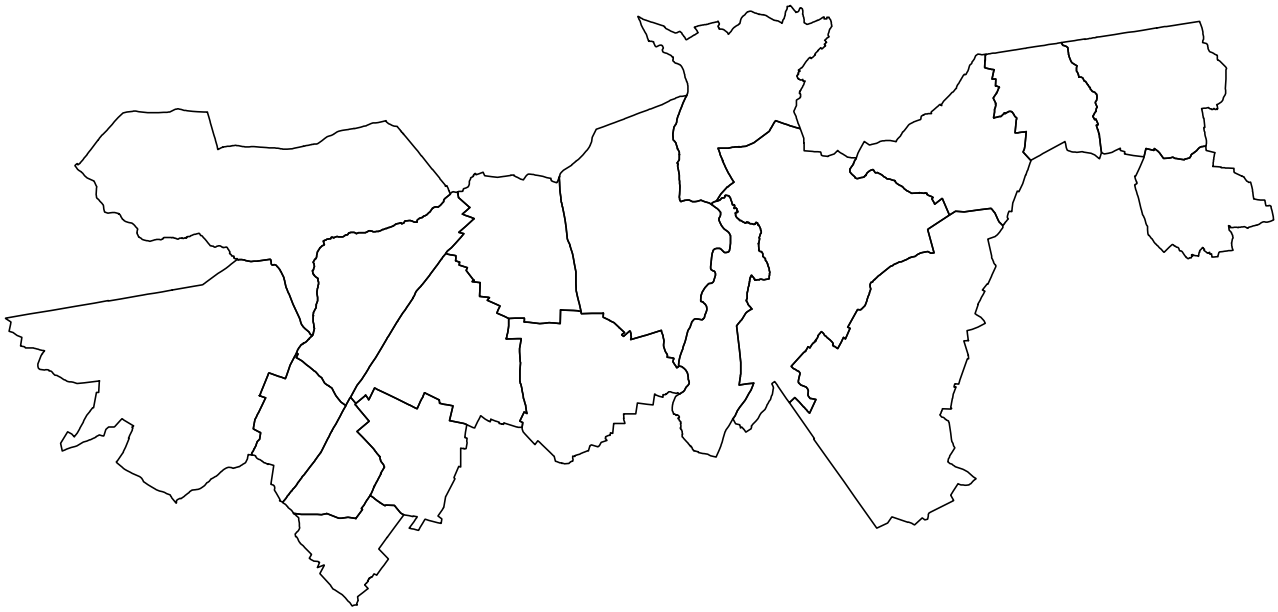
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

quatre vallées
communauté de communes

Pièce
1.2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 2
Justifications

Objet	Date
Approuvé le	2 février 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

ecmo Ecmo sas - 1, rue Niepce - 45700 Villemandeur
INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE 16 rue Gradoux - 45800 Saint-Jean-de-Braye

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

I. Justification des axes adoptés du PADD 4

A. Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité 4

1. Accompagner la mobilité vers l'Ile-de-France tout en développant une mobilité interne au territoire 4

2. Redéployer l'offre médicale 4

3. Fidéliser la jeunesse en répondant aux besoins liés à cette population 4

4. Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins des populations existantes et futures 4

5. Répondre aux besoins des populations en termes de réseaux divers et de réseaux de télécommunications numériques 7

B. Vers une nouvelle impulsion économique 7

1. Accompagner la mutation de l'économie agricole 7

2. Offrir un foncier à vocation économique diversifié 27

3. Intensifier les centralités commerciales des pôles relais 31

4. Soutenir une nouvelle forme de travail : le télétravail 32

5. Poursuivre l'exploitation des ressources endogènes au territoire. 32

6. S'appuyer sur les richesses du territoire pour développer une économie de tourisme et de loisirs 32

C. La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité 33

1. Préserver le cadre de vie du territoire 33

2. Envisager un développement différencié selon l'offre de services présents sur le territoire 33

3. Offrir un habitat pour tous 35

D. Se positionner politiquement en matière de transition énergétique 39

1. Accompagner la transition énergétique 39

2. Encadrer le développement des énergies renouvelables, notamment de l'éolien et du photovoltaïque sur le territoire 39

3. Accompagner le déploiement des véhicules électriques et autres technologies peu énergivores 39

E. L'environnement : le dénominateur commun pour préserver l'attractivité de la CC4V 40

1. Limiter l'exposition aux risques 40

2. Préserver la Trame Verte et Bleue – TVB 41

3. Conserver le patrimoine architectural et paysager et les perspectives associées 42

F. Bilan de la consommation des espaces : période passée et potentiel à venir 43

1. Consommation des espaces agricoles (source RGPD 2019) 43

2. Consommation des espaces naturels (déduction faite de la PAC) 44

3. Comparatif de la consommation passée et du potentiel du projet de PLUi 45

II. JUSTIFICATION DU ZONAGE AU REGARD DU PADD 47

A. Le tableau des surfaces des zones 47

B. La zone urbaine existante 48

1. La zone UA 48

2. La zone UB 48

3. La zone UI 50

C. Les zones de développement 51

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

1. La zone AU *51*
2. La zone AUI *53*
D. Les zones agricoles 55
E. Les zones naturelles 59
F. Les secteurs de zone naturelle et agricole 63
1. Le secteur dédié aux centrales photovoltaïques *63*
2. Les secteurs préservés au titre du paysage *67*
3. Les secteurs dédiés aux zones humides *93*
4. Les secteurs dédiés aux corridors écologiques *94*
5. Les secteurs dédiés aux équipements en zone naturelle et agricole *96*
G. Les STECAL 98
1. Les STECAL pour les activités économiques existantes *98*
2. Le STECAL pour un aérodrome *106*
3. Les STECAL pour les activités commerciales existantes *107*
4. Les STECAL pour les activités sylvicoles existantes *111*
5. Les STECAL pour les dépôts de matériaux *112*
6. Le STECAL spécifique pour une activité de restauration et de chambre d'hôtes *114*
7. Le STECAL spécifique pour le Golf de Vaugouard *115*
8. Le STECAL spécifique pour la réalisation d'abris pour animaux *116*
9. Les STECAL pour les activités touristiques et de loisirs *122*
10. Le STECAL pour l'accueil des gens du voyage *135*
H. Les carrières 136
I. Les EBC 137
J. Les changements de destination 140
K. Les emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme) 166
L. Secteur au titre du R151-37 du code de l'urbanisme 170
M. Les éléments du paysage à conserver (EPAC) 171
1. Commune de Chevannes *171*
2. Commune de Chevry-sous-le-Bignon *174*
3. Commune de Corbeilles *181*
4. Commune de Courtempierre *192*
5. Commune de Dordives *195*
6. Commune de Ferrières-en-Gâtinais *201*
7. Commune de Fontenay-sur-Loing *208*
8. Commune de Girolles *215*
9. Commune de Gondreville *217*
10. Commune de Griselles *219*
11. Commune du Bignon-Mirabeau *225*

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

12. Commune de Mignères *232*
13. Commune de Mignerette *235*
14. Commune de Nargis *237*
15. Commune de Préfontaines *246*
16. Commune de Rozoy-le-Vieil *249*
17. Commune de Sceaux-du-Gatinais *251*
18. Commune de Treilles-en-Gatinais *256*
19. Commune de Villevoques *258*
III. JUSTIFICATION DES OAP AU REGARD DU PADD 259
A. Les orientations sectorielles d'habitat et d'activités 259
1. Secteurs d'habitat *259*
2. Secteurs d'activités *261*
B. Les orientations thématiques 262
1. Centralités commerciales *262*
2. Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue *263*
3. Préservation et valorisation du patrimoine bâti du territoire *263*
IV. JUSTIFICATION DU REGLEMENT AU REGARD DU PADD 265
A. Justification et explication du règlement de la zone UA 265
B. Justification et explication du règlement de la zone UB 279
C. Justification et explication du règlement de la zone UI 295
D. Justification et explication du règlement de la zone AU 307
E. Justification et explication du règlement de la zone AUI 318
F. Justification et explication du règlement de la zone A 329
G. Justification et explication du règlement de la zone N 341

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

I. JUSTIFICATION DES AXES ADOPTES DU PADD

A. MOBILITE ET SERVICES COMME CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'ATTRACTIVITE

1. Accompagner la mobilité vers l'Ile-de-France tout en développant une mobilité interne au territoire

La Communauté de Communes a établi l'importance de connecter les nouveaux quartiers à ceux existants afin de créer une dynamique et fluidifier les circulations. Cette connexion, accompagnée de création d'espaces publics, a pour vocation de générer de nouveaux échanges au sein de la population. Ces espaces de vie assurent la qualité urbaine et donc l'attractivité du territoire. L'objectif est de limiter les impasses, de pouvoir passer d'un quartier à un autre en marchant par des cheminements directs.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les OAP sectorielles.
- Les emplacements réservés.
- Le règlement avec l'obligation de créer du stationnement cycle lors de projets importants.

2. Redéployer l'offre médicale

Le territoire souhaite faire face à la désertification médicale en privilégiant une politique de développement des équipements, notamment le projet de télémédecine sur Corbeilles et la maison de santé de Ferrières-en-Gâtinais.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Emplacements réservés.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

3. Fidéliser la jeunesse en répondant aux besoins liés à cette population

La ventilation de la population au sein des communes en fonction de leur hiérarchie a également pour objectif de maintenir les équipements scolaires existants et dans lesquels des investissements ont pu être effectués.

Les communes ont globalement réfléchi aux besoins en équipements pour accompagner le développement de la population et de fidéliser la jeunesse : un groupement scolaire sur Mignerette, une maison d'assistants maternels sur Dordives (compétence intercommunale) et pour le pôle Ouest, ou encore réfléchir à un développement d'une offre de mini-bus pour desservir les équipements communautaires.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Emplacements réservés.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

4. Développer une offre d'équipements adaptée aux besoins des populations existantes et futures

L'attractivité du territoire passe par une offre en équipements pour les populations existantes et futures. Ainsi, il est pris en compte les projets suivants : espaces publics divers sur Sceaux-du-Gâtinais et Griselles, la restructuration de la Gendarmerie sur Ferrières-en-Gâtinais, et des aires de repos/camping-cars prévues sur plusieurs communes de l'intercommunalité.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Emplacements réservés.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004 19-20230202-20230201B-DE

Le projet de PLUi prévoit ainsi en termes d'équipements, la consommation suivante :

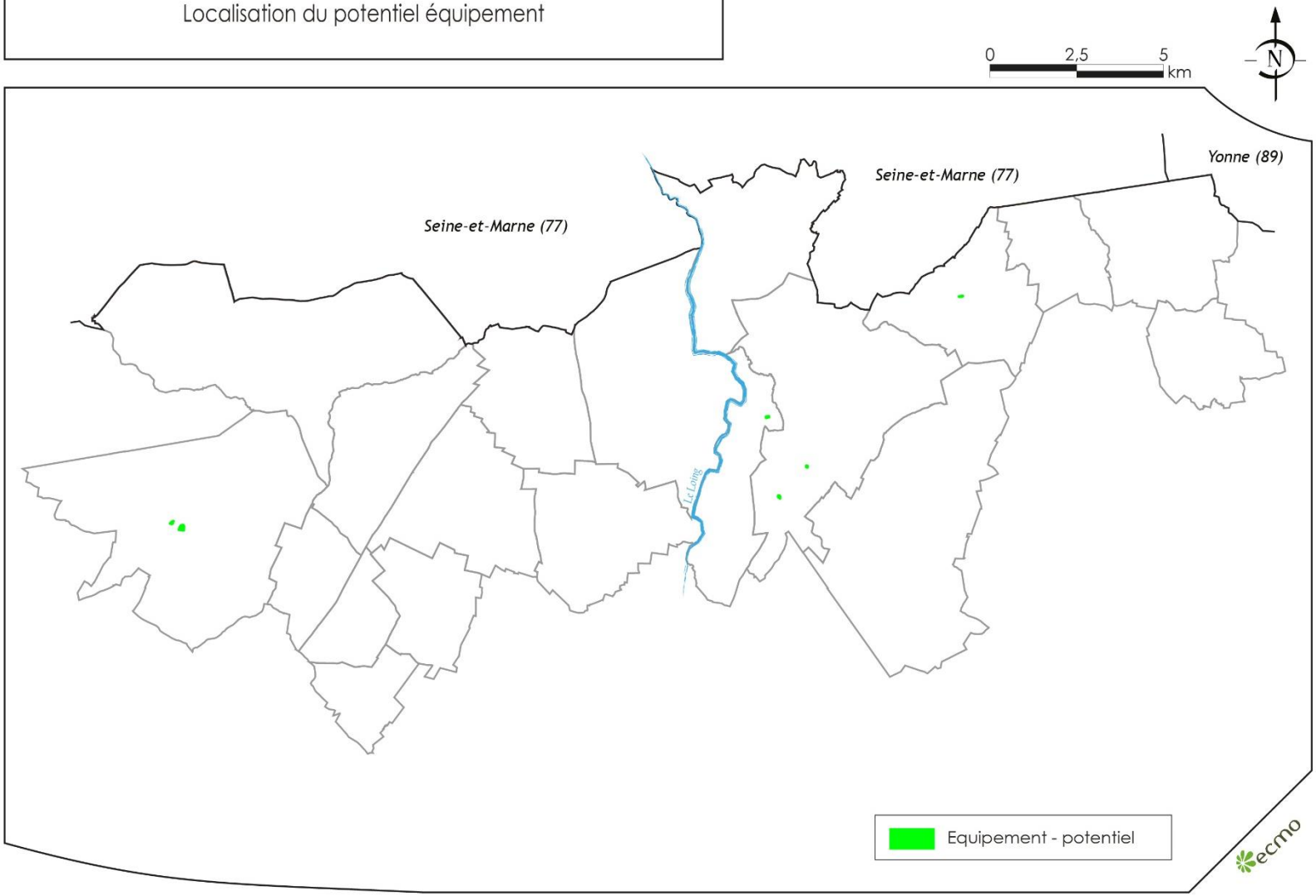
Typo.	Commune	Equipements
		Potentiel Projets d'équipements (ha)
Pôles relais	Corbeilles	2.9
	Dordives	0
	Ferrières-en-Gâtinais	0.9
SOUS-TOTAL		**3.8**
Territoire Périurbains	Fontenay-sur-Loing	0.5
	Nargis	0
SOUS-TOTAL		**0.5**
Espace à dominante rurale	Chevannes	0.4
	Girolles	0
	Griselles	0
	Le Bignon-Mirabeau	0
	Rozoy-le-Vieil	0
SOUS-TOTAL		**0.4**
Espace à dominante rurale	Chevry-sous-le-Bignon	0
	Courtempierre	0
	Gondreville	0
	Mignères	0
	Mignerette	0
	Préfontaines	0
	Sceaux-du-Gâtinais	0
	Treilles-en-Gâtinais	0
	Villevoques	0
SOUS-TOTAL		**0**
CC4V		**4.7**

Potentiel prévu à destination des équipements

Corbeilles est la commune où la part du potentiel prévue en équipements est la plus importante. En effet, elle prévoit un vaste secteur en lien avec l'hôtel de ville et l'école.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation du potentiel équipement



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

5. Répondre aux besoins des populations en termes de réseaux divers et de réseaux de télécommunications numériques

L'objectif est de s'assurer de la cohérence entre les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité et le développement de la population, notamment la mise aux normes de la station d'épuration de Girolles. Certains hameaux n'ont donc pas eu vocation à se développer pour optimiser les investissements sur les cœurs de bourgs et limiter les problèmes de défense incendie. De la même manière, la Communauté de Communes a réaffirmé son soutien dans le déploiement de la fibre et du numérique, politique mise en place par le département via le programme Loiret Numérique.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Emplacements réservés.
- Zonage des hameaux qui limitent le développement et donc le besoin en renforcement des réseaux.
- Règlement pour encourager le développement de la fibre.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

B. VERS UNE NOUVELLE IMPULSION ECONOMIQUE

1. Accompagner la mutation de l'économie agricole

La Communauté de Communes s'est attachée à vouloir préserver, maintenir et encourager le développement de l'activité agricole. En effet, le diagnostic a révélé à quel point ce secteur d'activité est structurant pour le territoire tant en emplois directs qu'indirects mais également dans le maintien et l'entretien des paysages.

Dans ce cadre, elle a limité la consommation des espaces agricoles et notamment ceux éligibles à la PAC.

Ci-après sont détaillées successivement **les consommations à destination d'habitat, d'activités différenciées entre zone urbaines, à urbaniser avec les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et d'équipements**. La source de cette consommation est le RGPD 2019.

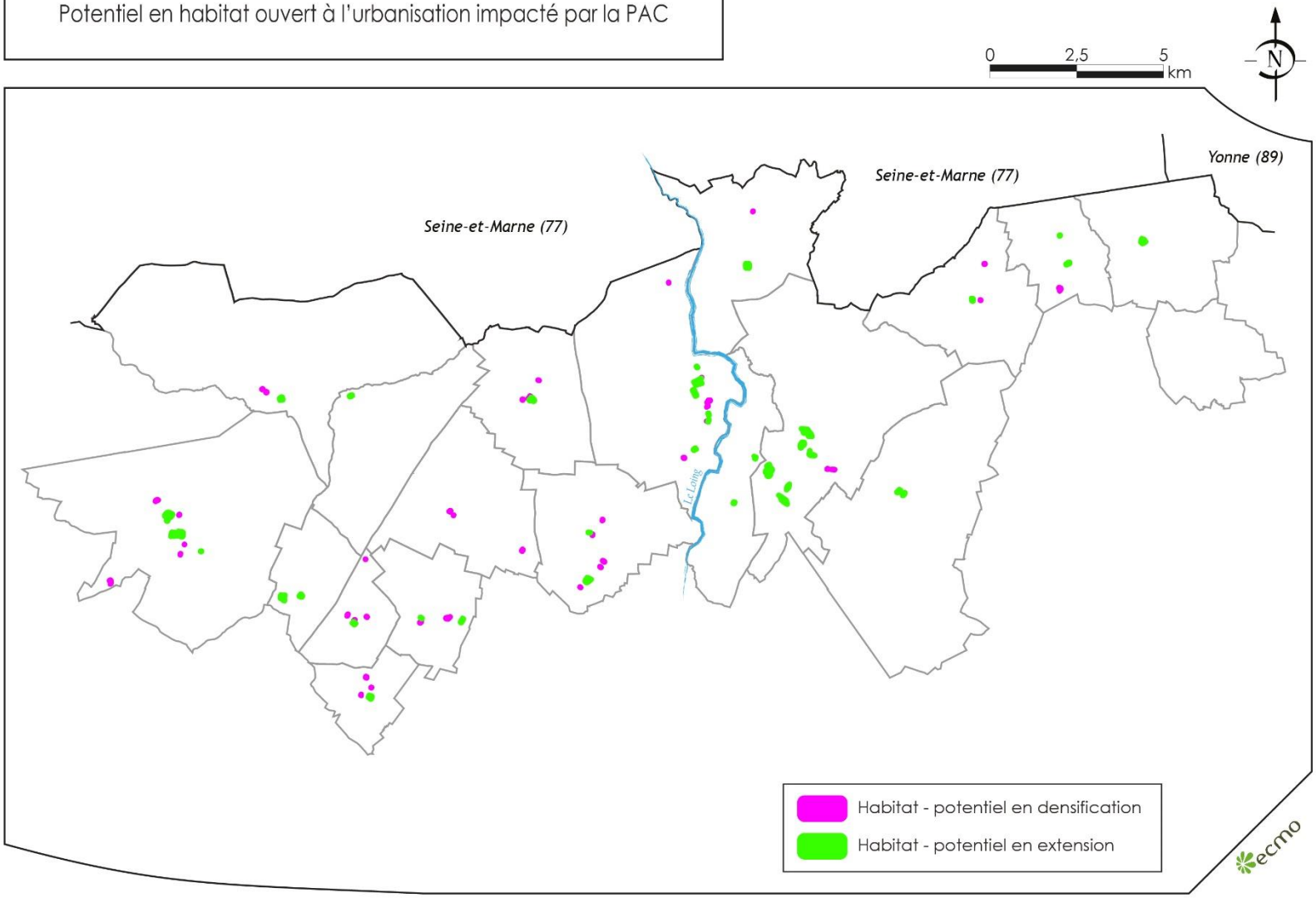
1.1. Consommation agricole à destination d'habitat

Communes	Conso PAC "DC" Habitat	Conso PAC "extension" Habitat	Conso PAC totale Habitat
Chevannes	0.2	0.5	0.7
Chevry-sous-le-Bignon	0.4	0.5	0.9
Corbeilles	0.8	7.4	8.2
Courtempierre	0	0.4	0.4
Dordives	0.1	1.3	1.4
Ferrières-en-Gâtinais	0.2	12.8	13
Fontenay-sur-Loing	0	0.4	0.4
Girolles	0.7	2	2.7
Gondreville	0.5	0.8	1.3
Griselles	0	1.2	1.2
Le Bignon-Mirabeau	0	1.4	1.4
Mignères	0.4	0.6	1
Mignerette	0	1.3	1.3
Nargis	0.6	4.2	4.8
Préfontaines	0.5	1.2	1.7
Rozoy-le-Vieil	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	0.3	0.9	1.2
Treilles-en-Gâtinais	0.4	0	0.4
Villevoques	0.3	0.9	1.2
TOTAL	5.4	37.8	43.2

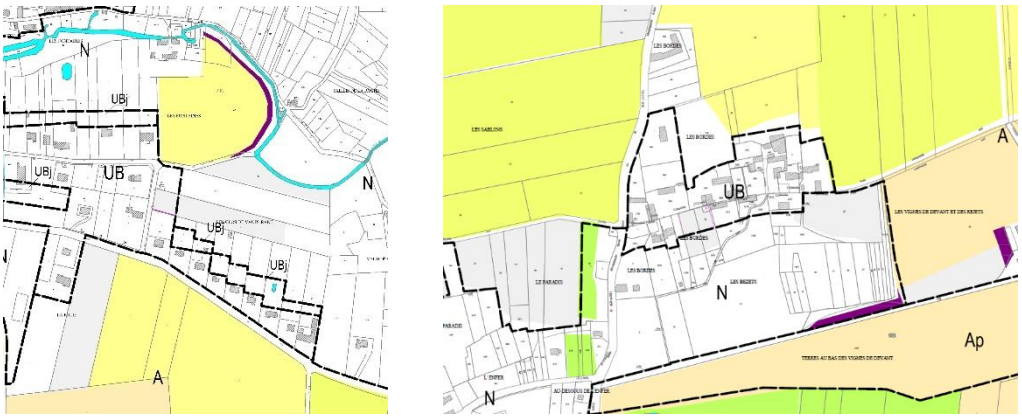
Tableau 1 : Consommation à destination de l'habitat des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2019 - Traitement ECMO

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

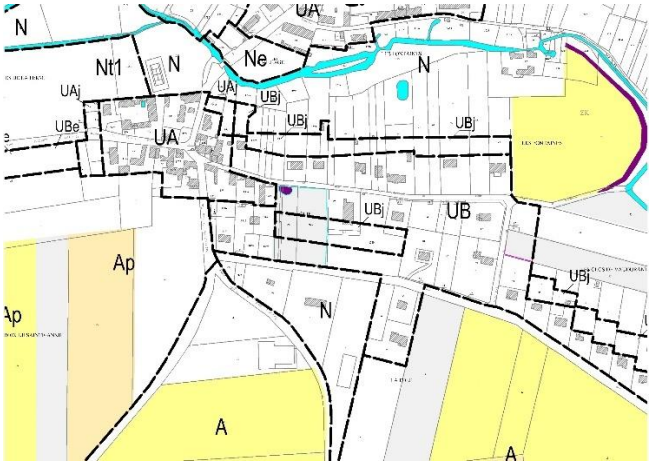
Potentiel en habitat ouvert à l'urbanisation impacté par la PAC



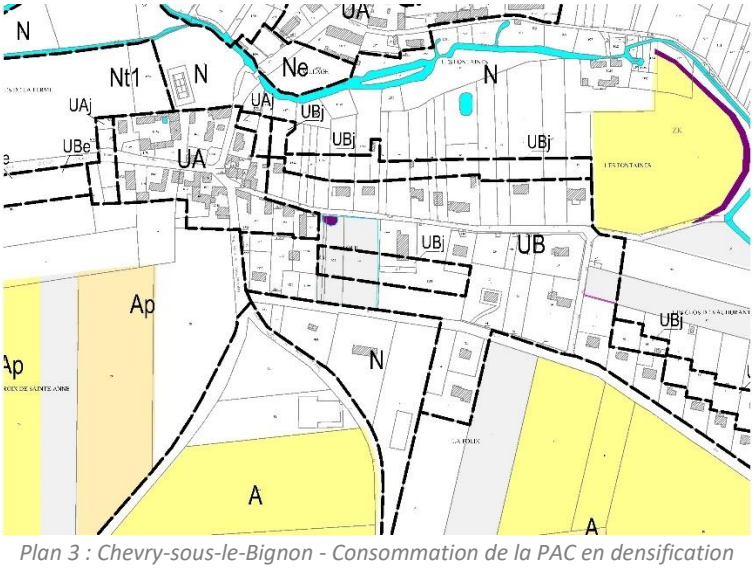
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 1 : Chevannes - Consommation de la PAC en densification

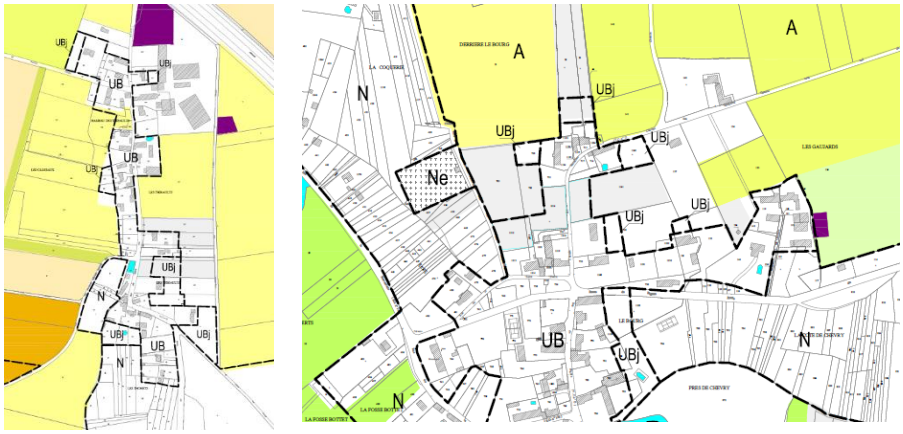


Plan 2 : Chevannes - Consommation de la PAC en extension



Plan 3 : Chevry-sous-le-Bignon - Consommation de la PAC en densification

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 4 : Chevry-sous-le-Bignon - Consommation de la PAC en extension

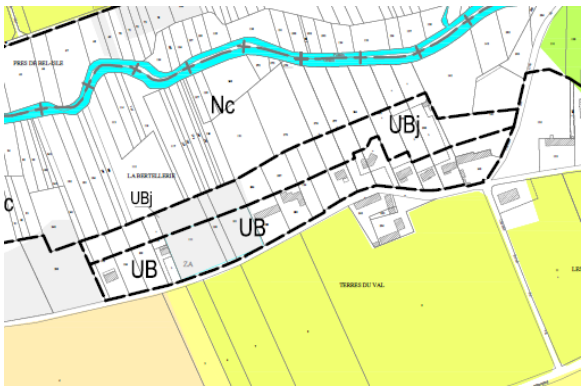


Plans 5 : Corbeilles - Consommation de la PAC en densification

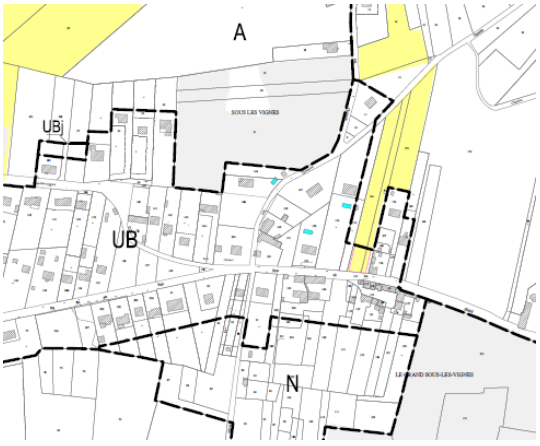
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 6 : Corbeilles - Consommation de la PAC en extension



Plan 7 : Courtempierre - Consommation de la PAC en extension

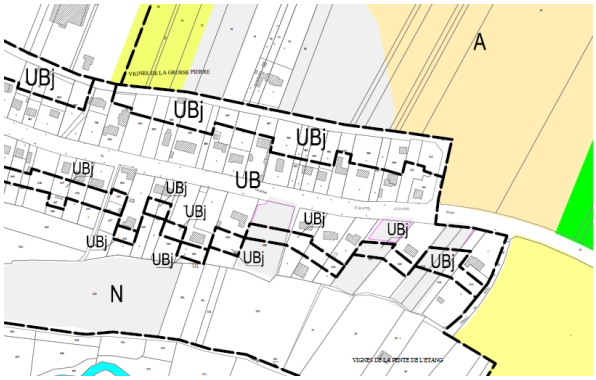


Plan 8 : Dordives - Consommation de la PAC en densification

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

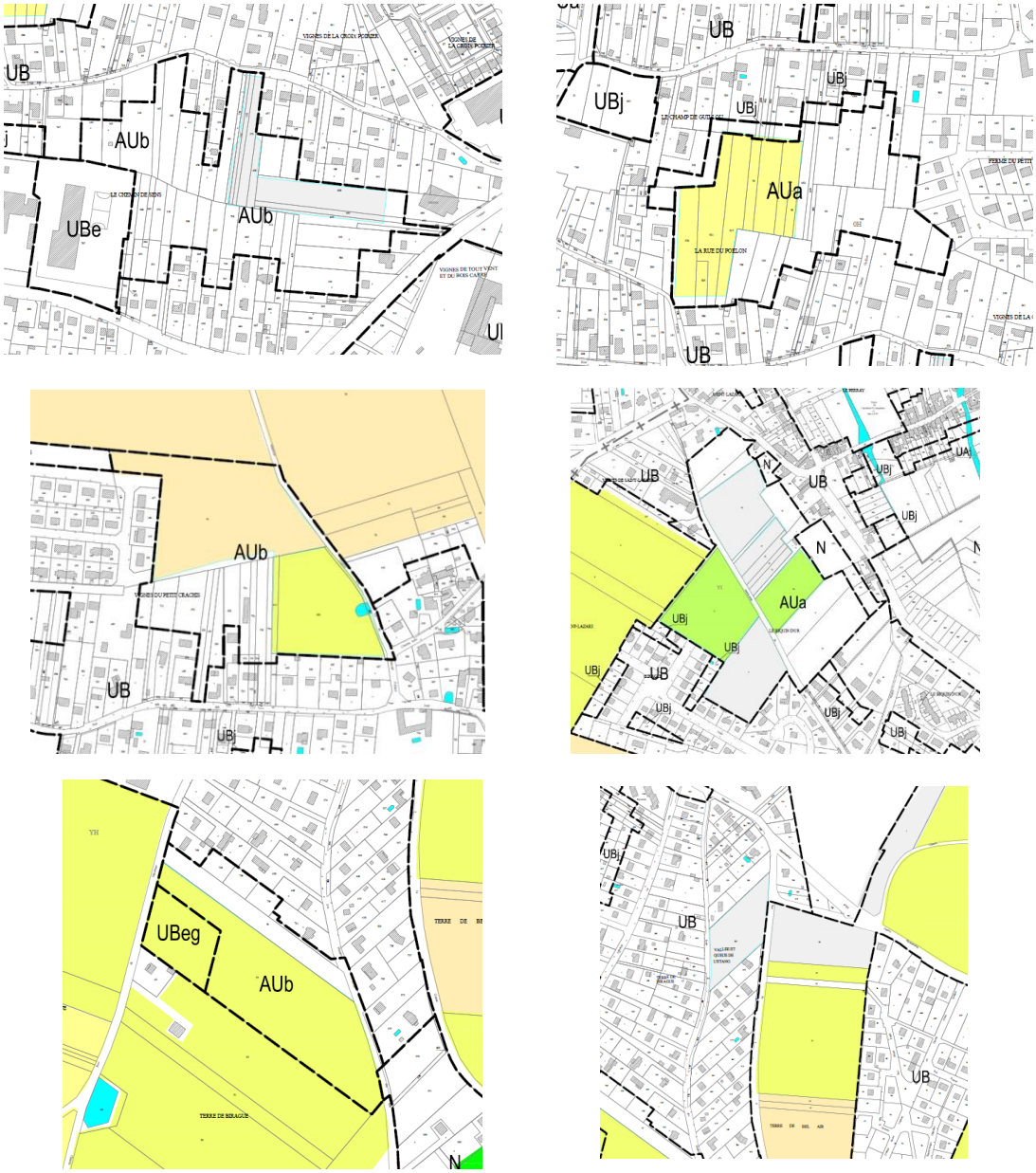


Plan 9 : Dordives - Consommation de la PAC en extension



Plan 10 : Ferrières-en-Gâtinais - Consommation de la PAC en densification

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 11 : Ferrières-en-Gâtinais - Consommation de la PAC en extension



Plans 12 : Fontenay-sur-Loing - Consommation de la PAC en extension

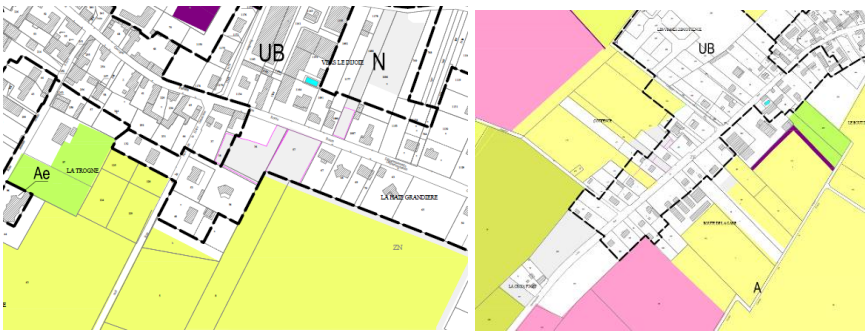
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 13 : Girolles - Consommation de la PAC en densification



Plan 14 : Girolles - Consommation de la PAC en extension

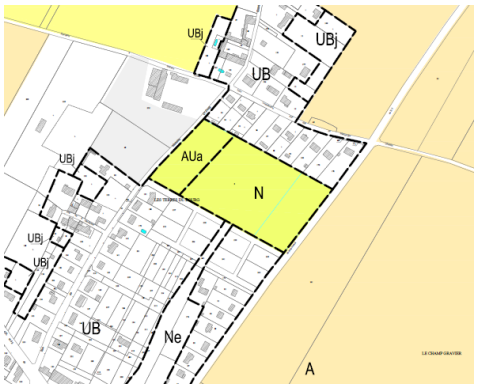


Plans 15 : Gondreville : Consommation de la PAC en densification

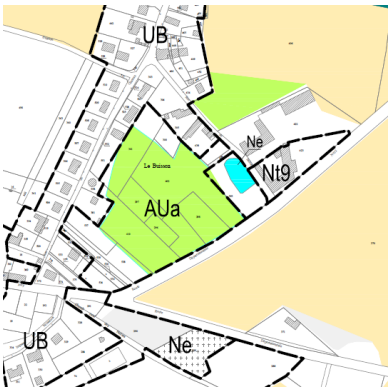
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 16 : Gondreville - Consommation de la PAC en extension

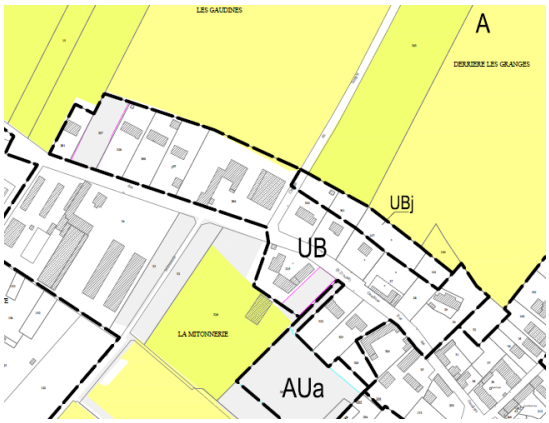


Plan 17 : Griselles - Consommation de la PAC en extension

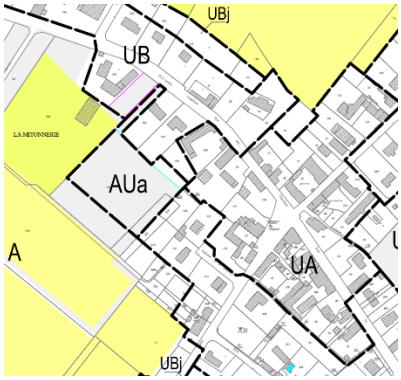


Plan 18 : Le Bignon-Mirabeau - Consommation de la PAC en extension



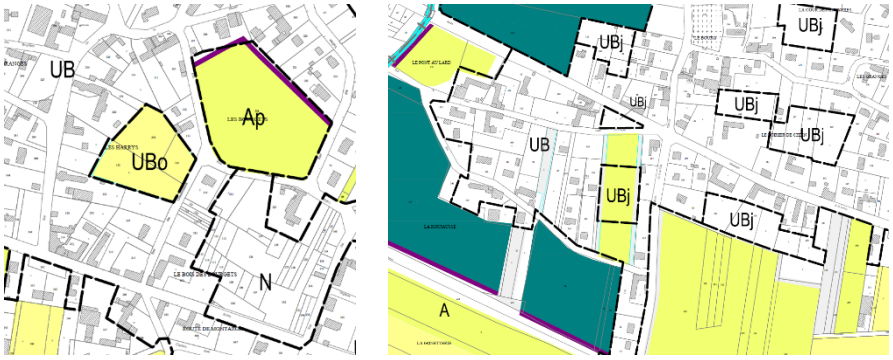


Plans 19 : Mignères - Consommation de la PAC en densification

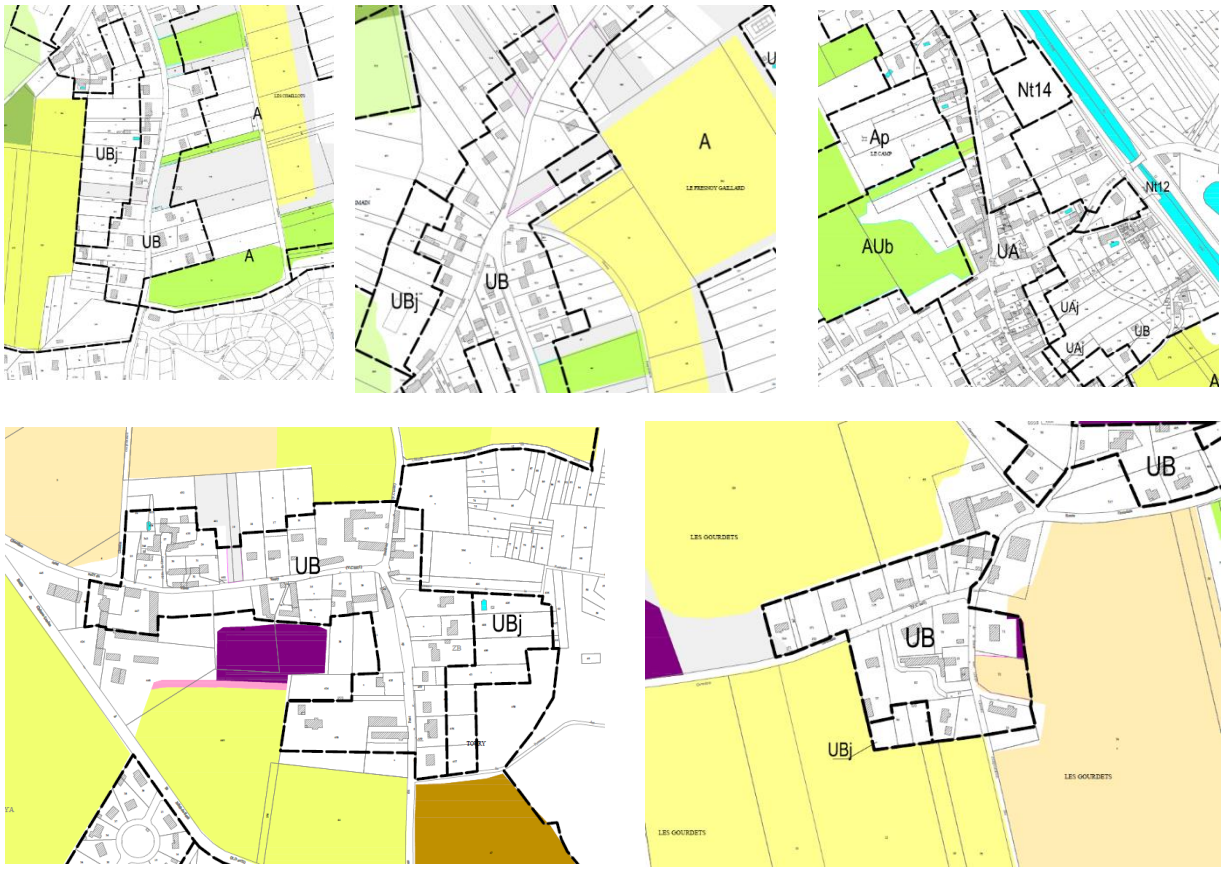


Plan 20 : Mignères - Consommation de la PAC en extension

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plan 21 : Mignerette - Consommation de la PAC en extension



Plans 22 : Nargis - Consommation de la PAC en densification

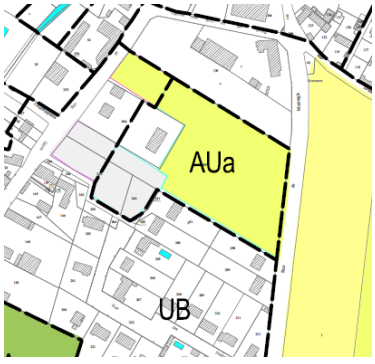
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 23 : Nargis – Consommation de la PAC en extension

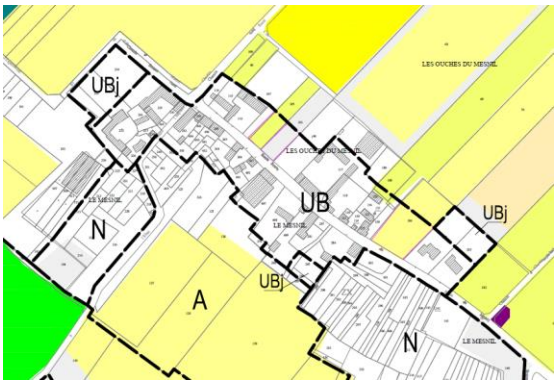


Plans 24 : Préfontaines - Consommation de la PAC en densification

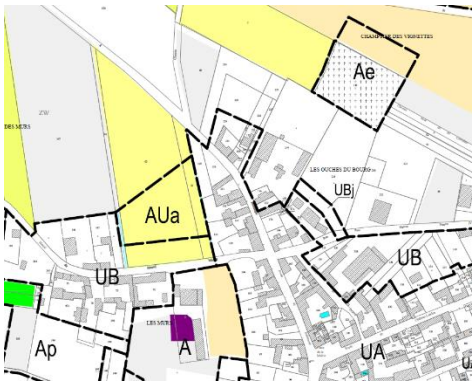


Plan 25 : Préfontaines - Consommation de la PAC en extension

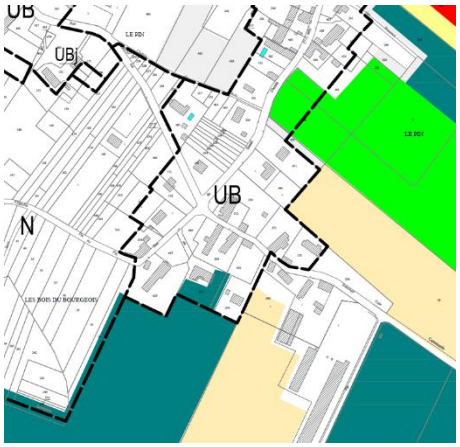
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

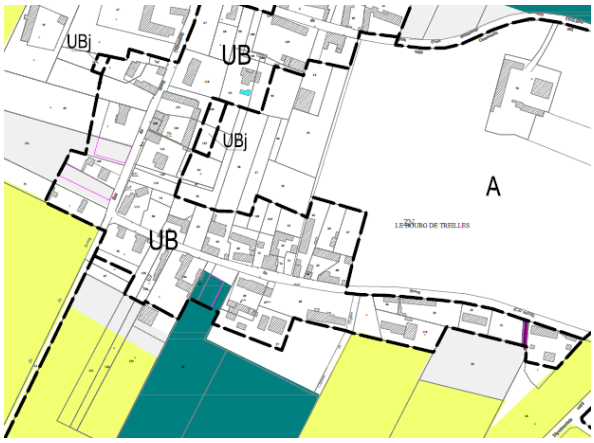


Plan 26 : Sceaux-du-Gâtinais - Consommation de la PAC en densification

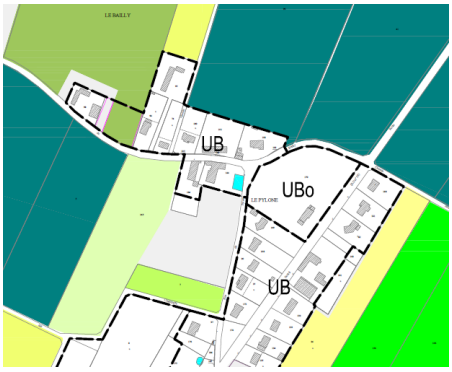


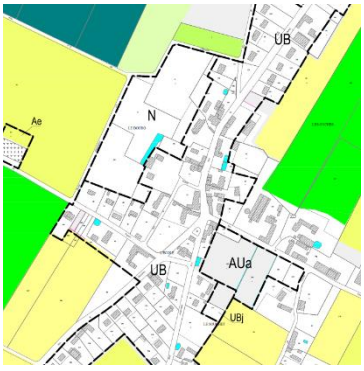
Plan 27 : Sceaux-du-Gâtinais - Consommation de la PAC en extension



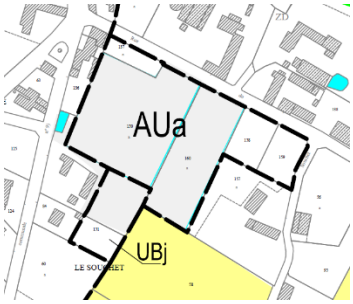


Plan 28 : Treilles-en-Gâtinais - Consommation de la PAC en densification





Plans 29 : Villevoques - Consommation de la PAC en densification



Plan 30 : Villevoques - Consommation de la PAC en extension

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

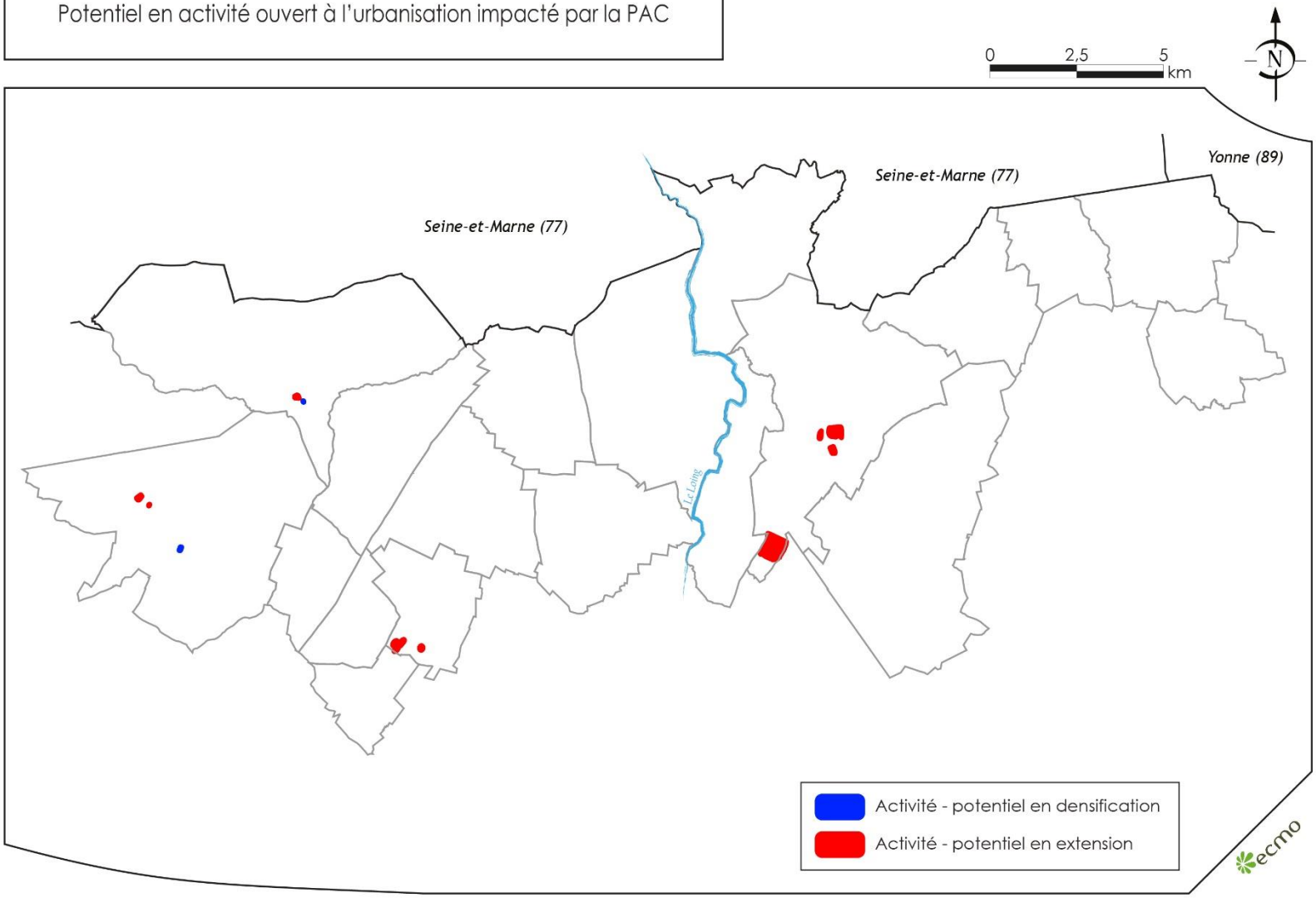
1.2. Consommation agricole à destination d'activités (hors STECAL)

Communes	Conso PAC "DC" Activité	Conso PAC "extension" Activité	Conso PAC totale Activité
Chevannes	0	0	0
Chevry-sous-le-Bignon	0	0	0
Corbeilles	0.5	1.3	1.8
Courtempierre	0	0	0
Dordives	0	0	0
Ferrières-en-Gâtinais	0	47.4	47.4
Fontenay-sur-Loing	0	0	0
Girolles	0	0	0
Gondreville	0	5.6	5.6
Griselles	0	0	0
Le Bignon-Mirabeau	0	0	0
Mignères	0	0	0
Mignerette	0	0	0
Nargis	0	0	0
Préfontaines	0	0	0
Rozoy-le-Vieil	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	0.1	0.9	1
Treilles-en-Gâtinais	0	0	0
Villevoques	0	0	0
TOTAL	0.6	55.2	55.8

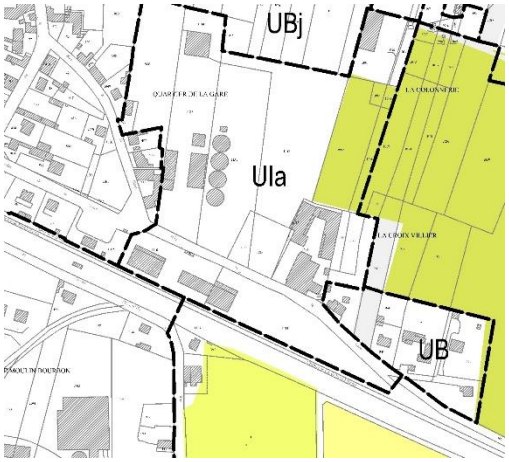
Tableau 2 : Consommation à destination d'activités (hors STECAL) des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2019 - Traitement ECMO

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

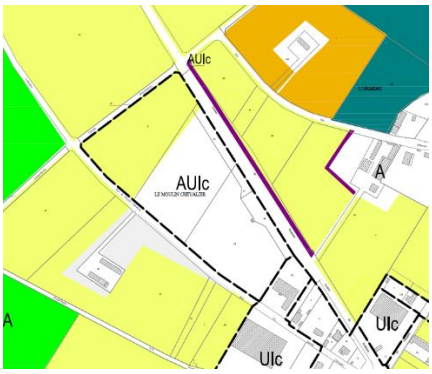
Potentiel en activité ouvert à l'urbanisation impacté par la PAC



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plan 31 : Corbeilles - Consommation de la PAC en densification



Plan 32 : Corbeilles - Consommation de la PAC en extension



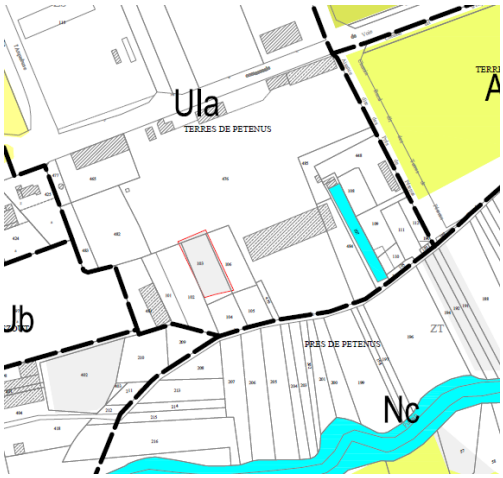


Plans 33 : Ferrières-en-Gâtinais - Consommation de la PAC en extension

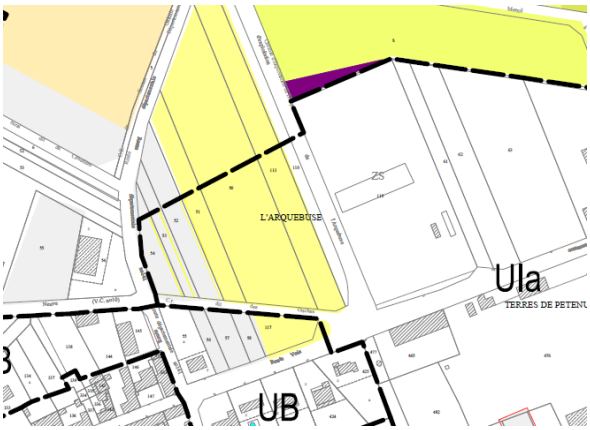
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Plans 34 : Gondreville - Consommation de la PAC en extension



Plan 35 : Sceaux-du-Gâtinais - Consommation de la PAC en densification



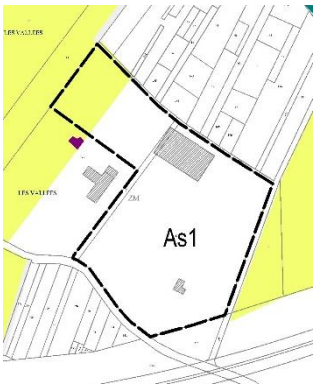
Plan 36 : Sceaux-du-Gâtinais - Consommation de la PAC en extension

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

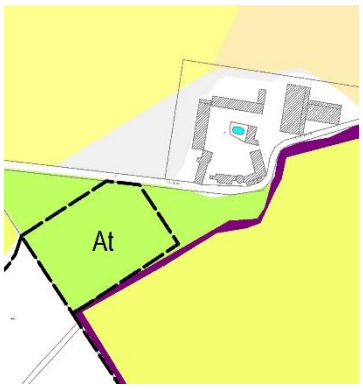
1.3. Consommation agricole à destination d'activités au sein de la zone agricole et naturelle (STECAL)

Communes	Nomenclature du STECAL	Superficie du STECAL	Superficie de la PAC à l'intérieur du STECAL
Girolles	As1	3.2 ha	0.3 ha
Nargis	At	0.9	0.9
Préfontaines	Nd	0.6 ha	0.6 ha
Chevannes	Ac2	1.8	0.5
Le Bignon-Mirabeau	Aa	0.3 ha	0.03 ha
TOTAL		**6.8 ha**	**2.3 ha**

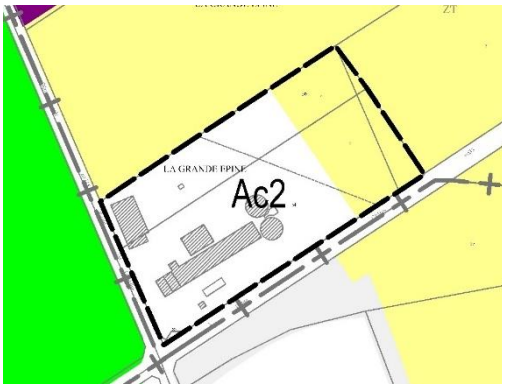
Tableau 3 : Consommation à destination d'activités au sein de la zone agricole et naturelle (STECAL) des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2019 - Traitement ECMO



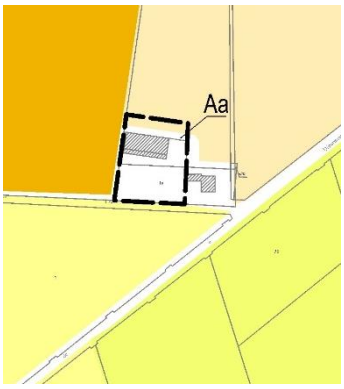
Plan 37 : Girolles - Consommation de la PAC en extension



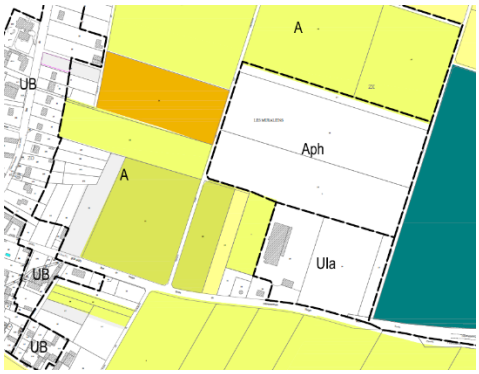
Plan 38 : Nargis - Consommation de la PAC en extension



Plan 39 : Chevannes - Consommation de la PAC en extension



Plan 40 : Le Bignon-Mirabeau - Consommation de la PAC en extension



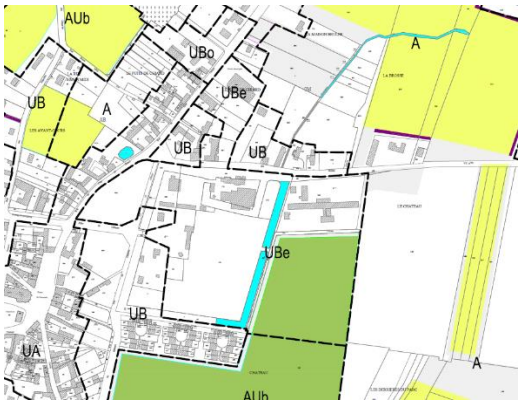
Plan 41 : Préfontaines - Consommation de la PAC en extension

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

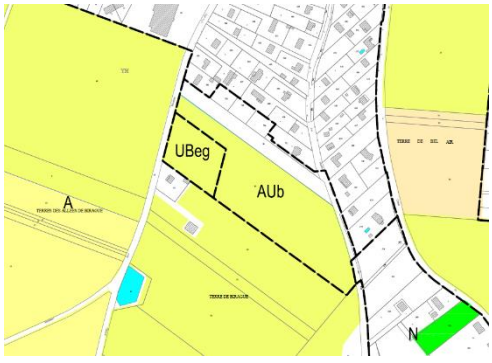
1.4. Consommation agricole à destination d'équipements

Communes	Conso PAC Equipement
Chevannes	0
Chevry-sous-le-Bignon	0
Corbeilles	2.2
Courtempierre	0
Dordives	0
Ferrières-en-Gâtinais	0.6
Fontenay-sur-Loing	0
Girolles	0
Gondreville	0
Griselles	0
Le Bignon-Mirabeau	0
Mignères	0
Mignerette	0
Nargis	0
Préfontaines	0
Rozoy-le-Vieil	0
Sceaux-du-Gâtinais	0
Treilles-en-Gâtinais	0
Villevoques	0
TOTAL	2.8

Tableau 4 : Consommation à destination d'équipement des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2019 - Traitement ECMO



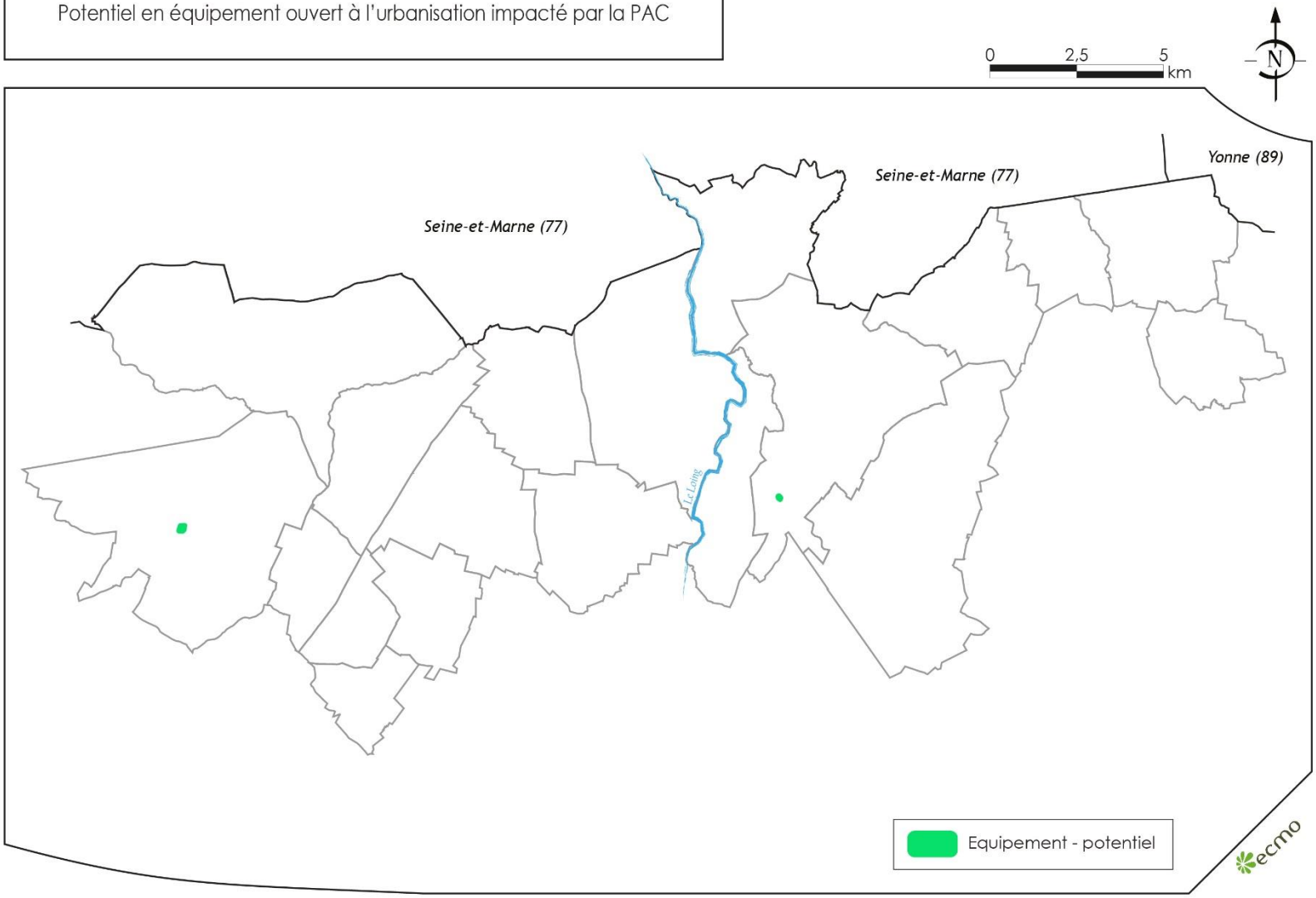
Plan 42 : Corbeilles - Consommation de la PAC en extension



Plan 43 : Ferrières-en-Gâtinais - Consommation de la PAC en extension

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Potentiel en équipement ouvert à l'urbanisation impacté par la PAC



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

1.5. Bilan de la consommation agricole

Communes	Conso PAC TOTALE
Chevannes	0.7
Chevry-sous-le-Bignon	0.9
Corbeilles	12.2
Courtempierre	0.4
Dordives	1.4
Ferrières-en-Gâtinais	61
Fontenay-sur-Loing	0.4
Girolles	2.7
Gondreville	6.9
Griselles	1.2
Le Bignon-Mirabeau	1.4
Mignères	1
Mignerette	1.3
Nargis	4.8
Préfontaines	1.7
Rozoy-le-Vieil	0
Sceaux-du-Gâtinais	2.2
Treilles-en-Gâtinais	0.4
Villevoques	1.2
TOTAL	101.8

Tableau 5 : Consommation foncière totale (hors STECAL) des espaces éligibles à la PAC - RGPD 2019 - Traitement ECMO

La consommation de terres soumises à la PAC représente :

- 104,1 ha au total dont 2,3 ha pour les activités situées en zone agricole et naturelle (STECAL),
- 101,8 ha à destination d'habitat, d'activités (hors STECAL) et d'équipements dont 95,8 ha en extension,
- 0,55 % de la surface totale de la PAC (la PAC totale représente 18 920 ha sur la CC4V).

Les communes les plus consommatrices que sont Ferrières-en-Gâtinais, Corbeilles et Gondreville consomment respectivement 0,32 %, 0,065 % et 0,036 % de la PAC intercommunale ce qui reste particulièrement raisonnable. Cette consommation s'explique par la zone d'activités structurantes dites stratégiques au SCoT que constitue la future zone de l'EcoParc du Gâtinais (40 ha), une zone d'activités dites intermédiaires qu'est la zone dite du Marchais Sillon (7,4 ha) et un recentrage de l'urbanisation (13 ha) pour Ferrières-en-Gâtinais. Concernant Corbeilles, il s'agit d'une consommation majoritairement à destination d'équipements en lien avec l'hôtel de ville et l'école (2,2 ha) et d'habitat en lien avec un recentrage de l'urbanisation à proximité du centre-bourg (8,2 ha). Enfin, quant à Gondreville, il s'agit principalement des 5,6 ha en extension pour les projets d'agrandissement des activités existantes (CAPOGRA, Brabant Global Solvants) de la zone d'activités de Gondreville-Villevoques.
Dans la déclinaison de cette politique de préservation de l'économie agricole, la Communauté de Communes a limité le développement autour des exploitations agricoles, toutes situées en zone agricole, afin de limiter les conflits d'usage et de faciliter les reprises des sièges et des bâtiments.

Dans le cadre du développement de l'économie agricole, quatre axes ont été portés :

- Permettre le développement de l'élevage présent sur le territoire en ouvrant la zone naturelle aux exploitants (les prairies sont reconnues d'intérêt tant pour la biodiversité que pour l'élevage).
- Permettre la diversification des activités et notamment de gîtes, de vente à la ferme pour soutenir les circuits courts.
- Identifier les centres équestres qui relèvent du régime agricole et les classer en zone agricole pour faciliter leur développement.
- Classer les coopératives agricoles reconnues comme des activités commerciales en secteur d'activités afin de permettre leur développement si besoin est.

La traduction réglementaire de ces objectifs se réalise au travers des éléments suivants :

- Le zonage de la zone A et la création de STECAL.
- L'ouverture dans le règlement de la zone N pour les exploitants agricoles.
- Les changements de destination.
- La limitation du mitage dans les zones N et A.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Offrir un foncier à vocation économique diversifié

Le SCoT a développé une armature du foncier économique. L'objectif politique est de structurer le territoire afin d'éviter les concurrences des zones et permettre la canalisation des flux liés aux activités.

Le territoire comporte :

- Deux **zones d'activités structurantes dites stratégiques** au SCoT à destination d'entreprises consommatrices d'espace et/ou potentiellement nuisantes (entrepôts, industries, artisans etc.) :
    - La future zone de l'EcoParc du Gâtinais à Ferrières-en-Gâtinais (40 ha).
    - La zone d'activités de Gondreville-Villevoques. Le SCoT, en page 22 du DOO indique que les zones d'activités des pôles relais de la cartographie p.23 sont à privilégier ainsi que leur extension. Il n'interdit pas la création de nouvelles zones. De plus, compte tenu de la révision générale du SCoT du Montargois-en-Gâtinais, amorcée en début d'année 2020, la zone d'activités de Gondreville-Villevoques est précisée à titre indicatif en attendant les débats au sein du SCoT. La CC4V juge nécessaire de soutenir le rééquilibrage Est-Ouest de l'offre des zones d'activités économiques sur le territoire de la CC4V et plus largement à l'échelle du PETR du Pays Montargois-en-Gâtinais, en lien avec l'Agglomération Montargoise et la zone d'activités de Pannes. En effet, la zone d'activités de Gondreville-Villevoques s'appuie sur un regroupement d'activités économiques d'ores et déjà existantes (Coopérative Agricole CAPROGA, Industrie Brabant Global Solvants, entreprise ECOPAL fabriquant de palettes en bois neuf et recyclé et au traitement des déchets bois), l'ancienne industrie ENGRAIS HUREL ARC, fabriquant d'engrais et de colle, le long d'une voie ferrée toujours en fonctionnement. Les activités économiques existantes requièrent des espaces libres permettant de contenir leur développement à court et moyen terme, dans le temps d'application du PLUi, sur une superficie de 11,6 ha. En effet, la Coopérative Agricole CAPROGA projette d'agrandir son site par la création de silos de stockage, en continuité de ses bâtiments. Quant à l'industrie Brabant Global Solvants, le site de Gondreville avait été sélectionné par le groupe pour son développement et sa croissance de par sa situation géographique. A ce titre, un projet d'agrandissement du site est envisagé à court terme (2022) afin d'installer un nouvel appareil de distillation et des cuves de stockage afin de pouvoir passer de 4000 à 8000 tonnes de déchets de solvants traités. En raison du stockage de liquide inflammable, la réglementation des ICPE contraint l'entreprise à construire au-delà des 30 mètres de la limite de propriété et les évolutions réglementaires suite à l'accident LUBRIZOL imposent de nouvelles obligations pour limiter autant que faire se peut l'impact que pourrait avoir un incendie sur l'environnement. De plus, à moyen terme, l'entreprise envisage également de s'agrandir également pour répondre aux futurs besoins de croissance. Ainsi, il est important de soutenir ces activités existantes dans leur développement en tant qu'acteurs économiques historiques et majeurs à l'échelle du territoire intercommunal voire à l'échelle départementale et régionale. En effet, La Coopérative Agricole des Producteurs du Gâtinais La Meunière basée à Montargis (45), rayonne principalement sur les petites régions agricoles du Gâtinais et de la Puisaye. Située entre la Seine et la Loire, à cheval sur le canal de Briare reliant les deux cours d'eau, et dans un rayon variable de 30 à 70 km autour de Montargis (45), la C.A.PRO.GA. La Meunière s'étend principalement sur l'Est du Loiret (45) et l'Ouest de l'Yonne (89), ainsi que sur le Sud de la Seine-et-Marne (77), et le Nord du Cher (18) et de la Nièvre (58). Elle emploie 140 salariés sur l'ensemble de ses sites. Quant à la groupe industrielle Brabant Global Solvants, né en 1880 de la distillation d'alcool de betteraves, il est aujourd'hui un acteur de premier plan dans la régénération d'alcools et de solvants, la dénaturation et la vente d'alcools, ainsi que dans la distribution de solvants et de produits pétroliers.
- Plusieurs **zones d'activités dites intermédiaires** permettant le développement et l'extension notamment de l'artisanat. La zone dite du Marchais Sillon sur Ferrières-en-Gâtinais prévoit une extension ainsi que sur la commune de Corbeilles mais de manière limitée.
- **Des zones dites de proximité** existante dans le cadre de la mixité des fonctions du tissu urbain par le développement possible des activités économiques non nuisibles (bureau, artisanat, ...). Une seule prévoit une extension, celle de Sceaux-du-Gâtinais.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Typo.	Commune	Activités	
		Densification (ha)	Extension (ha)
Pôles relais	Corbeilles	0.5	3.8
	Dordives	4.3	0
	Ferrières-en-Gâtinais	3.5	57.8
SOUS-TOTAL		**8.3**	**61.6**
Territoire Périurbains	Fontenay-sur-Loing	13.6	0
	Nargis	0	0
SOUS-TOTAL		**13.6**	**0**
Espace à dominante rurale	Chevannes	0	0
	Girolles	0	0
	Griselles	0	0
	Le Bignon-Mirabeau	0	0
	Rozoy-le-Vieil	0	0
SOUS-TOTAL		**0**	**0**
Espace à dominante rurale	Chevry-sous-le-Bignon	0	0
	Courtempierre	0	0
	Gondreville	0	11.6
	Mignères	0	0
	Mignerette	0	0
	Préfontaines	1.7	0
	Sceaux-du-Gâtinais	2.4	1
	Treilles-en-Gâtinais	0	0
	Villevoques	0	0
SOUS-TOTAL		**4.1**	**12.6**
CC4V		**26**	**74.2**

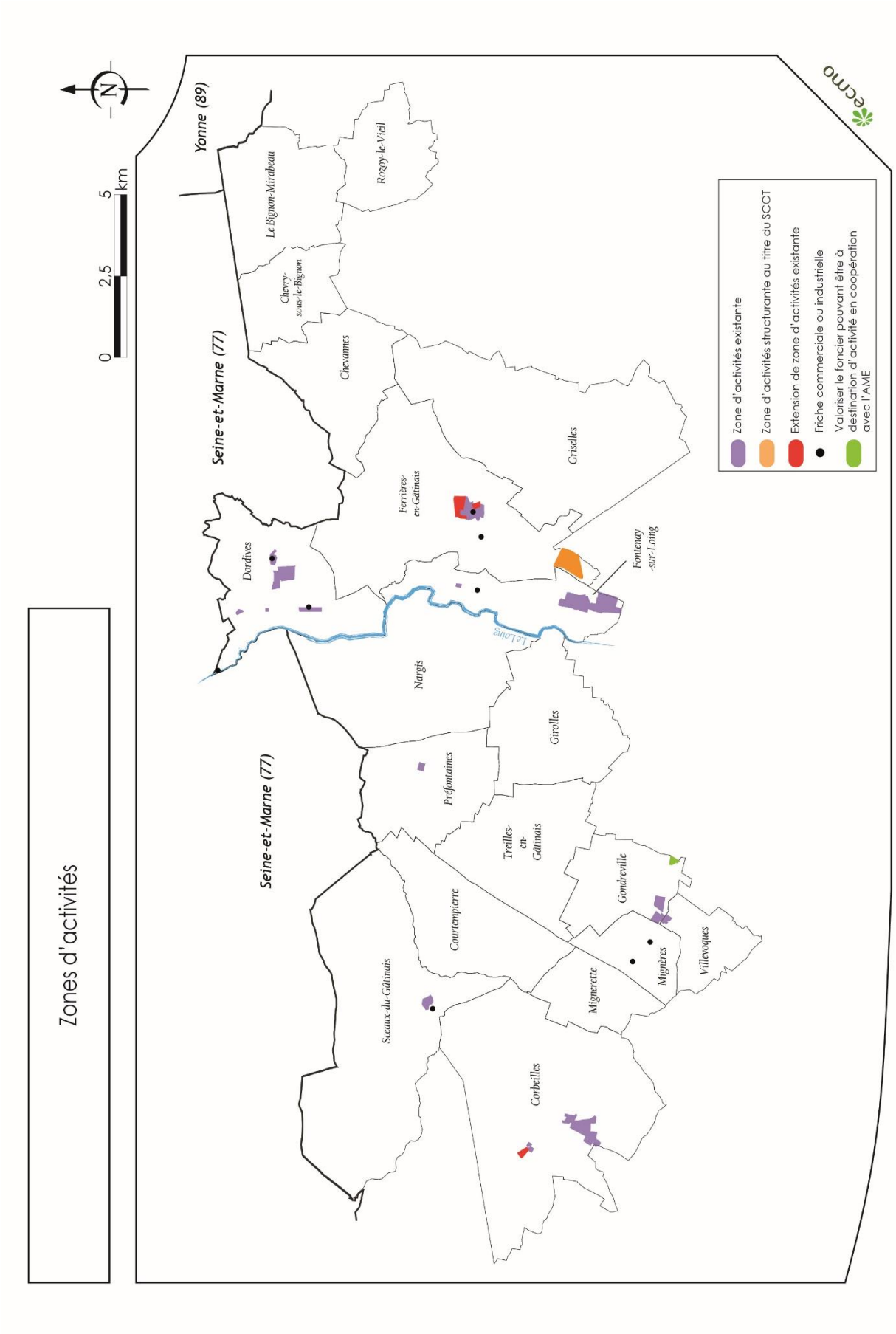
Potentiel prévu à destination des activités

La traduction réglementaire de ces objectifs se réalise au travers des éléments suivants :

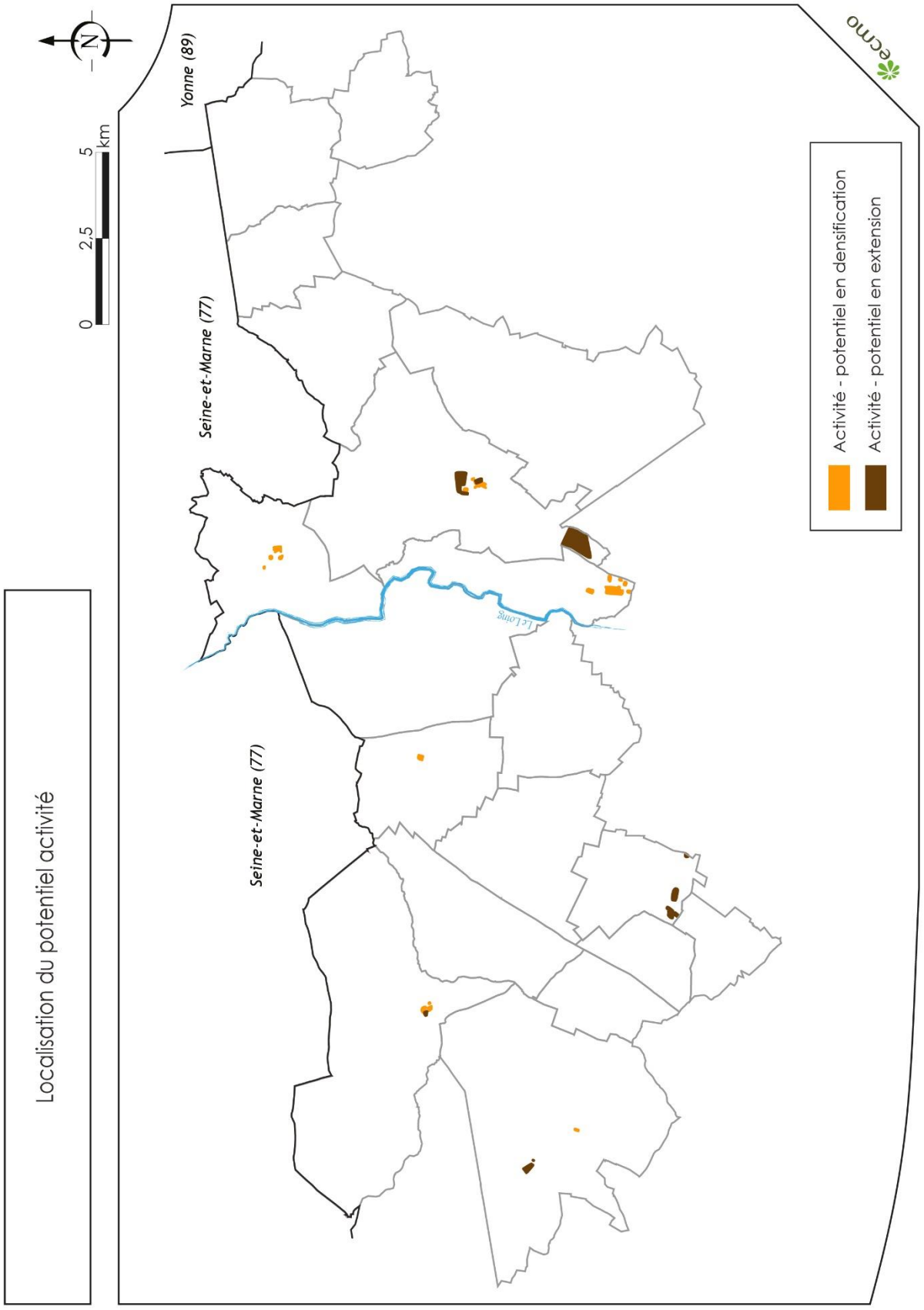
- Le zonage avec les différents secteurs selon les zones structurantes ou de proximité.
- Le règlement qui vient différencier les destinations interdites ou autorisées selon la typologie des zones.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Intensifier les centralités commerciales des pôles relais

La politique du SCoT a par ailleurs encadré de façon stricte l'implantation des activités commerciales afin de renforcer l'intensité de la fréquentation des centres villes et limiter la disparité des flux.

L'organisation du commerce a été définie politiquement au sein du SCoT du Montargois-en-Gâtinais et notamment en p.24 (**1.2. Adapter l'armature commerciale au projet territorial**) du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) et au sein du DAAC (Document d'Aménagement Artisanale et Commercial).

Ces deux documents ont défini les lieux prioritaires d'implantation des commerces **au sein des pôles relais** :

- Les « **centralités** à pérenniser et à développer » qui permettront d'assurer « l'insertion du commerce dans des espaces urbains multifonctionnels ». Leur périmètre a été défini par le SCoT pour les trois pôles relais : Ferrières-en-Gâtinais, Dordives et Corbeilles. Le SCoT n'a pas prévu de prescriptions ni même de recommandations sur les surfaces de plancher. Le PLUi au travers de l'OAP a donc prévu des surfaces de plancher maximales.
- Les « **sites existants de périphérie** accueillent l'implantation et le développement de Grandes et Moyennes Surfaces commerciales génératrices de forts flux de déplacement ». Le SCoT vient préciser les trois sites de périphéries du territoire de la CC4V : site de l'Ormau à Corbeilles, le site au Nord-Est de Ferrières-en-Gâtinais et le site rue de Château-Landon à Dordives. L'activité commerciale y est autorisée à condition que la surface de plancher soit comprise entre 500m² et 3500m² (environ). Ces zones (UIc et AUIc) sont gérées par le règlement et le zonage.

Concernant les autres communes, le SCoT laisse à la charge du PLUi de définir les zones de centralité (p.30 du DOO) mais en guidant cette définition : « En l'absence de cartographie dans l'annexe DAAC, les documents locaux d'urbanisme délimiteront le périmètre de la tâche urbaine, ainsi que celui plus resserré du centre-bourg, espace privilégié pour accueillir du commerce ».

Afin de distinguer la hiérarchie des communes établie par le SCoT, il est prévu une différenciation des commerces en fonction de leur surface de plancher. Ainsi, les centralités qui seront définies devront permettre l'implantation de commerces dans une limite de :

- **1.500 m²** de surface de plancher à destination commerciale par bâtiment pour les communes classées en territoire périurbain.
- **1.000 m²** de surface de plancher à destination commerciale par bâtiment pour les communes classées en **territoires ruraux sous pression démographique**.
- **500 m²** de surface de plancher à destination commerciale par bâtiment pour les communes classées **en territoires ruraux**.

En dehors des zones de centralités définies par le PLUi et/ou le SCoT, dans les bourgs et centres-villes, les commerces seront autorisés à condition que la superficie totale des bâtiments n'excède pas 300 m² de superficie de plancher, dans l'ensemble des 19 communes.

La Communauté de Communes a donc tout logiquement défini les zones de centralité au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Centralités commerciales » qui vient compléter le règlement pour l'implantation de nouveaux commerces.

La traduction réglementaire de ces objectifs se réalise au travers des éléments suivants :

- Le zonage avec la création de secteur indicé « c » pour les commerces.
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique.
- Les OAP thématiques définissant les zones de centralités et donc s'exprimant en termes de compatibilité.
- Le secteur au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme (objectifs de mixité sociale et fonctionnelle).

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4. Soutenir une nouvelle forme de travail : le télétravail

La Communauté de Communes souhaite avoir une réflexion sur les nouvelles formes de travail, notamment le télétravail qui par l'ordonnance du 24 septembre 2017 dite « Macron » a été renforcé et précisé. Au-delà de la possibilité de travailler de chez soi, la collectivité souhaite réfléchir sur la création des espaces de coworking publics ou privés mais également le développement de « pépinières d'entreprises » à destination d'activités artisanales.

La traduction réglementaire de ces objectifs se réalise au travers des éléments suivants :

- Le règlement et la notion de mixité fonctionnelle au sein des zones U.
- Les zones UI et AUI.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

5. Poursuivre l'exploitation des ressources endogènes au territoire.

Lors du diagnostic, il a été constaté que des activités économiques étaient situées dans le tissu urbanisé ou éparpillé dans le territoire (déploiement le long des axes routiers, réinvestissement d'anciens hangars agricoles etc…). L'objectif politique de la Communauté de Communes était évidemment d'en permettre le maintien voire le développement mesuré si besoin et ce sans déstructurer la hiérarchie établie par le SCoT.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec la création de STECAL ou de changements de destination.
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique et limiter les emprises au sol afin d'assurer le développement raisonné de ces activités.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement et dans la partie STECAL.

Enfin, la Communauté de Communes possède trois carrières exploitées sur les communes de Dordives et de Préfontaines. Dans le cadre de l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, mais également pour pouvoir fournir en local les matériaux nécessaires au développement du territoire, la collectivité a souhaité prendre en compte ces activités, et notamment les projets d'extension.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Aplat spécifique sur le plan de zonage pour les carrières.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

6. S'appuyer sur les richesses du territoire pour développer une économie de tourisme et de loisirs

Enfin, le cadre de vie de qualité ainsi que la richesse patrimoniale du territoire définie lors du diagnostic ont insufflé une politique intercommunale de développement de l'économie touristique. Cette politique s'appuie sur plusieurs éléments :

- L'agrotourisme avec la pluriactivité des exploitations agricoles soutenue.
- La mise en valeur du patrimoine avec des outils de protection.
- Permettre la création d'une nouvelle offre touristique à travers la cité gallo-romaine Ségeta de Sceaux-en-Gâtinais et la création d'un musée/centre d'interprétation pédagogique.
- Permettre le développement des hébergements touristiques notamment au travers des campings, parcs résidentiels de loisirs, habitats insolites, gîtes, chambres d'hôtes, aires de camping-car.
- Les itinéraires touristiques existants dont l'Eurovélo route n°3.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Les changements destination des exploitations agricoles.
- Les changements de destination vers de l'activité pour les constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi.
- La création de STECAL ou de secteurs de zones N pour les activités liées aux loisirs et au développement touristique.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

C. LA RURALITE OU COMMENT HABITER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

1. Préserver le cadre de vie du territoire

Cet axe est en lien avec l'axe n°5. La Communauté de Communes a trouvé essentiel de mettre l'accent sur la préservation du cadre de vie, recherché, comme moteur d'un développement démographique du territoire.
Les justifications sont ainsi semblables à celles de l'axe D – enjeu n°3.

2. Envisager un développement différencié selon l'offre de services présents sur le territoire

La politique de la Communauté de Communes en matière d'habitat a découlé tout naturellement du SCoT du Pays du Montargois-en-Gâtinais. Ce dernier est dimensionné pour une vingtaine d'années. Le PLUi a, quant à lui, été dimensionné pour 12 ans, échelle de temps correspondant à deux mandats d'élus locaux. Un seul scénario a été proposé par le SCoT. Cependant après avoir établi un diagnostic territorial sur la démographie passée, il est apparu que le territoire de la Communauté de Communes connait une croissance plus forte que les autres territoires du SCoT. Ainsi, il a été privilégié une différenciation de croissance projetée au sein même de la Communauté de Communes. Le choix a été le suivant :

- **Une projection de 0.4%** (à l'échelle du SCoT) de taux de croissance démographique par an pour les « communes à dominante rurale » et les « communes rurales sous pression périurbaine ».
- **Une projection de 0.6%** (à l'échelle du SCoT) de taux de croissance démographique par an pour les « pôles relais », les « communes périurbaines » et deux « communes à dominante rurale sous pression périurbaine » jugées sous pression des « pôles relais » : Griselles et Girolles.

Ainsi, il est projeté d'accueillir dans les 12 prochaines années environ 1755 habitants sur le territoire de la CC4V. Afin d'accompagner cette croissance démographique, de répondre au phénomène de desserrement des ménages, à la lutte contre la vacance et au renouvellement urbain (point mort), le nombre de logements projetés à l'échelle du PLUi selon le scénario démographique est d'environ 1000 logements pour les 12 prochaines années. Ainsi, la consommation foncière en matière d'habitat s'élèvent pour les 12 prochaines années à environ 99 ha en tenant compte d'un pourcentage de voiries, réseaux divers de 25% pour les extensions urbaines, d'une rétention foncière de 30% sur les dent-creuses pour l'ensemble des communes de la CC4V, de 70% pour les communes périurbaines de la CC4V et de la prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne pouvant réduire la surface d'extension de l'enveloppe urbaine attribuée à une commune rurale ou périurbaine de plus de 50%, conformément aux prescriptions du SCoT du Montargois-en-Gâtinais (cf : p.39 et 40 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).

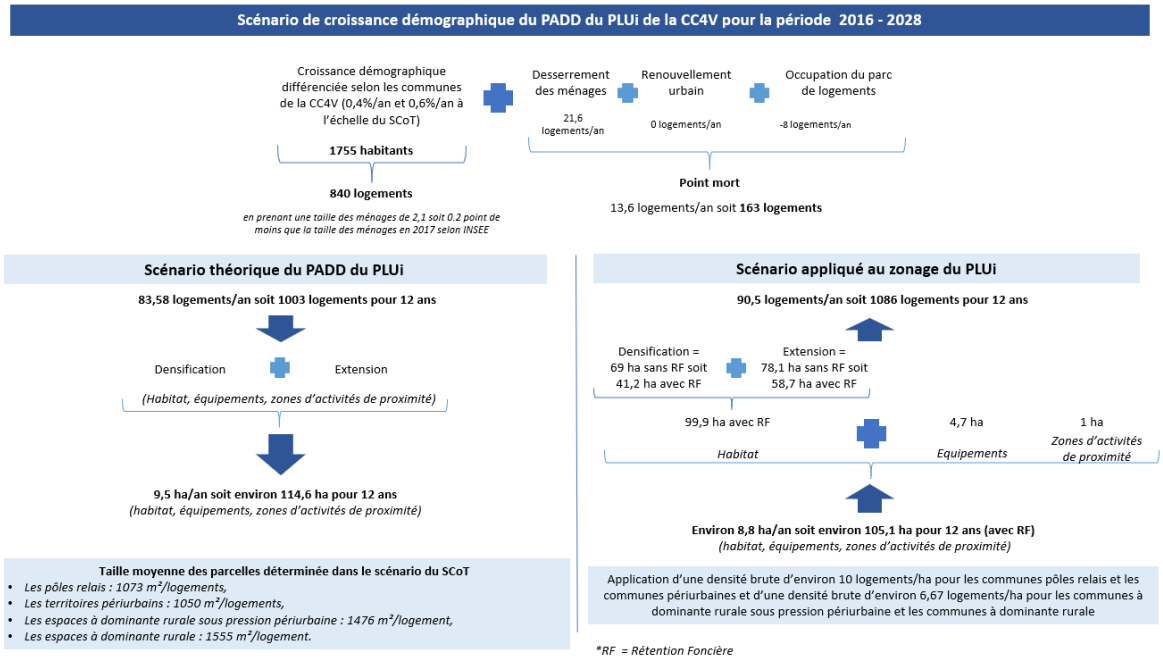
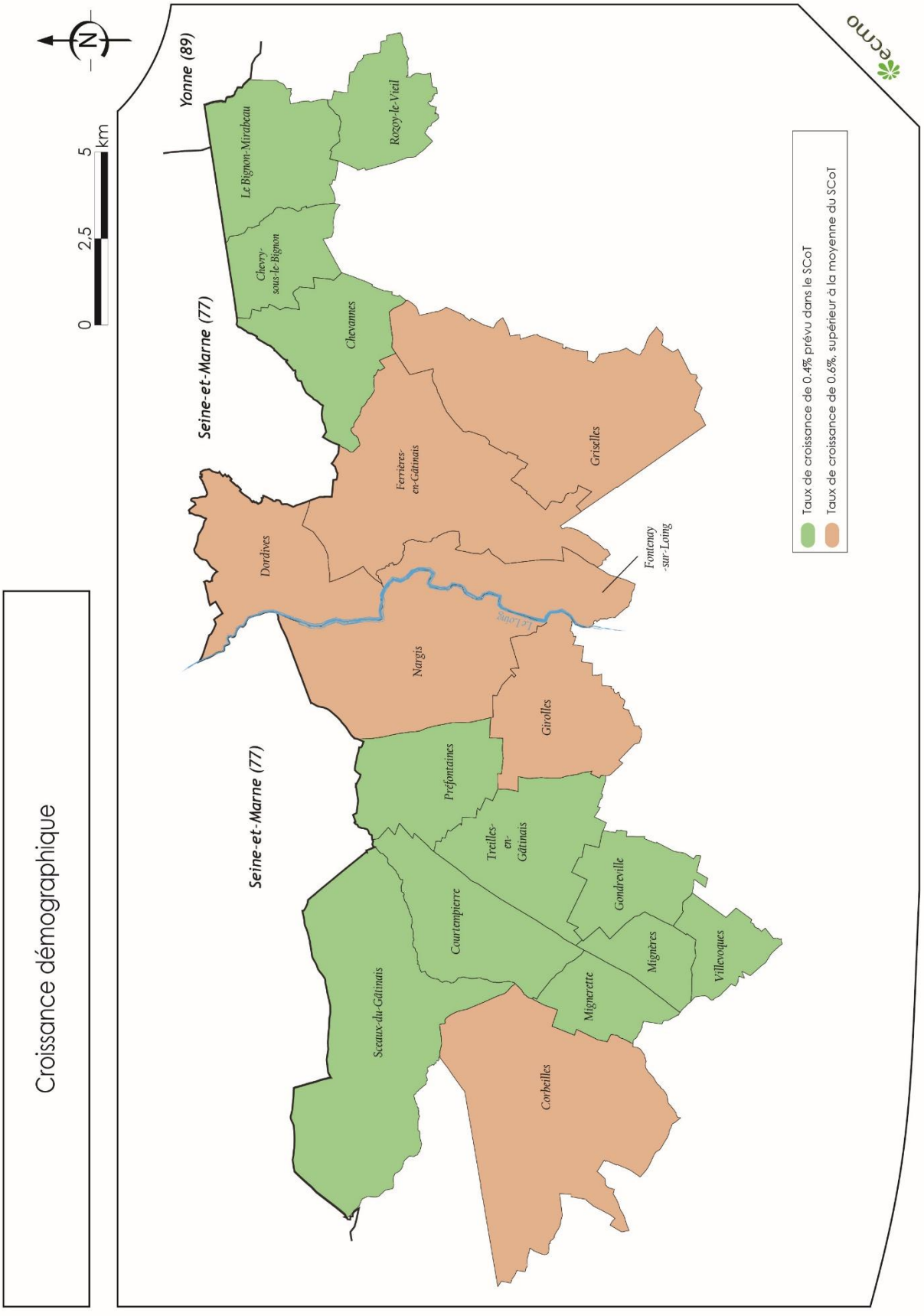


Schéma illustrant le scénario théorique du PADD et appliqué au zonage du PLUi modifié

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Offrir un habitat pour tous

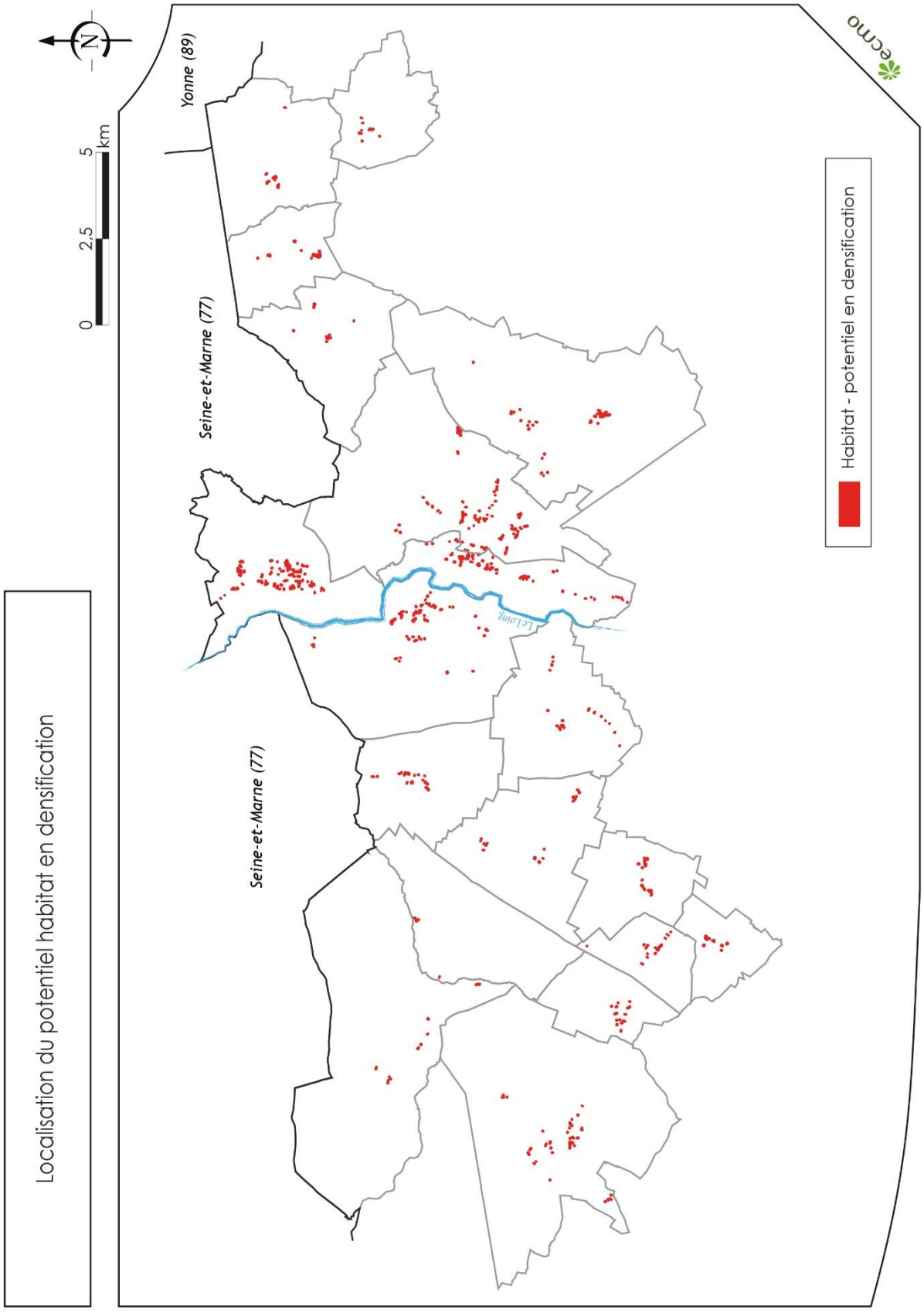
Bien qu'aucune commune de l'intercommunalité ne soit assujettie au respect du taux de 20% de logement social (Loi Solidarité Renouvellement Urbain), la collectivité souhaite avoir une offre en logement aidé, consciente du bénéfice pour la population et son attractivité. Ainsi, les projets de programme de logements aidés des bailleurs sociaux sont pris en compte : Ferrières-en-Gâtinais et Dordives. Corbeilles, ayant un fort taux de logements aidés au sein de son parc (20%) il n'a pas été privilégier une implantation sur ce secteur. De plus, l'objectif premier étant de réhabiliter le parc existant très vieillissant afin d'améliorer sa qualité.

Les objectifs de consommation foncière en matière de logements à l'horizon 12 ans, se décline comme il suit :

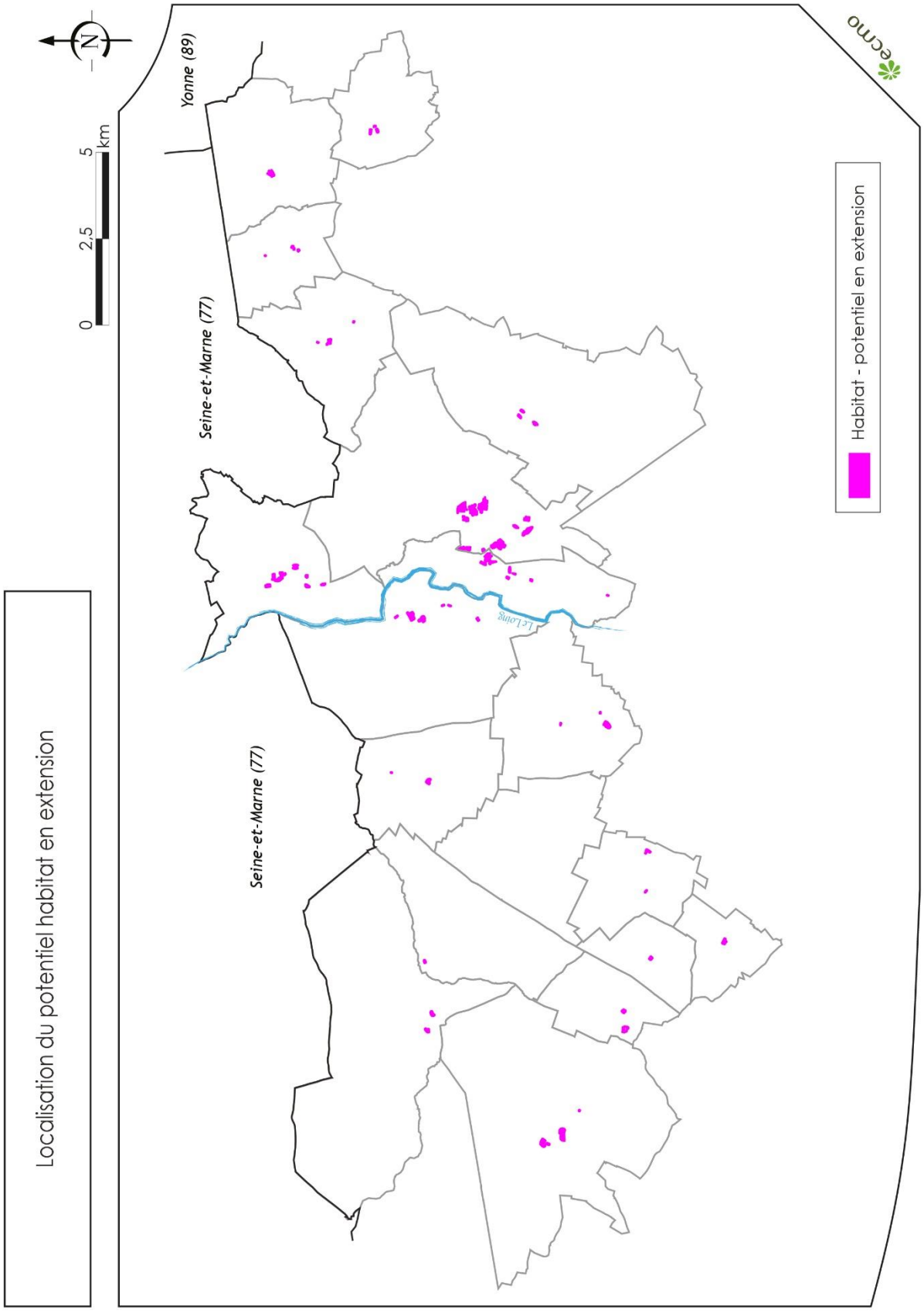
Typo.	Commune	HABITAT		
		Potentiel Dents creuses (ha)	Potentiel Division (ha)	Extension (ha)
Pôles relais	Corbeilles	3.5	1.2	7.5
	Dordives	7.5	4.4	8.1
	Ferrières-en-Gâtinais	4.6	6.0	30.1
SOUS-TOTAL		**15.6**	**11.6**	**45.7**
Territoire Périurbains	Fontenay-sur-Loing	3.8	4.2	6.5
	Nargis	2.0	5.2	6.3
SOUS-TOTAL		**5.8**	**9.4**	**12.8**
Espace à dominante rurale	Chevannes	0.4	0.8	1.4
	Girolles	1.3	0.7	2.5
	Griselles	1.6	2.5	2.0
	Le Bignon-Mirabeau	0.9	0.4	2.1
	Rozoy-le-Vieil	0.7	0.3	1.6
SOUS-TOTAL		**4.9**	**4.7**	**9.6**
Espace à dominante rurale	Chevry-sous-le-Bignon	1.0	1.2	0.9
	Courtempierre	0.6	0.0	0.4
	Gondreville	1.2	1.3	1.1
	Mignères	1.5	0.5	0.7
	Mignerette	1.0	0.9	2.1
	Préfontaines	1.9	0.7	1.5
	Sceaux-du-Gâtinais	0.9	0.6	2.1
	Treilles-en-Gâtinais	0.9	0.9	0.0
	Villevoques	0.8	1.1	1.2
SOUS-TOTAL		**9.8**	**7.2**	**10.0**
CC4V		**36.1**	**32.9**	**78.1**

Potentiel prévu à destination de l'habitat

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %. Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ». Or, le taux de vacance estimé à l'échelle de la CC4V est de 9% en 2015. De plus, le scénario de développement du PLUi s'est basé sur les données du scénario du SCoT (page 46 du SCoT) qui prend en compte dans l'estimatif de la production de logements, un point mort (desserrement des ménages, logements vacants…). Celui-ci est estimé à 13,6 logements par an soit un besoin de 163 logements pour 12 ans.

Par ailleurs, la Communauté de Communes n'a pas privilégié d'établir de contraintes aux investisseurs privés dans le cadre d'aménagement de nouvelles zones. De ce fait, elle n'a pas souhaité mettre en place les outils que le code de l'urbanisme pouvait mettre à sa disposition : emplacements réservés pour un programme de logements de mixité sociale etc… De plus, aucune prescription en matière de densité n'est imposée par le SCoT du Montargois-en-Gatinais. Ainsi, la Communauté de Communes des Quatre Vallée a également choisi de ne pas imposer de densité minimale au sein de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans les OAP, les pôles relais visent une densification d'environ 10 logement/hectare.

Enfin, une réflexion sur les formes urbaines a été engagée de façon à créer des quartiers moins consommateur d'espaces et au travers d'outils comme les orientations d'aménagement de maintenir certaines trames végétalisées. Le règlement ne s'oppose pas à la végétalisation des toitures et encourage, dans la mise en place du Coefficient de Biotope Surfacique, les façades végétalisées en compensation de l'imperméabilisation des sols.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec les zones AU et U.
- Les OAP sectorielles.
- Le règlement qui vient compléter l'outil graphique.

Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

D. SE POSITIONNER POLITIQUEMENT EN MATIERE DE TRANSITION ENERGETIQUE

1. Accompagner la transition énergétique

L'objectif de la Communauté de Communes est de promouvoir au mieux la transition énergétique par un bâti plus performant en lien avec la règlementation thermique 2020 (applicable fin 2020).

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- Le zonage avec les zones AU et U.
- Les OAP sectorielles avec des objectifs de mixité fonctionnelle et des principes de mobilité douce.
- Le règlement facilitateur en matière de constructions moins énergivores.
- L'ouverture du règlement en matière d'installation de panneaux sur les constructions privées.

2. Encadrer le développement des énergies renouvelables, notamment de l'éolien et du photovoltaïque sur le territoire

La Communauté de Communes possède des secteurs spécifiquement prévus pour la centrale de panneaux photovoltaïques existante sur Préfontaines mais également sur les terrains propices à accueillir à l'avenir un projet de centrales photovoltaïques en raison de la nature du site (ancienne carrière, site pollué, friche…). Les terrains concernés ont été classés en secteur Aph.

Le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de panneaux photovoltaïques etc.

La Communauté de Communes ne porte pas de projet issu de la collectivité, hormis le projet de Dordives, mais soutient les initiatives privées dans ce domaine.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La création d'un secteur dédiés aux panneaux photovoltaïques.
- Les prescriptions générales du règlement dans l'ensemble des zones rappelant que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement notamment par le déploiement de techniques d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

3. Accompagner le déploiement des véhicules électriques et autres technologies peu énergivores

Dans le cadre de la transition énergétique nationale et mondiale et face aux défis de demain en matière d'énergie, la Communauté de Communes a souhaité pouvoir accompagner le développement de projets qui serait amené à émerger sur le territoire.

Ainsi, la limitation du mitage et la concentration des nouvelles populations au sein des zones contenant les services, les commerces et les emplois, devraient encourager la diminution des grands déplacements. Le développement, en parallèle, des circulations douces devrait permettre d'offrir une alternative à la voiture et donc encourager la réduction des gaz à effet de serre.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- Intégration de la réflexion sur la mobilité au sein des zones AU.
- Le règlement avec l'obligation de déployer des bornes de recharge électriques lors de projets importants (habitat, activités et commerces).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

E. L'ENVIRONNEMENT : LE DENOMINATEUR COMMUN POUR PRESERVER L'ATTRACTIVITE DE LA CC4V

1. Limiter l'exposition aux risques

La Communauté de Communes est sujette à plusieurs sources de nuisances comme le diagnostic l'a exposé. Il s'agit donc de ne pas exposer une nouvelle population à ces nuisances :

- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement en zone inondable identifiés suite aux inondations de 2016.
- En renvoyant au règlement du PPRI pour les nouvelles installations/constructions situées dans les zones inondables et en renvoyant aux prescriptions du prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI tronçon aval du Loing.
- En préservant les abords des cours d'eau majeurs parcourant le territoire de la CC4V, de nouvelles constructions.
- En imposant un Coefficient de Biotope par Surface pour maintenir des espaces non imperméabilisés.
- En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant le rejet sur les réseaux existants pour ne pas les surcharger lors de gros évènement pluvieux et générer des inondations par ruissellement ou saturation des réseaux unitaires avec un disfonctionnement des installations d'épuration.
- En ne générant pas de nouvelles zones à fort développement à proximité des axes nuisants sur le plan phonique et sécuritaire.
- En ne rendant pas constructibles les zones reconnues polluées.
- En limitant le développement autour des ICPE et notamment les sièges d'exploitation classés comme tels.
- En limitant l'implantation des constructions près des zones humides ou des eaux de surfaces afin de ne pas engendrer de pollution de ces espaces fragiles.
- En limitant le développement autour des canalisations de transport de gaz naturel et en tenant compte des servitudes liées à ces ouvrages pour définir les espaces boisés à préserver.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- Une limitation des possibilités de développement en zone A et N.
- Le règlement avec des emprises au sol encadrées, un Coefficient de Biotope sur les zones UA/UB/UI/AU et AUI et une gestion des eaux à la parcelle sans rejet ou en rejet limité sur le réseau collectif en cas d'incapacité technique d'absorption.
- L'OAP thématique Trame Verte et Bleue.
- Les OAP sectorielles pour la gestion des eaux pluviales.
- Le règlement avec les mentions au PPRI et à la zone d'expansion des crues du Loing liées aux inondations de 2016 et 2018.
- Les annexes avec le règlement et le zonage du PPRi, la zone d'expansions des crues du Loing liées aux inondations de 2016 et de 2018 et ses Zones d'Iso Classe de Hauteur, la carte informatique de l'Enveloppe Approchée d'Inondations Potentielles des cours d'eau sur le territoire de la CC4V liés au bassin versant Seine Normandie.
- La préservation et de certains boisements pour assurer le drainage naturel des terres.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Préserver la Trame Verte et Bleue – TVB

La Communauté de Communes forte de son patrimoine en matière de biodiversité, identifié lors du diagnostic, a souhaité le préserver. Dans ce cadre, elle s'est fixée plusieurs objectifs :

- Construire un maillage écologique du territoire qui reprend les zones d'intérêt européenne (Natura 2000) jusqu'à l'échelle locale, la nature dans les villes et les bourgs : parcs arborés, haies, ripisylves, jardins, vergers, alignements d'arbres, boqueteaux, bois etc.
- Préserver les massifs forestiers et les boisements (Trame verte).
- Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue).
- Préserver et améliorer les continuités écologiques pour préserver la biodiversité en les classant inconstructibles : préservation des prairies calcicoles, préservation des haies etc…
- Préserver les milieux sensibles pour leur intérêt faunistique et floristique identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne : sites Natura 2000, ZNIEFF, sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels du Centre Val de Loire, grands ensembles de priorité forte des secteurs d'intervention prioritaires identifiés dans le diagnostic écologique du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire le long de la vallée du Betz et de la Cléry, secteurs inscrits en préemption pour des Espaces Naturels Sensibles du Loiret, etc…
- Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, gestion des eaux pluviales, etc…) : limiter les constructions dans les périmètres de captage, préserver physiquement les cours d'eau etc…

Ces objectifs se justifient au regard des exigences du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT et du choix politique de préserver la Trame Verte et Bleue.

Dans le cadre de la consommation d'espaces, le développement des activités, des équipements et de l'habitat projeté consomme 150,2 ha d'espaces naturels du territoire intercommunal. Sur les 78,1 ha destinés au développement de l'habitat en extension, 40,3 ha concerne la consommation d'espaces naturels.

Communes	Conso N TOTAL
Chevannes	2.3
Chevry-sous-le-Bignon	2.2
Corbeilles	7.2
Courtempierre	0.6
Dordives	22.9
Ferrières-en-Gâtinais	41.9
Fontenay-sur-Loing	28.2
Girolles	1.8
Gondreville	8.3
Griselles	4.9
Le Bignon-Mirabeau	2
Mignères	1.7
Mignerette	2.7
Nargis	8.7
Préfontaines	4.1
Rozoy-le-Vieil	2.6
Sceaux-du-Gâtinais	4.8
Treilles-en-Gâtinais	1.4
Villevoques	1.9
TOTAL	150.2

Tableau 6 : Consommation foncière totale des espaces naturels - RGPD 2019 - Traitement ECMO

La traduction réglementaire de ces objectifs se réalise au travers des éléments suivants :

- Des éléments classés en tant qu'éléments du paysage à conserver.
- Des Espaces Boisés Classés.
- Des zones naturelles inconstructibles grâces à des secteurs de corridors écologiques.
- Une limitation de la construction des zones naturelles via le règlement.
- Un classement des zones humides en zone naturelle. Le détail de ces outils est précisé dans la partie justificative du zonage et du règlement.
- L'insertion en annexes des OAP thématiques des listes des espèces locales et espèces envahissantes et de la carte recensant les zones humides dans le cadre du Contrat Loing en Gâtinais.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Conserver le patrimoine architectural et paysager et les perspectives associées

L'objectif politique de la Communauté de Communes a été clairement affiché : préserver le territoire afin de maintenir sa qualité patrimoniale et paysagère, gage d'un cadre de vie agréable, d'une attractivité économique et résidentielle.

Cet objectif s'appuie sur un diagnostic particulièrement étayé sur les différentes entités paysagères, leur composition, leurs éléments structurants etc…

Plusieurs éléments viennent donc soutenir cet axe politique :

- Le classement en zone A et N des grandes entités paysagères.
- Le classement en zone Ap de secteurs où les perspectives paysagères sont à préserver de toutes constructions et/ou installations.
- La préservation de haies en tant qu'éléments constitutifs des territoires bocagers.
- La préservation des ripisylves en tant que corridors et support de biodiversité.
- Limiter l'urbanisation sur les coteaux afin de maintenir les vues depuis et vers le Val de Loire.
- Conserver les alignements d'arbres ainsi que ceux qui accompagnent les grandes percées, les entrées de monuments etc…
- Ne pas autoriser de nouvelles constructions ou les conditionner avec une bonne intégration dans le paysage dans les grandes échappées visuelles.
- La préservation des éléments bâtis intéressants.
- Permettre le changement de destination du bâti ancien pour sa valorisation et son utilisation (artisanat, services etc…).
- La prise en compte de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Ferrières-en-Gâtinais.
- La définition de centralités pour favoriser les centres bourgs et centres villes.
- La limitation de l'étalement urbain sur les zones naturelles.
- Le maintien des caractéristiques des hameaux historiques au sens de la loi Littoral et de la loi Montagne.
- La limitation du mitage du bâti.
- L'accompagnement de la mutation du tissu ancien dans le cadre de la densification et des rénovations.
- Créer des lisières urbaines afin d'obtenir un espace transitionnel entre le tissu dense des zone U et les zones Naturelles et Agricoles.

La traduction réglementaire de ces objectifs se traduit par les éléments suivants :

- La limitation des zones U.
- La création de zones Ap pour la préservation du paysage.
- La création des zones UAj/UBj en tant qu'espace transitionnel ou en tant que poumon vert en cœur de bourgs.
- Le caractère limitatif en termes de constructibilité des zones A et N, y compris dans les hameaux grâce au règlement.
- L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».
- L'OAP thématique « centralités commerciales ».
- La charte sur le paysage.
- L'OAP thématique « patrimoine ».
- Les OAP sectorielles pour la création d'espaces végétaux et la gestion des franches végétalisées.
- Les changements de destinations.
- Les Espaces Boisés Classés.
- Les éléments du paysage à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le règlement de la zone UA qui respecte et donc permet de maintenir les caractéristiques architecturales des hyper centres.
- Un classement spécifique de certaines zones agricoles pour leur qualité et intérêt paysager.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

F. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES : PERIODE PASSEE ET POTENTIEL A VENIR

1. Consommation des espaces agricoles (source RGPD 2019)

Communes	Potentiel "DC" Habitat	Potentiel "extension" Habitat	Potentiel total Habitat	Potentiel "DC" Activité	Potentiel "extension" Activité	Potentiel total activité	Potentiel Equipement
Chevannes	1.2	1.4	2.6	0	0	0	0.4
Chevry-sous-le-Bignon	2.2	0.9	3.1	0	0	0	0
Corbeilles	4.7	7.5	12.2	0.5	3.8	4.3	2.9
Courtempierre	0.6	0.4	1	0	0	0	0
Dordives	11.9	8.1	20	4.3	0	4.3	0
Ferrières-en-Gâtinais	10.6	30.1	40.7	3.5	57.8	61.3	0.9
Fontenay-sur-Loing	8	6.5	14.5	13.6	0	13.6	0.5
Girolles	2	2.5	4.5	0	0	0	0
Gondreville	2.5	1.1	3.6	0	11.6	11.6	0
Griselles	4.1	2	6.1	0	0	0	0
Le Bignon-Mirabeau	1.3	2.1	3.4	0	0	0	0
Mignères	2	0.7	2.7	0	0	0	0
Mignerette	1.9	2.1	4	0	0	0	0
Nargis	7.2	6.3	13.5	0	0	0	0
Préfontaines	2.6	1.5	4.1	1.7	0	1.7	0
Rozoy-le-Vieil	1	1.6	2.6	0	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	1.5	2.1	3.6	2.4	1	3.4	0
Treilles-en-Gâtinais	1.8	0	1.8	0	0	0	0
Villevoques	1.9	1.2	3.1	0	0	0	0
TOTAL	69	78.1	147.1	26	74.2	100.2	4.7

Communes	Conso PAC "DC" Habitat	Conso PAC "extension" Habitat	Conso PAC totale Habitat	Conso PAC "DC" Activité	Conso PAC "extension" Activité	Conso PAC totale Activité	Conso PAC Equipement
Chevannes	0.2	0.5	0.7	0	0	0	0
Chevry-sous-le-Bignon	0.4	0.5	0.9	0	0	0	0
Corbeilles	0.8	7.4	8.2	0.5	1.3	1.8	2.2
Courtempierre	0	0.4	0.4	0	0	0	0
Dordives	0.1	1.3	1.4	0	0	0	0
Ferrières-en-Gâtinais	0.2	12.8	13	0	47.4	47.4	0.6
Fontenay-sur-Loing	0	0.4	0.4	0	0	0	0
Girolles	0.7	2	2.7	0	0	0	0
Gondreville	0.5	0.8	1.3	0	5.6	5.6	0
Griselles	0	1.2	1.2	0	0	0	0
Le Bignon-Mirabeau	0	1.4	1.4	0	0	0	0
Mignères	0.4	0.6	1	0	0	0	0
Mignerette	0	1.3	1.3	0	0	0	0
Nargis	0.6	4.2	4.8	0	0	0	0
Préfontaines	0.5	1.2	1.7	0	0	0	0
Rozoy-le-Vieil	0	0	0	0	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	0.3	0.9	1.2	0.1	0.9	1	0
Treilles-en-Gâtinais	0.4	0	0.4	0	0	0	0
Villevoques	0.3	0.9	1.2	0	0	0	0
TOTAL	5.4	37.8	43.2	0.6	55.2	55.8	2.8

La consommation des espaces agricoles à destination de l'habitat représente 29% du potentiel total habitat. La consommation des espaces agricoles à destination d'activités représente 56% du potentiel d'activités (hors STECAL). Enfin, la consommation d'espace agricole à destination d'équipement représente 60% du potentiel équipement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Consommation des espaces naturels (déduction faite de la PAC)

Communes	Potentiel "DC" Habitat	Potentiel "extension" Habitat	Potentiel total Habitat	Potentiel "DC" Activité	Potentiel "extension" Activité	Potentiel total activité	Potentiel Equipement
Chevannes	1.2	1.4	2.6	0	0	0	0.4
Chevry-sous-le-Bignon	2.2	0.9	3.1	0	0	0	0
Corbeilles	4.7	7.5	12.2	0.5	3.8	4.3	2.9
Courtempierre	0.6	0.4	1	0	0	0	0
Dordives	11.9	8.1	20	4.3	0	4.3	0
Ferrières-en-Gâtinais	10.6	30.1	40.7	3.5	57.8	61.3	0.9
Fontenay-sur-Loing	8	6.5	14.5	13.6	0	13.6	0.5
Girolles	2	2.5	4.5	0	0	0	0
Gondreville	2.5	1.1	3.6	0	11.6	11.6	0
Griselles	4.1	2	6.1	0	0	0	0
Le Bignon-Mirabeau	1.3	2.1	3.4	0	0	0	0
Mignères	2	0.7	2.7	0	0	0	0
Mignerette	1.9	2.1	4	0	0	0	0
Nargis	7.2	6.3	13.5	0	0	0	0
Préfontaines	2.6	1.5	4.1	1.7	0	1.7	0
Rozoy-le-Vieil	1	1.6	2.6	0	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	1.5	2.1	3.6	2.4	1	3.4	0
Treilles-en-Gâtinais	1.8	0	1.8	0	0	0	0
Villevoques	1.9	1.2	3.1	0	0	0	0
TOTAL	69	78.1	147.1	26	74.2	100.2	4.7

Communes	Conso N "DC" Habitat	Conso N "Extension" Habitat	Conso N Totale habitat	Conso N "DC" Activité	Conso N "Extension" Activité	Conso N Totale activité	Conso N Equipement
Chevannes	1	0.9	1.9	0	0	0	0.4
Chevry-sous-le-Bignon	1.8	0.4	2.2	0	0	0	0
Corbeilles	3.9	0.1	4	0	2.5	2.5	0.7
Courtempierre	0.6	0	0.6	0	0	0	0
Dordives	11.8	6.8	18.6	4.3	0	4.3	0
Ferrières-en-Gâtinais	10.4	17.3	27.7	3.5	10.4	13.9	0.3
Fontenay-sur-Loing	8	6.1	14.1	13.6	0	13.6	0.5
Girolles	1.3	0.5	1.8	0	0	0	0
Gondreville	2	0.3	2.3	0	6	6	0
Griselles	4.1	0.8	4.9	0	0	0	0
Le Bignon-Mirabeau	1.3	0.7	2	0	0	0	0
Mignères	1.6	0.1	1.7	0	0	0	0
Mignerette	1.9	0.8	2.7	0	0	0	0
Nargis	6.6	2.1	8.7	0	0	0	0
Préfontaines	2.1	0.3	2.4	1.7	0	1.7	0
Rozoy-le-Vieil	1	1.6	2.6	0	0	0	0
Sceaux-du-Gâtinais	1.2	1.2	2.4	2.3	0.1	2.4	0
Treilles-en-Gâtinais	1.4	0	1.4	0	0	0	0
Villevoques	1.6	0.3	1.9	0	0	0	0
TOTAL	63.6	40.3	103.9	25.4	19	44.4	1.9

La consommation des espaces naturels à destination de l'habitat représente 71% du potentiel total habitat. Il s'agit d'espaces naturels majoritairement résiduels. La consommation des espaces naturels à destination d'activités représente 44% du potentiel d'activités (hors STECAL). Enfin, la consommation des espaces naturels à destination d'équipement représente 40% du potentiel équipement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Comparatif de la consommation passée et du potentiel du projet de PLUi

SANS CONSOMMATION DE L'AUTOROUTE A19

	Habitat (consommation nette)	Equipement Public (**sans** l'autoroute A19)	Activités	**Total**	Réduction/Majoration Habitat	Réduction/Majoration Equipement public	Réduction/Majoration Activités	**Réduction/ Majoration total**
Consommation passée sur 15 ans (ha)	**141.6**	**39.5**	**77.5**	**258.6**	**-29%**	**-88%**	**29%**	**-21%**
Consommation du futur PLUi pour 12 ans (ha)	**99.9**	**4.7**	**100.2**	**204.8**				
Consommation passée par an (ha)	*9.4*	*2.6*	*5.2*	***17.2***	***-12%***	***-85%***	***62%***	***-1%***
Consommation du futur PLUi par an (ha)	*8.3*	*0.4*	*8.4*	***17.1***				

AVEC CONSOMMATION DE L'AUTOROUTE A19

	Habitat (consommation nette)	Equipement Public (**avec** l'autoroute A19)	Activités	**Total**	Réduction/Majoration Habitat	Réduction/Majoration Equipement public	Réduction/Majoration Activités	Réduction/ Majoration total
Consommation passée sur 15 ans (ha)	**141.6**	**288**	**77.5**	**507.1**	**-29%**	**-98%**	**29%**	**-60%**
Consommation du futur PLUi pour 12 ans (ha)	**99.9**	**4.7**	**100.2**	**204.8**				
Consommation passée par an (ha)	*9.4*	*19.2*	*5.2*	***33.8***	***-12%***	***-98%***	***62%***	***-50%***
Consommation du futur PLUi par an (ha)	*8.3*	*0.4*	*8.4*	***17.1***				

Consommation des espaces – comparatif période passée et période du PLUi

Sur la période passée, la consommation de foncier à destination **d'habitat** (consommation nette) a été de 141.6 ha, le projet de PLUi prévoit une consommation de 99.9 ha. Ainsi on observe un nette baisse et un effort de consommation des espaces, **soit une baisse de -29% par rapport à la période passée et une baisse de -12% par an.**

La consommation en termes **d'équipements publics** est également en baisse. En effet, sur la période passée 285 ha ont été consommés (39,5 ha sans comptabiliser l'autoroute A19) et le projet de PLUi prévoit une consommation de 4.7 ha, **soit une baisse entre - 88% et -98% par rapport à la période passée et une baisse entre -98% et -85% par an.**

Enfin, en termes d'activités, le projet de PLUi n'est pas vertueux car consommera plus d'espaces par rapport à la période passée. En effet, le PLUi prévoit une consommation de 100,2 ha alors même qu'il avait été consommé 77.5 ha sur la période passée, **soit une hausse de + 29% par rapport à la période passée.**

Au total, ont été consommés, sur la période passée, 258.6 ha de foncier et sont prévus d'être consommés, sur la période future**, 204,8 ha.**

En conclusion, si l'on considère une consommation globale des espaces, le projet de PLUi est vertueux par rapport à la période passée, la réduction de consommation des espaces affichée est entre - 21% et -60% par rapport à la période passée et entre -1% et -50% par an (selon si la consommation foncière de la création de l'autoroute A19 est compatibilisée).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Pour rappel, les calculs du potentiel tiennent compte d'un pourcentage de voiries, réseaux divers de 25% pour les extensions urbaines, d'une rétention foncière de 30% sur les dent-creuses pour l'ensemble des communes de la CC4V, de 70% pour les communes périurbaines de la CC4V et de la prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne pouvant réduire la surface d'extension de l'enveloppe urbaine attribuée à une commune rurale ou périurbaine de plus de 50%, conformément aux prescriptions du SCoT du Montargois-en-Gâtinais.

Afin de s'assurer de la réalisation des objectifs fixés et des objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière, il s'agira de suivre annuellement à partir des données transmises par le service instructeur, le nombre de nouvelles constructions et de connaitre la superficie consommée en conséquence. Ce suivi statistique s'effectuera à partir de la date d'approbation du PLUi. Le résultat sera présenté en conseil communautaire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

II. JUSTIFICATION DU ZONAGE AU REGARD DU PADD

A. LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

Nom de la zone	Superficie totale
A	18604.9 ha
Aa	5.7 ha
Aae	0.5 ha
Ac1	2.4 ha
Ac2	4.4 ha
Ach1	1.6 ha
Ach2	0.3 ha
Ach3	0.7 ha
Ach4	0.5 ha
Ach5	0.4 ha
Ach6	0.1 ha
Ach7	0.6 ha
Ach8	0.9 ha
Aco	60.5 ha
Ae	18.5 ha
Ap	1955 ha
Aph	40.3 ha
As1	3.2 ha
As2	0.3 ha
At	0.9 ha
AUa	24.1 ha
AUb	26.6 ha
AUl	17.3 ha
AUlc	3.7 ha
AUlf	41.2 ha
N	4784.1 ha
Na	3.4 ha
Nc	1091.6 ha
Nch1	0.2 ha
Nch2	3.5 ha
Nd	32.3 ha
Ne	49.2 ha
Ng	0.1 ha
Ngo	61.3 ha
Nm	29 ha
Npv	46.5 ha
Nr	0.2 ha
Nt0	7 ha
Nt1	5.1 ha
Nt10	0.2 ha
Nt11	0.1 ha
Nt12	0.3 ha
Nt13	0.2 ha
Nt14	1 ha
Nt2	2.8 ha
Nt3	1.4 ha
Nt4	2.5 ha
Nt5	1 ha
Nt6	2.6 ha
Nt7	1.8 ha
Nt8	0.2 ha
Nt9	0.3 ha
Nzh	277.2 ha
UA	77.1 ha
UAj	4.3 ha
UB	848.8 ha
UBe	42.8 ha
UBeg	0.6 ha
UBg	12.6 ha
UBh	133.8 ha
UBj	84.3 ha
UBo	6.2 ha
Ul	25.3 ha
Ula	28.2 ha
Ulaf	69.3 ha
Ulc	27 ha
Ulg	27.9 ha
Uls	33.8 ha

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

B. LA ZONE URBAINE EXISTANTE

1. La zone UA

La zone UA correspond au tissu historique des villes et des villages du territoire de la Communauté de Communes. Il se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. La minéralité domine avec des murs de clôtures qui viennent compléter ces alignements partiels. Les matériaux employés sont les matériaux traditionnels de la région : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige. La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.
Les communes disposant d'une zone UA sont : Chevannes, Corbeilles, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Gondreville, Griselles, Le Bignon-Mirabeau, Mignères, Nargis, Préfontaines, Sceaux-du-Gâtinais.

Au sein de ces communes, hormis sur Chevannes, Chevry-sous-le-Bignon, Courtempierre, Griselles, Mignerette, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais, Mignères, Préfontaines, Treille-en-Gâtinais et Villevoques les zones UA disposent de l'assainissement collectif.

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques : Chevannes, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Griselles, Nargis, Préfontaines et Sceaux-du-Gâtinais.
La commune de Ferrières-en-Gâtinais dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine qui s'impose au PLUi.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val du Loing (en cours de révision) qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.

Les communes suivantes sont impactées par la zone d'expansion des crues du Loing liée aux inondations de 2016 et 2018 et l'atlas des Zones Iso Classes de Hauteurs sur le tronçon du Loing aval : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles qui est annexée au PLUi, dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.

La zone UA comprend un secteur :

- **UAj** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'ilots difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant un maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur dans des villes et villages de plus en plus compactes et denses. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

2. La zone UB

La zone UB correspond au tissu plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…). Il se caractérise sur le plan morphologique avec un tissu moins dense qu'en zone UA, particulièrement végétalisé (jardins) et avec des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les emprises au sol sont également plus faibles qu'en zone UA. Les matériaux employés sont moins traditionnels mais respectent globalement les teintes observées historiquement : ardoises, tuiles plates brun-rouge, pierre en façade ou briques, teintes ocrée-beige.
La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les villages suivants possèdent un ou plusieurs monuments historiques : Chevannes, Chevry-sous-le-Bignon, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Girolles, Griselles, Nargis, Préfontaines, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais et Treilles-en-Gâtinais.
La commune de Ferrières-en-Gâtinais dispose d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine qui s'impose au PLUi.

Les communes suivantes sont impactées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val du Loing (en cours de révision) qui s'impose, en tant que servitude au PLUi : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles.

Les communes suivantes sont impactées par la zone d'expansion des crues du Loing liée aux inondations de 2016 et 2018 et l'atlas des Zones Iso Classes de Hauteurs sur le tronçon du Loing aval : Dordives, Nargis, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing et Girolles qui est annexée au PLUi, dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.

Les communes suivantes sont impactées par des canalisations de transport de gaz naturel et/ou par leurs servitudes : Corbeilles-en-Gâtinais, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Girolles, Griselles, Mignères, Mignerette, Nargis, Préfontaines, Treilles-en-Gâtinais, Villevoques.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- **UBh** qui correspond à des secteurs inscrits dans un contexte urbain mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau au sens de l'I.A.U. d'Ile de France à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* ». En effet, les secteurs UBh sont en réalité le produit d'une urbanisation des années 70 à 80 qui visaient à développer des lotissements dans des zones boisées et/ou très naturelles avec de grandes parcelles. Cette urbanisation ex nihilo ne prend aucunement sa source sur un bâti et une morphologie du tissu ancien. Les possibilités de densification ouvertes par la législation permettraient donc de doubler la population et donc le trafic dans des secteurs qui n'ont plus vocation à se développer dans le cadre du développement durable : protection des espaces naturels, regroupement des habitations près des centralités disposants de services à la population (centre-ville /village), carence de réseaux (électricité, défense incendie etc…), limitation des émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements etc… Dans ce cadre, le secteur UBh permet de reconnaître le contexte urbanisé du secteur mais limite la constructibilité aux annexes et extensions.
- **UBe** qui correspond à de grandes zones accueillant des équipements publics. Il est à noter qu'une seule zone UBe sur Corbeilles fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations.
- **UBeg** qui correspond au projet de la nouvelle gendarmerie de Ferrières-en-Gâtinais. La création de ce secteur est dû à un cahier des charges spécifique qu'un tel projet nécessite, ce qui implique des règles d'aménagement particulières.
- **UBg** qui correspond au secteur dédié à l'aménagement des terrains familiaux des gens du voyage, sur la commune de Dordives.
- **UBo** qui correspond à des zones UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui viennent conditionner l'aménagement de ces secteurs.
- **UBj** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'ilots difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant un maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur dans des villes et villages de plus en plus compactes et denses. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. La zone UI

La zone UI est une zone dédiée à l'activité. Les zones dédiées à l'activité observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCoT :

- **Zones d'activités structurantes, la zone UI**. Elles sont situées sur Ferrières-en-Gâtinais (zones du Marchais Sillon et du Petit Crachis), Dordives (Zone du Climat de Bel-Air). Elles ont pour vocation notamment à accueillir les activités nécessitant un foncier important, susceptibles d'être nuisantes (industries) ou de générer un fort trafic (entrepôts). A ce stade, le projet d'extension concerne uniquement la CAPROGA.
- **Zones d'activités relais et de proximité, les secteurs UIa**. Ces zones relais permettent de maintenir une activité de proximité notamment en maintenant un certain nombre d'emplois ce qui permet, in fine, de réduire les déplacements domicile-travail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir prioritairement l'artisanat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites (mais celles existantes peuvent évoluer). Les entrepôts sont également interdits. On rappellera que par entrepôt, il est entendu les structures de logistique. En effet, les entrepôts de stockage d'un artisan sont liés à la destination principale de l'activité et sont donc considérés comme des activités artisanales au titre du code de l'urbanisme. Les activités industrielles sont interdites afin de privilégier leur implantation dans les zones structurantes. Les communes suivantes possèdent des zones UIa :
    - Sceaux-du-Gâtinais (au-lieudit Terre de Petenus),
    - Préfontaines (le long de la RD 31),
    - Corbeilles (au quartier de la Gare, inséré près de l'habitation et comprenant déjà plusieurs maçons),
    - Dordives (les zones le long de la RD 2007),
    - Fontenay-sur-Loing (les zones le long de la RD 2007).
- Ces deux typologies font également l'objet de secteurs plus spécifiques :
    - **UIaf pour la zone d'activités de Fontenay-sur-Loing** qui bénéficie des mêmes droits que la zone UIa mais qui a fait l'objet d'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier afin de réduire la bande des 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2007 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités.
    - **UIc pour les zones d'activités qui peuvent accueillir des activités commerciales** en plus des autres destinations. Pour rappel, ces zones, hors zones centralité, dites zones commerciales périphériques ont été déterminées par le SCoT. Elles se situent sur les pôles de Ferrières-en-Gâtinais (route du Bignon Mirabeau), Corbeilles (Le Moulin Chevalier) ainsi que et Dordives (route de Château-Landon). Les zones de Dordives et Fontenay-sur-Loing, le long de la RD 2007 n'ont pas été visées par le SCoT pour un tel développement commercial afin de ne pas déséquilibrer les territoires en multipliant les centres d'attractivités.
- **UIs** qui correspond à la sucrerie Cristal Union à Corbeilles, afin de permettre les constructions et installations industrielles avec des éléments ponctuels d'une hauteur importante.
- **UIg** qui est situé autour du site de la CAPROGA sur les communes de Gondreville et Villevoques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

C. LES ZONES DE DEVELOPPEMENT

Les zones de développement concernent les zones mixtes et les zones d'activités.

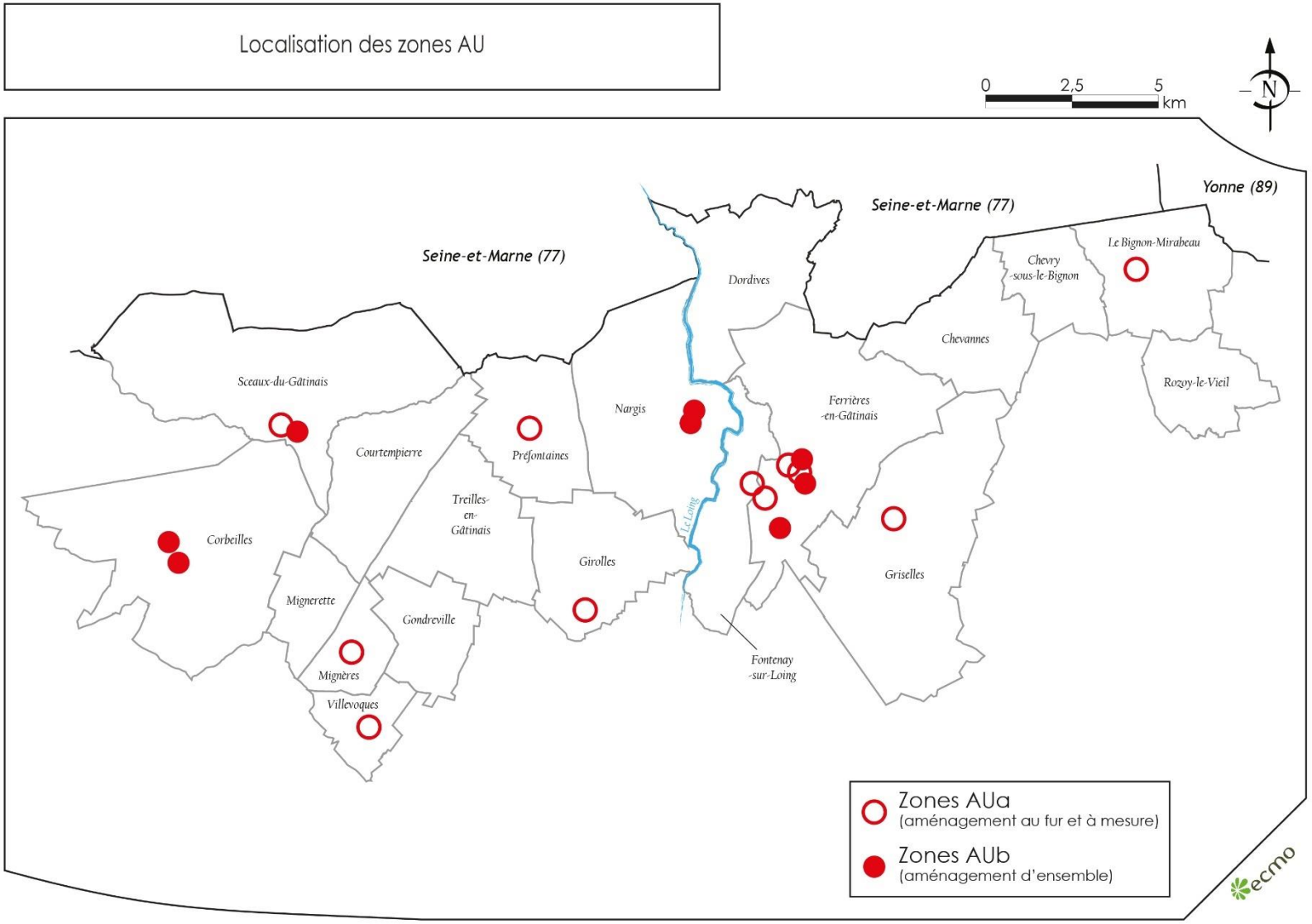
1. La zone AU

Les zones AU de la Communauté de Communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elles constituent donc les futurs quartiers de la Communauté de Communes.
Ces zones sont des zones qui ont pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions.
Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- **Une opération au fur et à mesure**. Dans ce cadre, les opérations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc…). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone. **Ces secteurs ont été nommés AUa**.
- **Une opération d'aménagement d'ensemble**. Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente. **Ces secteurs ont été nommés AUb**.

Aucun échéancier de réalisation des travaux n'a été précisé. Cette planification reste une possibilité mais n'est pas une obligation au code de l'urbanisme. Il est à noter que l'ensemble des zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui subordonnent, en complément du règlement, les demandes d'autorisations

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

2. La zone AUI

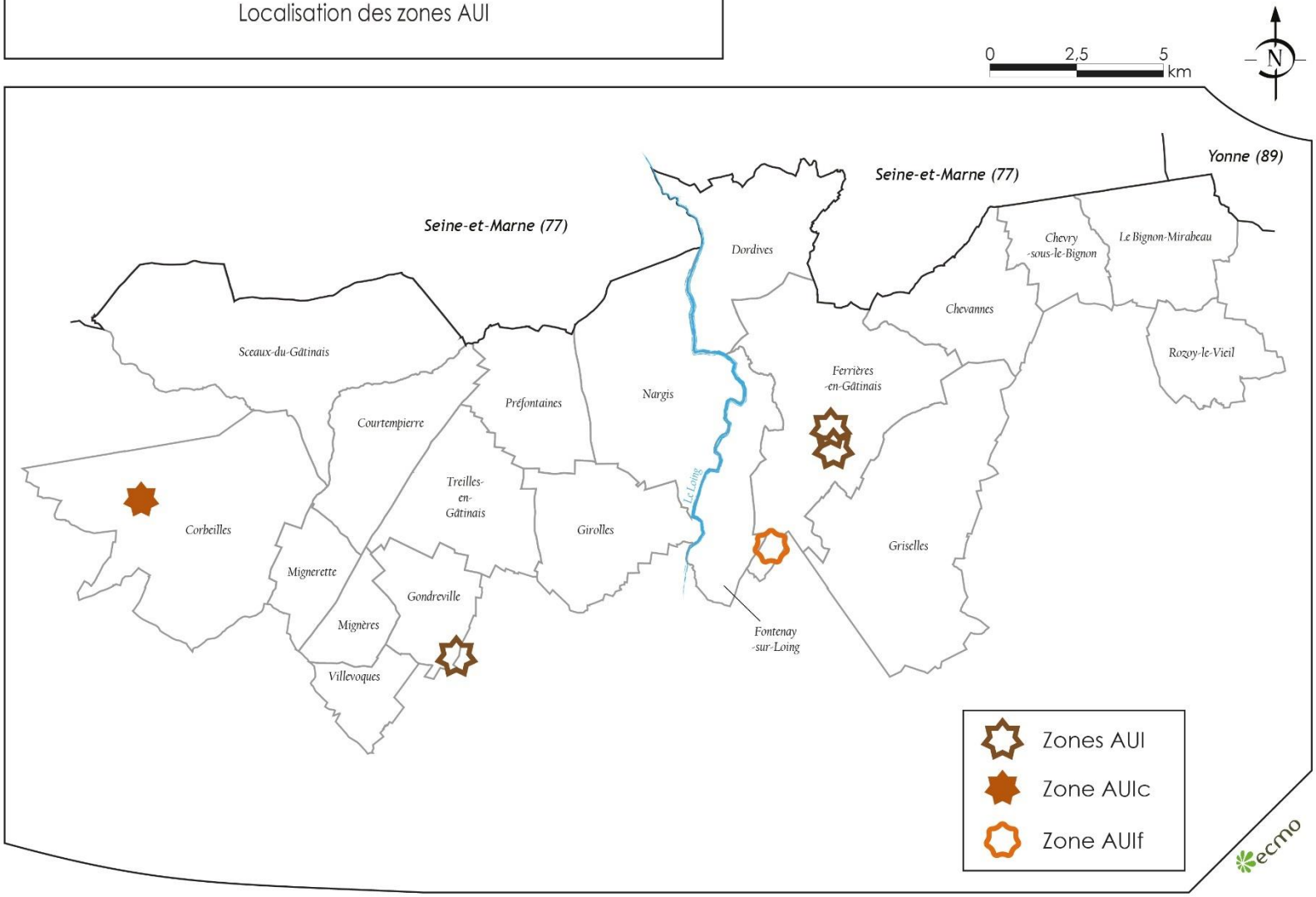
Les zones AUI de la Communauté de Communes se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AUI. Elles visent à accueillir des activités plus nuisantes que dans les secteurs mixtes (zones UA, UB) et doivent pouvoir être aménagées pour accueillir des entreprises avec de gros besoins en équipements et foncier.

Ces zones structurantes ou relais comprennent :

- L'Ecoparc du Gâtinais à Ferrières-en-Gâtinais **qui fait l'objet d'un secteur spécifique, AUif,** qui bénéficie sensiblement des mêmes droits que la zone AUI mais qui a fait l'objet d'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier afin de réduire la bande des 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A19 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités.
- L'extension de la zone du Marchais Sillon à Ferrières-en-Gâtinais.
- L'extension de la zone du Petit Crachis à Ferrières-en-Gâtinais.
- L'extension de la zone de Chaumont de Corquilleroy à Gondreville.
- L'extension de la zone des Moulin Chevalier à Corbeilles qui fait **l'objet d'un secteur spécifique, AUIc,** puisqu'elle peut accueillir également des commerces dans la continuité de l'existant (Intermarché présent sur le UIc).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation des zones AUI



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

D. LES ZONES AGRICOLES

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle intègre notamment les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **les activités** (artisanales, commerciales etc.) **déjà existantes** sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Aae** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL est **un aérodrome privé** comprenant des hangars qui abritent des avions sur la commune de Rozoy-le-Vieil à proximité du bourg.
- **Ac** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL correspondent **aux activités commerciales en zone A telles que sont les silos agricoles. Ils sont indicés de 1 à 2** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ach** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent **des activités liées aux animaux mais non liées à une activité agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat)**. **Ils sont indicés de 1 à 7** afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Aco** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des **installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles** (bassins techniques etc…). Ce secteur comprend très peu de bâtiments, essentiellement des installations.
- **As** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme accueillant **de l'activité sylvicole** (Nargis – hameau de Beaulieu et Girolles – les Vallées).
- **Aph** qui correspond à la centrale photovoltaïque en fonctionnement de Préfontaines et des projets de centrales photovoltaïques portés par des collectivités (Dordives et Préfontaines). Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles […] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », les centrales photovoltaïques, productrices d'électricité sont considérées comme des installations nécessaires aux équipements collectifs.
- **Ae** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc… Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles […] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Ap** qui correspond à une zone agricole à protéger de toute construction y compris agricole au regard des enjeux paysagers. Pour rappel le diagnostic avait déterminé la grande qualité paysagère du territoire de la CC4V (diversité, cônes de vue sur les Eglises ou les entrées de ville etc…). Les élus ont décidé, dans le cadre du projet politique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de préserver certains espaces à enjeux. Dans ce cadre des secteurs de la zone, inconstructibles, y compris pour les installations ont été définis sur le territoire. Ces secteurs peuvent être en ceinture autour des bourgs, au sein de grandes plaines etc... Il s'agit de figer le paysage comme un atout majeur pour le développement touristique (et donc économique) du territoire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

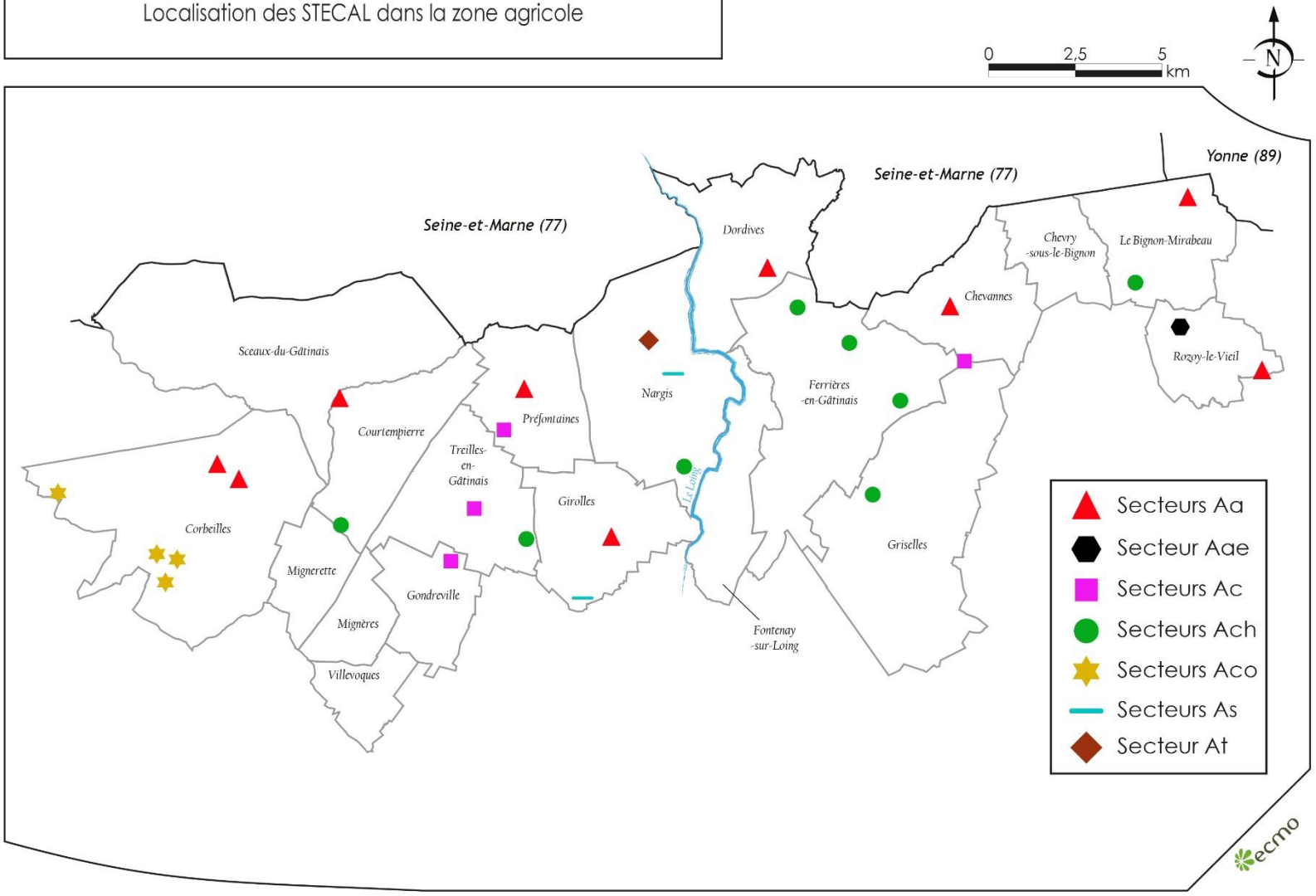
- **At** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs qui va être développée au sein d'un espace agricole et en lien avec l'exploitation agricole à proximité : une aire naturelle de camping sur la commune de Nargis (route de Martroy).

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc…), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

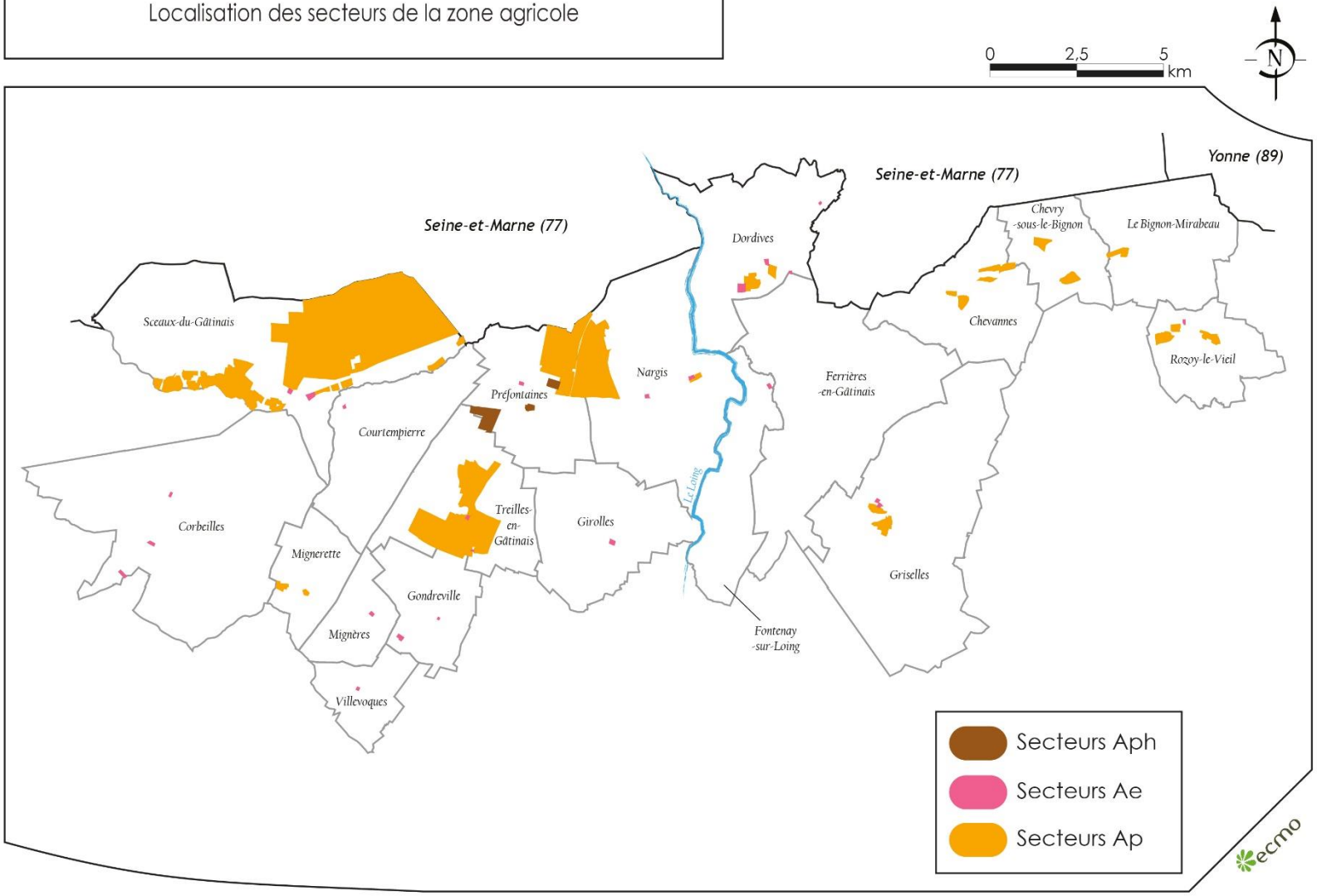
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation des STECAL dans la zone agricole



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation des secteurs de la zone agricole



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

E. LES ZONES NATURELLES

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.
Il est à noter que la zone naturelle de la Communauté des Communes des Quatre Vallées est ouverte aux constructions et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes. Les élus ont souhaité pouvoir accéder à cette demande. Il est à noter néanmoins que l'OAP Trame Verte et Bleue vient préciser les distances d'implantation par rapport aux berges afin de ne pas dégrader le milieu.
Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques. Enfin, elle comporte un certain nombre d'activités isolées dont il conviendra d'en permettre l'évolution mesurée.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Na** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales, de service etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Nch** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent des activités liées aux animaux mais non liées à une activité agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat). Ils sont indicés de 1 à 2 afin de pouvoir réglementer au mieux les emprises au sol autorisées.
- **Ng** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 2° du Code de l'Urbanisme : aires d'accueil ou aux terrains familiaux des gens du voyage.
- **Ngo** qui correspond au Golf de Vaugouard à Fontenay-sur-Loing. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme.
- **Nr** qui correspond à un bar-restaurant qui fait également chambre d'hôtes sur la commune de Nargis (Le Martin Pêcheur). Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme.
- **Nd** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de zones de dépôts de compétence communale ou privée. Elles sont au nombre de cinq : Corbeilles, Dordives, Girolles, Ferrières-en-Gâtinais et Préfontaines.
- **Nt** qui correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'activités de tourisme et de loisir existantes ou en devenir. Ces secteurs sont indicés de 1 à 14 afin d'en maîtriser les emprises au sol de façon précise.
- **Nc** qui correspond à des secteurs de zones naturelles sensibles comme certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité notamment le long des cours d'eau : le Fusain, le Petit Fusain, la Cléry, le Betz, etc, des grands ensembles de priorité forte des secteurs d'intervention prioritaires identifiés dans le diagnostic écologique du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire le long de la vallée du Betz et de la Cléry, des espaces classés au titre des ZNIEFF de type I.
- **Nzh** qui correspond à des secteurs de zones humides. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des zones humides mais d'une localisation des principaux milieux à composante humide identifiées et reconnus, notamment au titre des sites NATURA 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), des secteurs de gestion du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire, des secteurs inscrits en préemption pour des Espaces Naturels Sensibles du Loiret.
- **Nm** qui correspond à la zone militaire au Sud de Gondreville en limite de Villevoques et Pannes. Pour rappel ce secteur n'est pas un STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

« dans les zones naturelles […] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ». Cette zone militaire est considérée comme un équipement collectif.

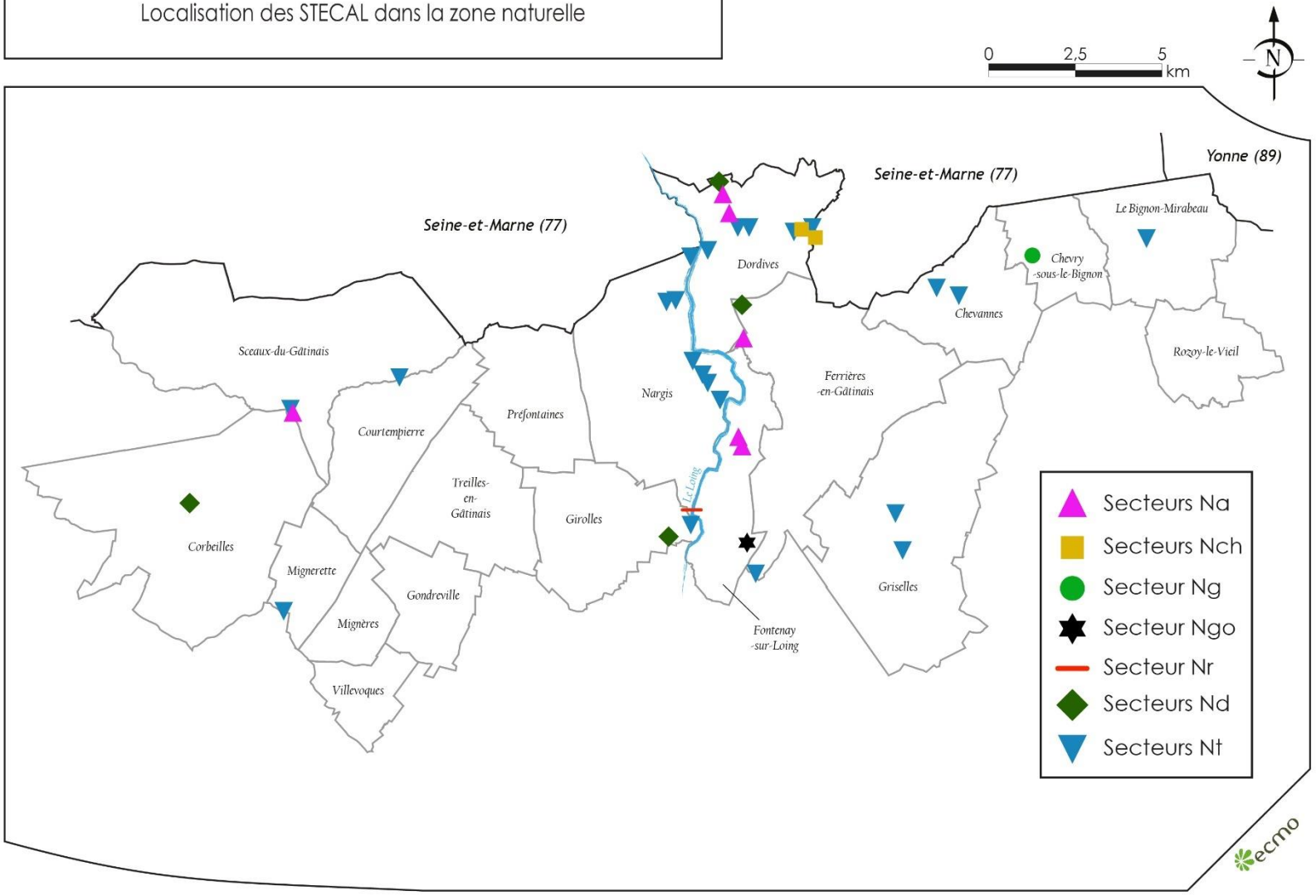
- **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc… Pour rappel ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones naturelles […] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Npv** qui correspond à des secteurs dédiés à l'accueil de dispositifs de production d'énergie renouvelable, à savoir des centrales photovoltaïques. Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles et forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » ; les centrales photovoltaïques, productrices d'électricité, sont considérées comme des installations nécessaires aux équipements collectifs.

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc…), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. (Cf. la partie relative à la justification des changements de destination).

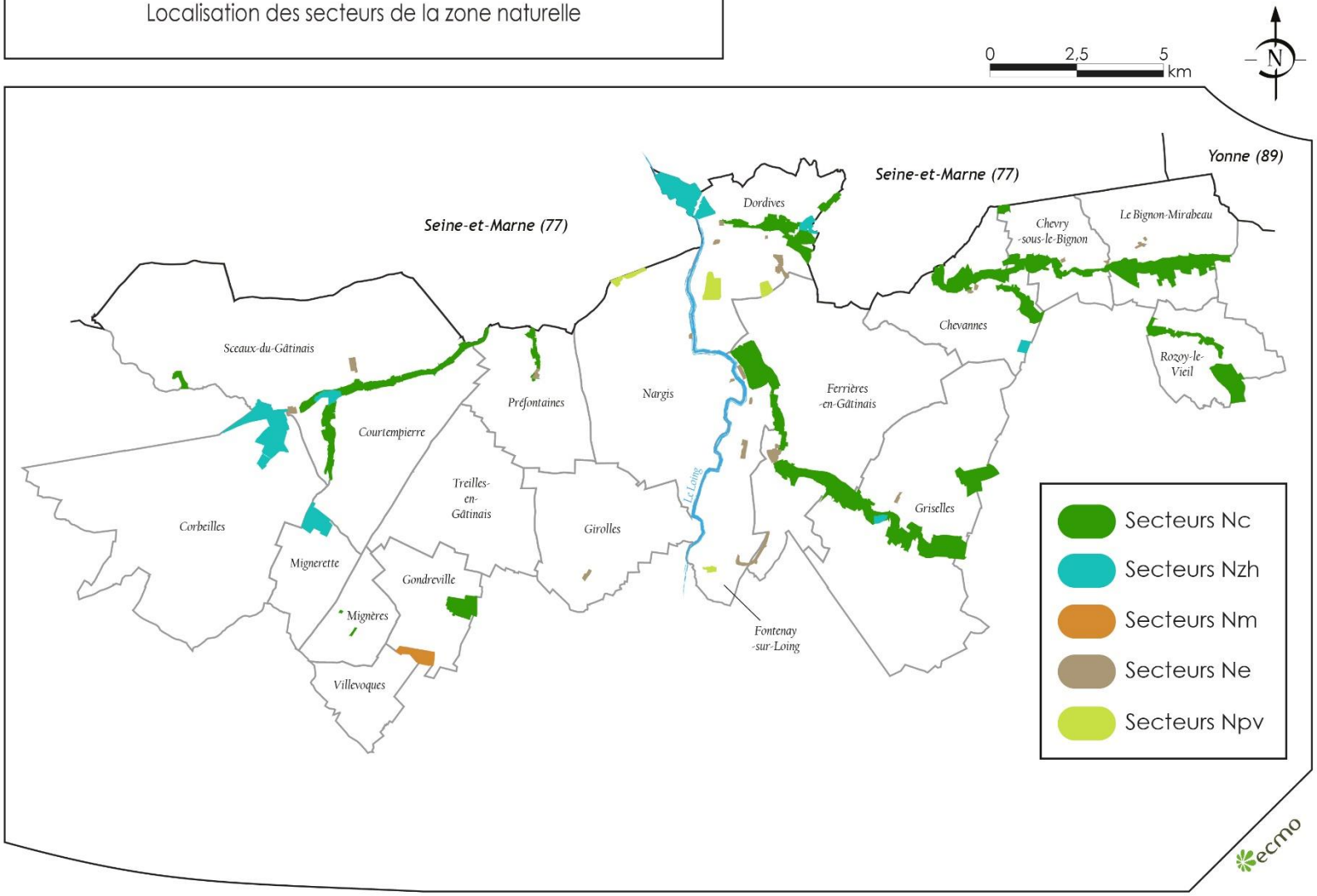
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation des STECAL dans la zone naturelle



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Localisation des secteurs de la zone naturelle



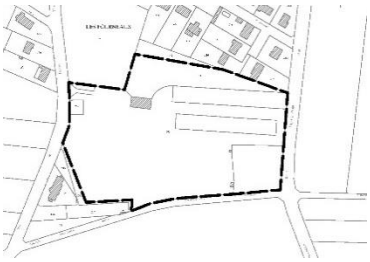
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

F. LES SECTEURS DE ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

1. Le secteur dédié aux centrales photovoltaïques

Secteur Aph

Commune : Préfontaines



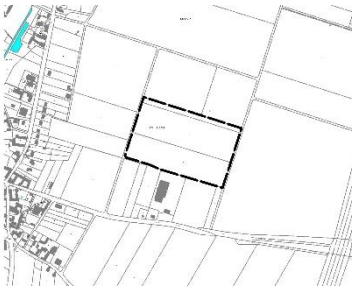


Références cadastrales	ZO n°153, 257 et 292
Superficie du secteur	2,96 ha env.
Emprise des bâtiments existants	260 m² env.
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

Il s'agit de la centrale de panneaux photovoltaïques en fonctionnement située sur le site de Cristal Union (SSP001169301) classé au sein de la base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Secteur Aph

Commune : Préfontaines





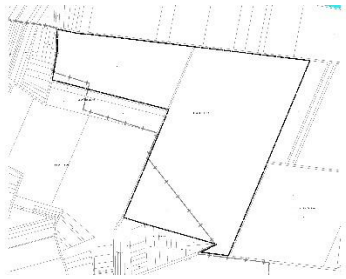
Références cadastrales	ZX n°27, 28 et 29
Superficie du secteur	6,08 ha
Emprise des bâtiments existants	-
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

Il s'agit d'un projet communal de centrale de panneaux photovoltaïques sur le site d'une ancienne carrière ne pouvant être réutilisée pour une autre activité à l'avenir.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aph

Communes : Treilles-en-Gâtinais / Préfontaines



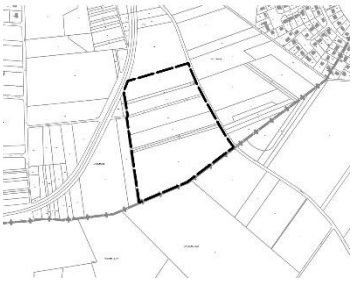


Références cadastrales	ZD n°317 et 322 (Treilles) ZT n°1 et 5 (Préfontaines)
Superficie du secteur	312 190 m²
Emprise des bâtiments existants	0 m²
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

Il s'agit d'un projet photovoltaïque sur un ancien site de carrière.

Secteur Npv

Commune : Dordives





Références cadastrales	ZO n°289, 38, 37, 233, 234, 235, 236 et 237
Superficie du secteur	9,25 ha
Emprise des bâtiments existants	16 m²
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

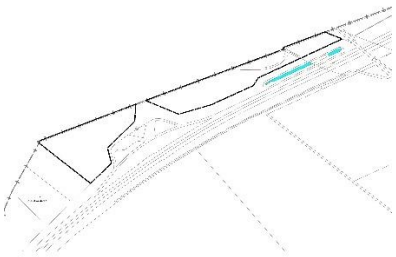
Il s'agit d'un projet communal de centrale de panneaux photovoltaïques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Npv *Commune : Dordives*		
	Références cadastrales	AD n°224p, 225p, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 375, 381 et 385
	Superficie du secteur	267 120 m²
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	L'emprise au sol n'est pas réglementée	-
	Il s'agit d'un projet photovoltaïque sur étang.	
		

Secteur Npv *Commune : Fontenay-sur-Loing*		
	Références cadastrales	C n°1686
	Superficie du secteur	26 470 m²
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	L'emprise au sol n'est pas réglementée	-
	Il s'agit d'un projet photovoltaïque sur un ancien site de carrière.	
		

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Npv *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	YA n°56, 57 et YB n°31
	Superficie du secteur	78 700 m²
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	L'emprise au sol n'est pas réglementée	-
	Il s'agit d'un projet photovoltaïque sur un délaissé autoroutier, le long de l'aire d'autoroute du Hêtre Pourpre (A77). Une étude dite Loi Barnier a été réalisée pour permettre de déroger à la bande d'inconstructibilité qui s'applique le long de ce secteur.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Les secteurs préservés au titre du paysage

- **Commune de Chevannes**

ZONE AP « TERRES AU BAS DES VIGNES DE DEVANT » AU NORD DU BOURG

Une zone Ap est instaurée afin de préserver le paysage de la vallée du Betz et la vue, depuis la RD 315, sur l'ensemble bâti du Bois des Fossés. Cette zone sensible correspond à un corridor écologique.

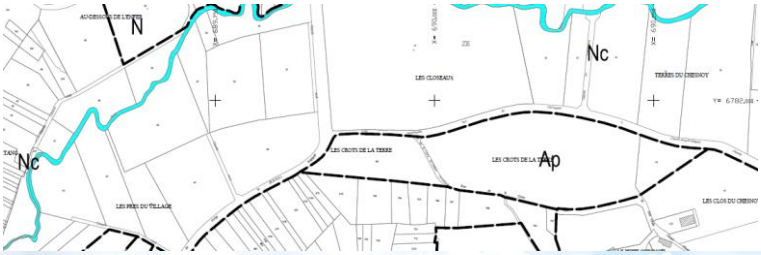




Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONE AP « LES CROTS DE LA TERRE » AU NORD DU BOURG

Cette zone AP permet également de préserver le paysage de la vallée du Betz. Avec la précédente, le paysage remarquable de cette vallée sera protégé entre les deux massifs boisés qui l'encadrent.

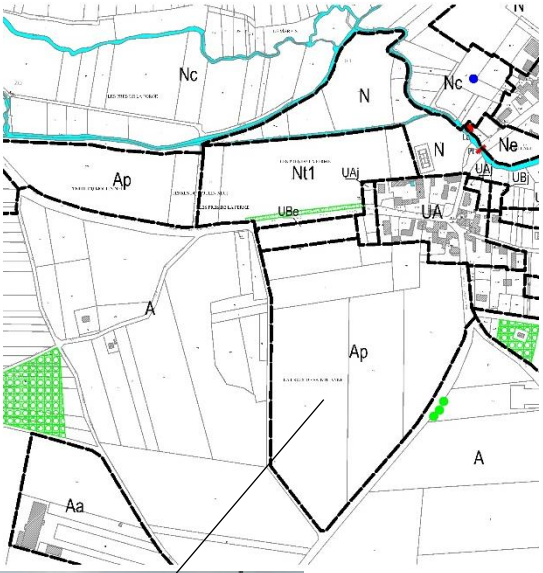




La zone AP forme l'arrière-plan de ce paysage.

ZONE AP « LA CROIX SAINTE ANNE » AU SUD DU BOURG

Cette zone AP permet de préserver la vue sur l'église et la vallée du Betz en arrivant dans le bourg par la RD 315.



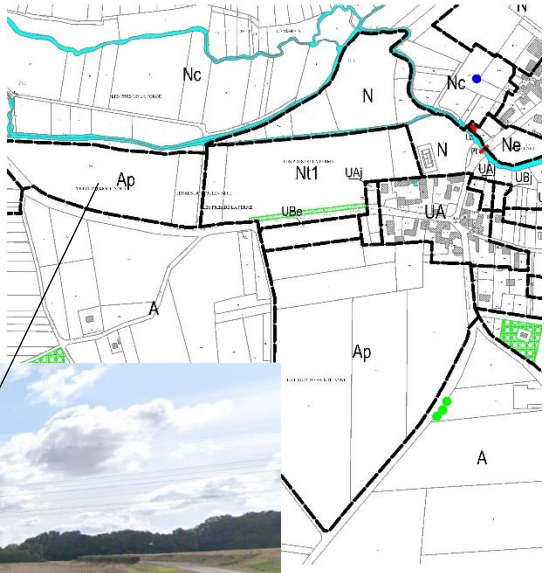


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONE AP « TERRE DU MOULIN NEUF » A L'OUEST DU BOURG

Cette zone AP permet également de préserver la vue sur la vallée du Betz, sa ripisylve et les corridors écologiques.



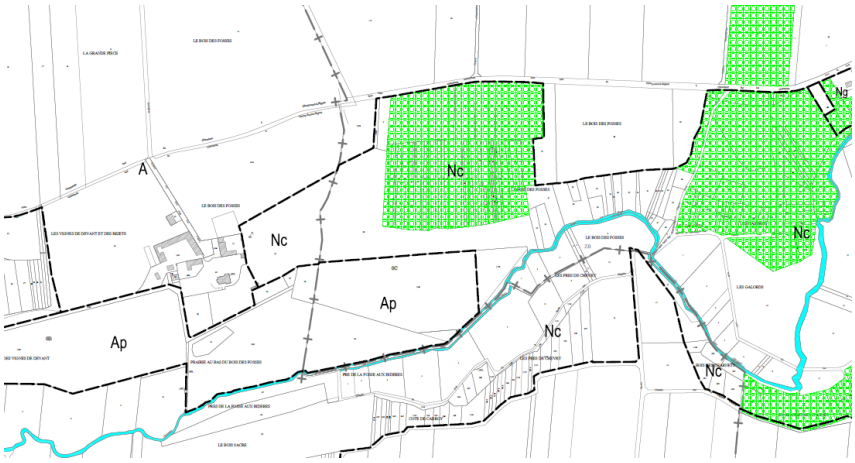


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Chevry-sous-Le-Bignon**

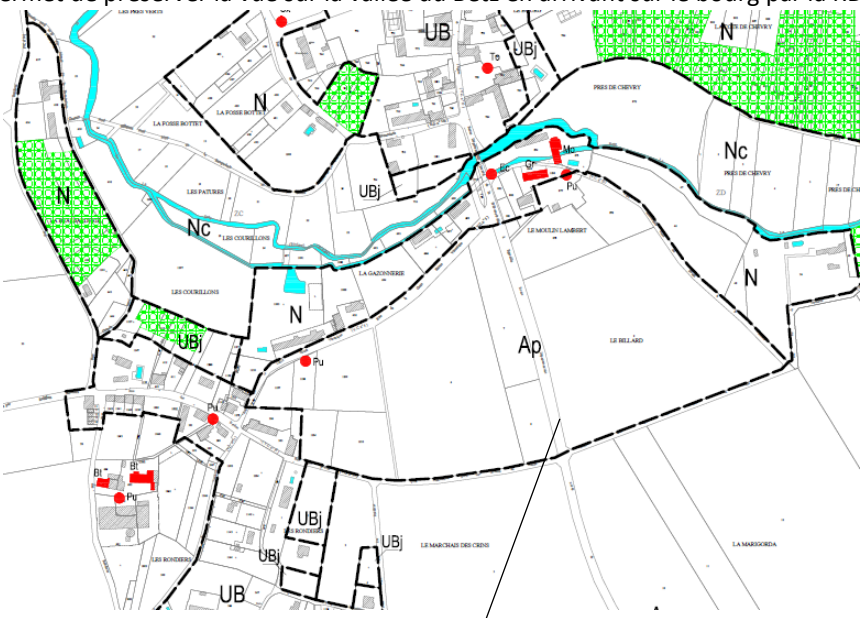
ZONE AP « PRAIRIE AU BAS DU BOIS DES FOSSES » A L'OUEST DU BOURG

Cette zone AP forme le prolongement de la zone AP de Chevannes qui permet de préserver la vallée du Betz et ses corridors écologiques.



ZONE AP AU SUD DU BOURG

Cette zone AP permet de préserver la vue sur la vallée du Betz en arrivant sur le bourg par la RD 146.

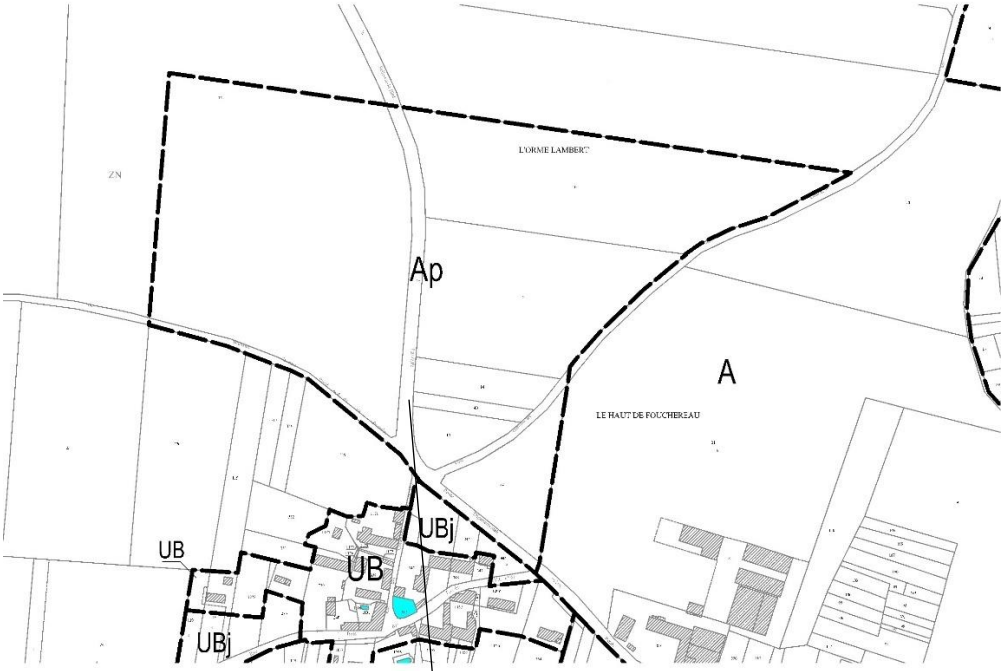




Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONES AP AU NORD DU BOURG

L'objectif de cette zone Ap est de préserver la vue sur le hameau des Cottencins, qui est rattaché au bourg de Chevry-sous-le-Bignon. Ce hameau est visiblement en entrée de bourg, en arrivant depuis la RD146.





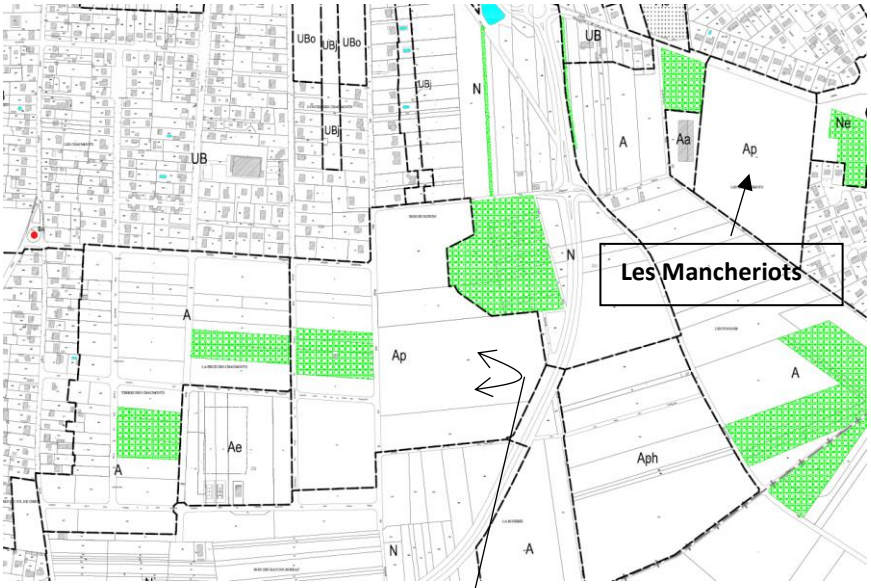
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Dordives**

ZONES AP AU SUD-EST DU BOURG

La zone AP à l'Ouest de la déviation permet de préserver la vue depuis la déviation de Dordives sur la vallée du Loing avec la zone urbaine nichée en fond de vallée.

La zone AP « Les Mancheriots » permet de préserver le secteur de toute construction agricole aux abords des extensions récentes du bourg.





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Gondreville**

ZONE AP AU NORD DE LA COMMUNE

La zone AP en limite Nord de la commune permet de préserver, pour les usagers de l'autoroute A19, la vue sur la silhouette du bourg de Treilles-en-Gâtinais avec son église inscrite monument historique.





Vue sur le bourg de Treilles-en-Gâtinais depuis le tronçon de l'autoroute A19 qui passe en limite communale de Gondreville

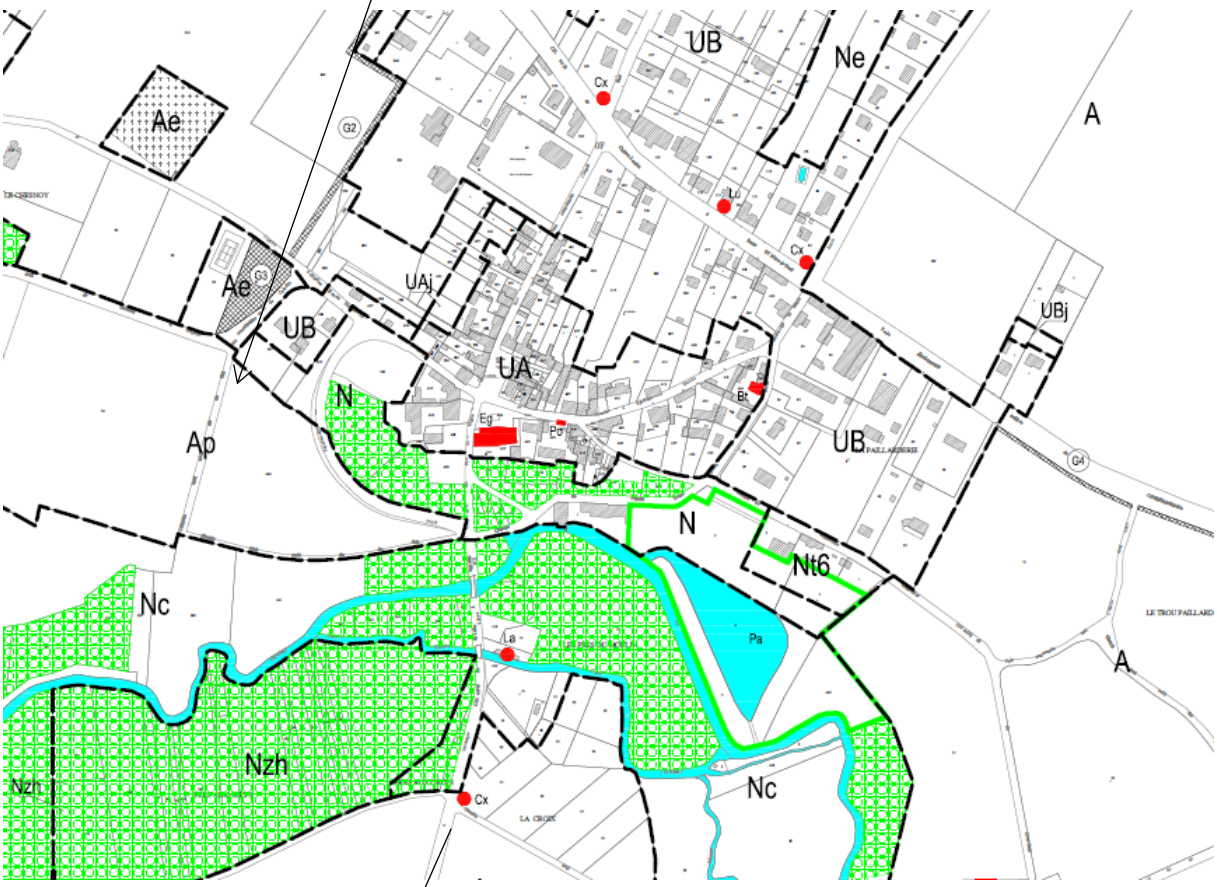
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Griselles**

ZONE AP AU SUD-OUEST DU BOURG

Cette zone AP permet de préserver la vue sur la zone sensible de la vallée de la Cléry.





ZONE AP AU SUD DU BOURG



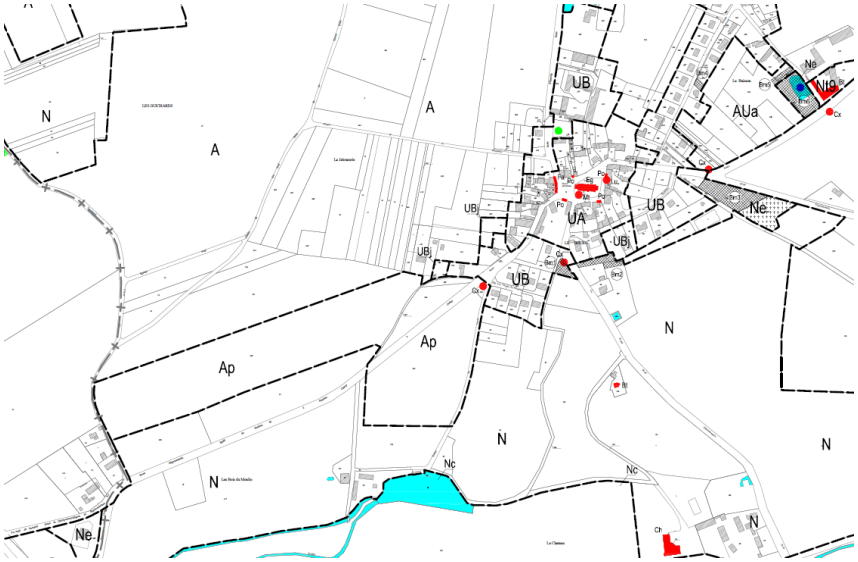
Cette zone AP permet de préserver la vue sur la zone sensible de la vallée de la Cléry avec la ripisylve en fond de perspective et des fruitiers en plan intermédiaire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune du Bignon-Mirabeau**

ZONE AP AU SUD-OUEST DU BOURG

Cette zone AP permet de préserver la vue sur le bourg et la vallée du Betz en entrée de bourg.







Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Mignerette**

ZONE AP AU CŒUR DU BOURG

Cette zone Ap permet de préserver de tout nouveau hangar agricole un secteur stratégique au cœur du bourg, enclavé au sein du tissu urbain afin de veiller à la cohérence architecturale du tissu urbain.





ZONE AP A L'OUEST DU BOURG

Cette zone Ap préserve le cône de vue sur l'église de Mignerette en arrivant de Corbeilles.



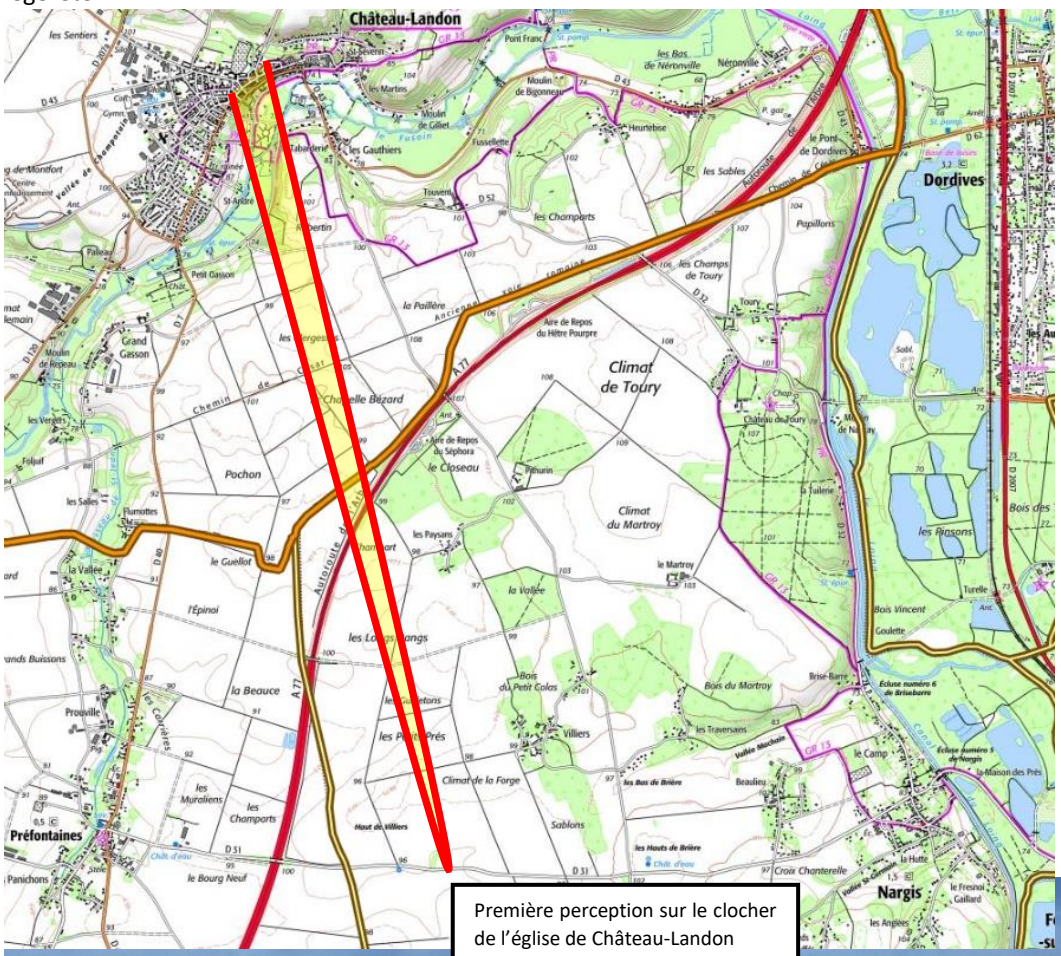


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Nargis**

ZONES AP A L'OUEST DE LA COMMUNE

Depuis la RD 31 qui relie Nargis à Préfontaines, la partie Nord-Ouest de la commune de Nargis offre des vues intéressantes sur Château-Landon. La zone AP permet de préserver cette perception.
Le clocher de l'église Notre-Dame présente une architecture unique dans la région avec sa silhouette d'une rare légèreté.

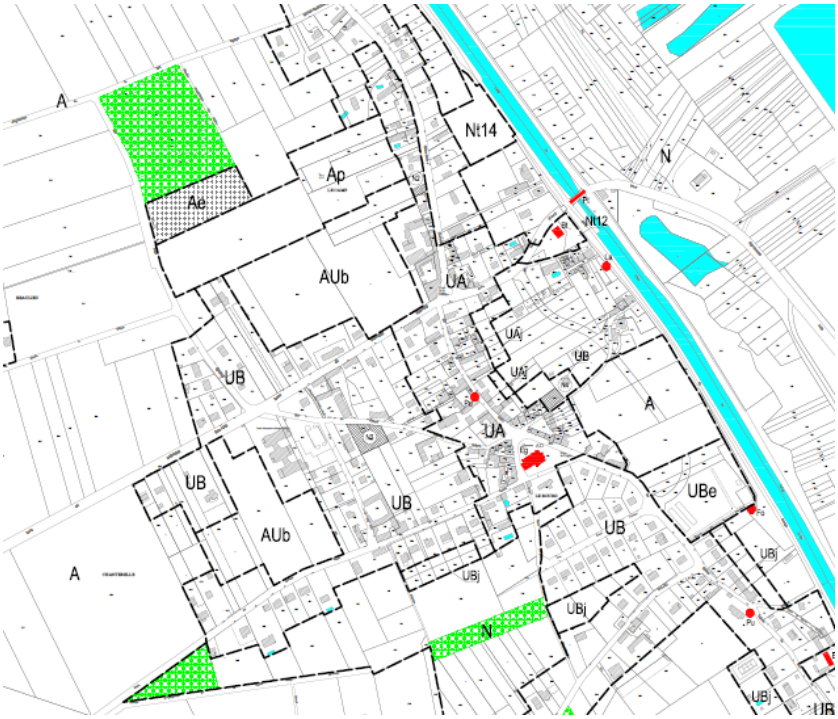


Première perception sur le clocher de l'église Notre-Dame en arrivant de Nargis par la RD 31. Cette perception se prolonge jusqu'en limite communale.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONE AP DU BOURG

Ce secteur Ap en continuité de la zone AUb sur la commune de Nargis a été identifié afin de préserver le futur secteur de développement de la commune, de potentiels conflits d'usage avec les activités agricoles. De plus, situé entre le secteur Ae dédié au cimetière de Nargis et la zone AUb, secteur de développement de la commune, ce secteur Ap dispose d'une position stratégique pour le développement à long terme de la commune.

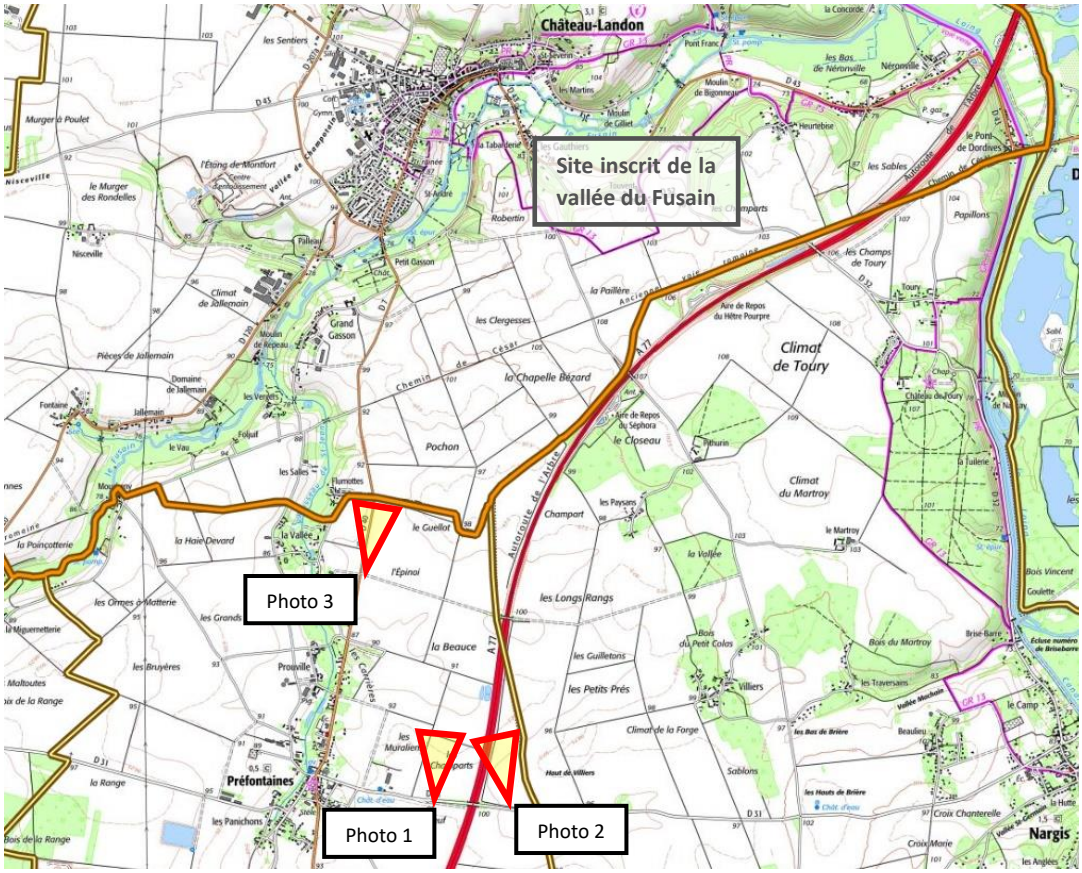


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Préfontaines**

ZONES AP DE LA COMMUNE

Dans le prolongement de la zone Nord-Ouest de Nargis, la partie Nord-Est de la commune offre des vues sur Château-Landon avec le clocher de l'église Notre-Dame (classée monument historique).
De plus, ce secteur est localisé non loin du site inscrit de la vallée du Fusain (arrêté du 28/02/1969) situé sur la commune de Château-Landon (délimité au Sud par l'ancienne voie romaine).





Vue sur Château-Landon en arrivant sur le bourg de Préfontaines par la RD 31 (après le passage sur l'autoroute A77).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

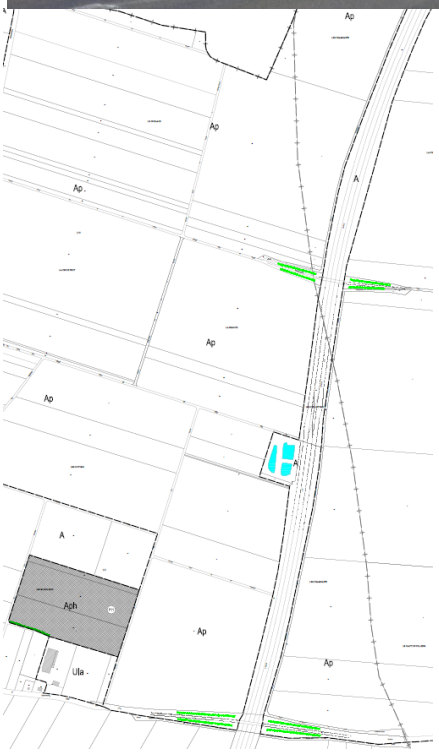


Photo 2

Vue sur Château-Landon en limite Est de la commune (l'autoroute A77 est présente en premier plan).
Une perception est également possible depuis la RD 40 au Nord de la commune.



Photo 3

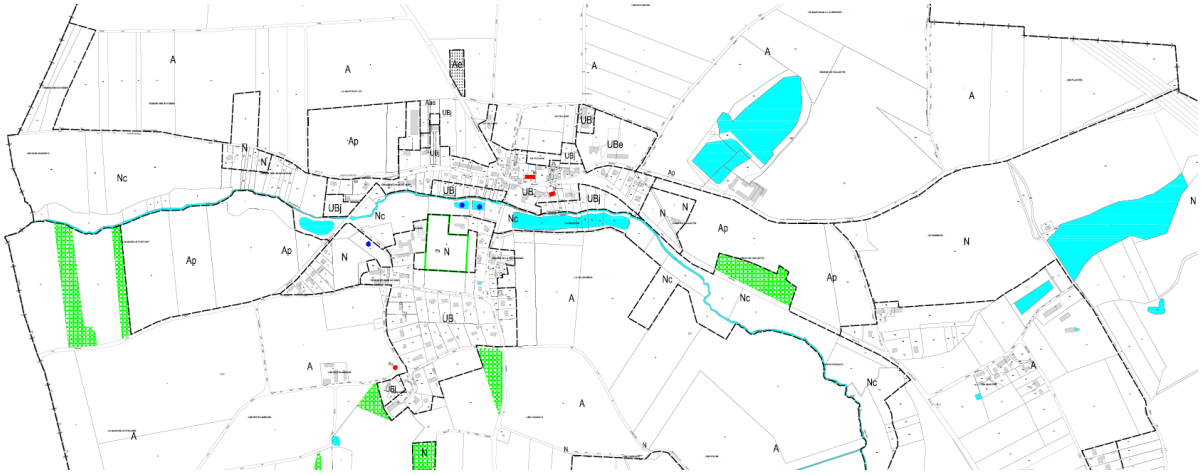


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Rozoy-le-Vieil**

ZONES AP AUX ABORDS DU BOURG

Elles ont été définies afin de préserver les perceptions sur le bourg ainsi que les entrées de bourg avec vues sur la vallée de la Sainte-Rose (zones sensibles de corridors écologiques).





Vue sur le bourg et la vallée de la Sainte Rose en arrivant de Pers-en-Gâtinais



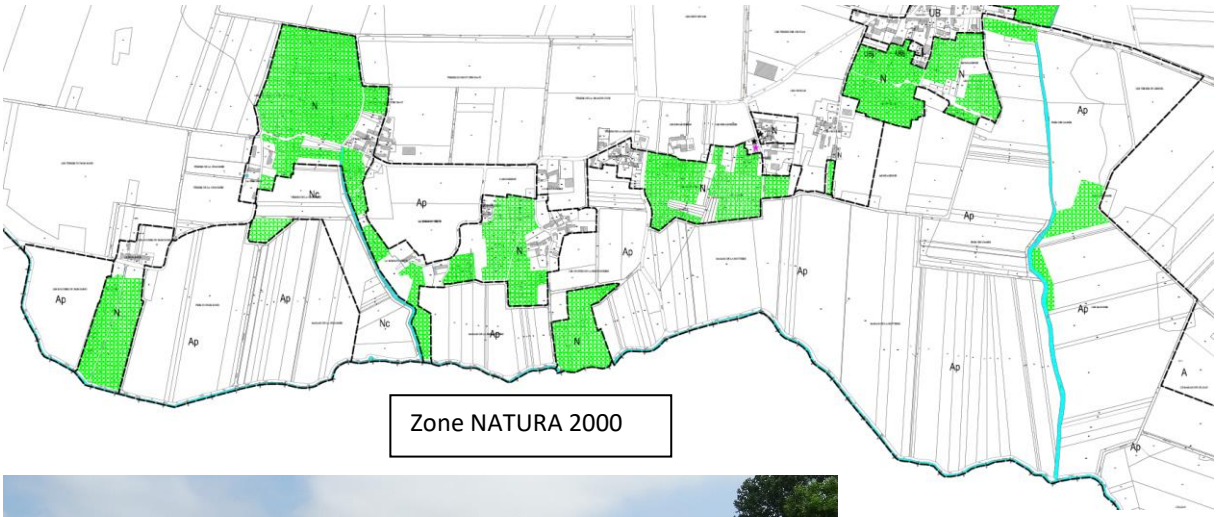
Vue sur le bourg depuis la RD 34 au Nord

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Sceaux-du-Gâtinais**

ZONES AP A L'OUEST DU BOURG

Le Marais de la Chaussée, le Marais de la Bottière et le marais du Mesnil correspondent à des zones sensibles à préserver situées dans le prolongement de la zone NATURA 2000 du « Marais de Bordeaux et Mignerette » située sur la rive opposée du Fusain.





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONES AP A L'EST DE LA COMMUNE

Les secteurs Ap en partie Est de la commune ont été définis en fonction de la topographie des lieux et des co-visibilités engendrés depuis et vers l'ensemble monumental gallo-romain, classé au titre des Monuments Historiques par arrêté du 9 décembre 1986, afin de limiter l'impact de toutes nouvelles constructions ou installations aux abords du projet de musée autour des vestiges d'Aquae Segetae, ville gallo-romaine à vocation culturelle, religieuse et thermale, le plus important site gallo-romain du département du Loiret. Situés sur les parcelles ZP 119 et 120, ces vestiges sont localisés en frange d'une vaste plaine agricole ouverte au Nord et à proximité immédiate du bourg au Sud.

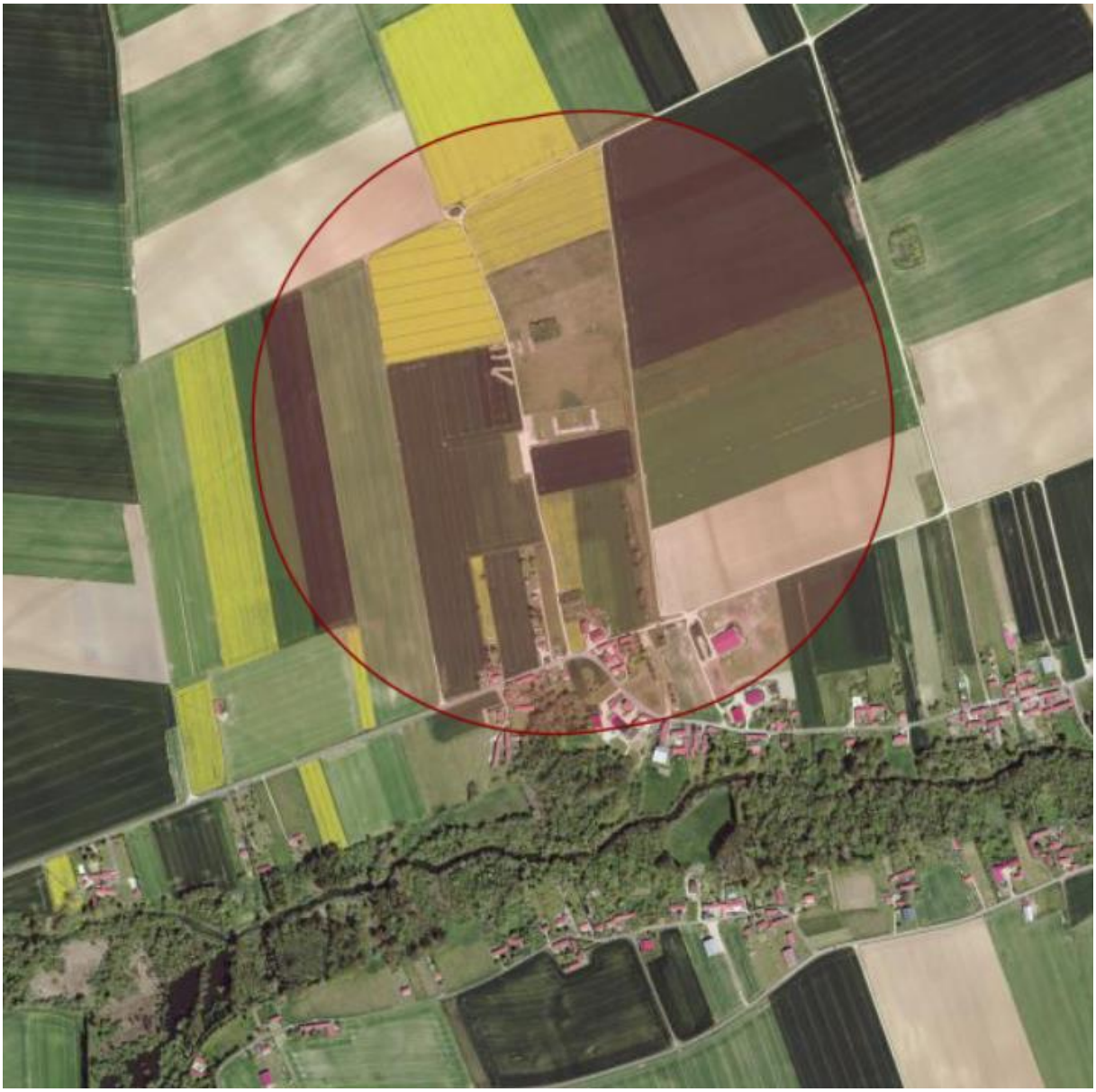


Image extraite de l'Atlas des patrimoines, commune de Sceaux-du-Gâtinais, vestige de l'ensemble monumentale gallo-romain

Cet ensemble thermal monumental, datant du Haut-Empire romain, mais qui perdure également au Bas-Empire, présente les vestiges d'une grande place entourée de boutique, avec en son centre captage d'une source sacrée. Il s'insère dans un vaste complexe antique avec temple, thermes, théâtre, agglomération qui correspond à la ville gallo-romaine d'Aquae Segetae.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



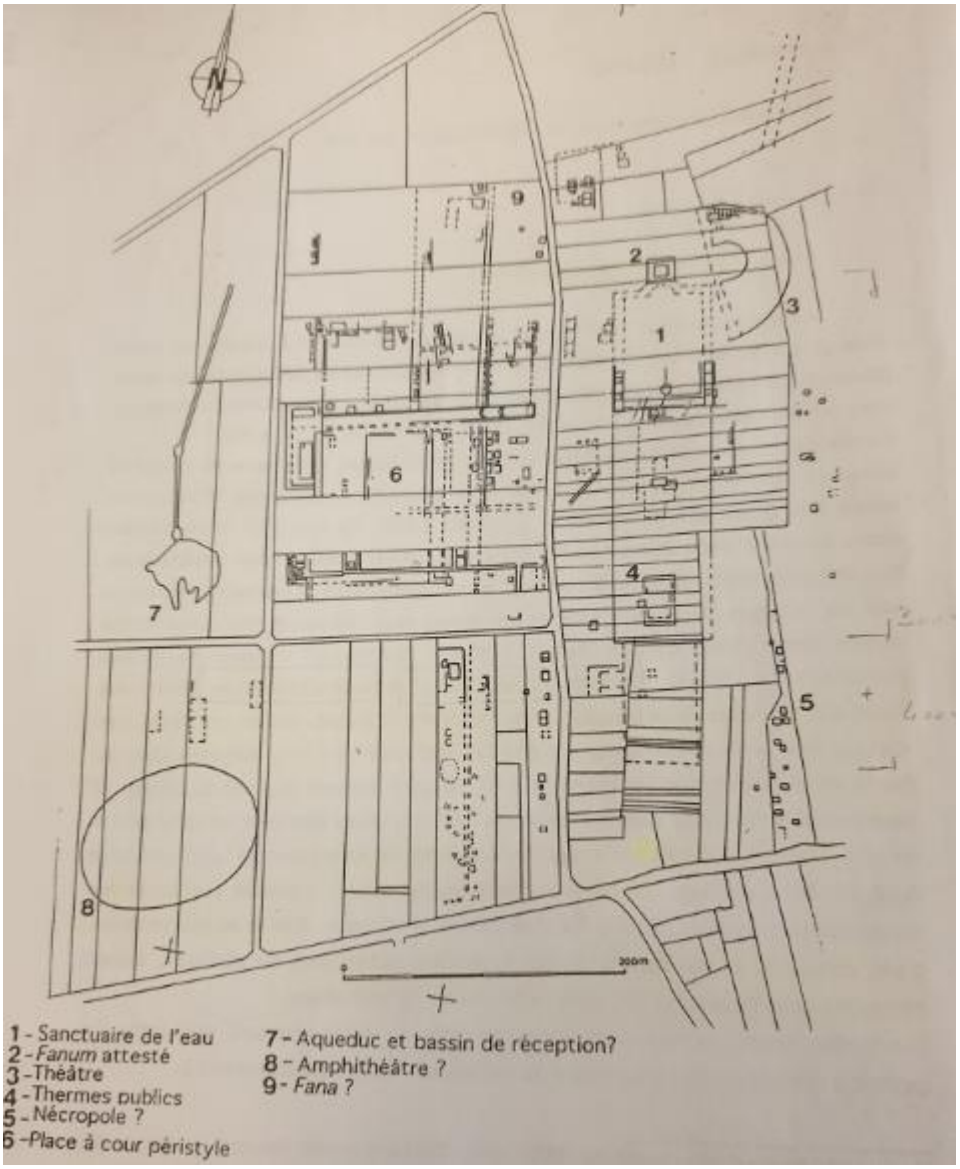
Photos prises par le service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors des travaux d'entretien-restauration de 2016

Cette ville d'étape qui a connu son plein essor entre les I^er^ et IV^e^ siècle, fait partie des 52 villes d'eau de l'empire romain. Lieu de pèlerinage important sur la voie d'Orléans à Sens, axe très important nommé « route de César », les gens venaient pour prier la déesse gauloise Segeta, guérisseuse de renom. On connaît aujourd'hui l'existence d'Aquae Segetae grâce à la table de Peutinger, carte routière du IV^e^ siècle.
Les différentes campagnes de fouilles, menées sous Napoléon III accompagné de Prosper Mérimée durant la première moitié du XIX^ème^ siècle ont permis d'affirmer le caractère exceptionnel de ce site. C'est en 1972 que les fouilles mettent au jour un ex-voto porteur d'une dédicace à la déesse Segeta.



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Bien qu'un seul hectare soit classé monument historique, l'agglomération antique est estimée sur au moins 25 hectares, conservée en sous-sol et constituée de résidences, de lieux de culte et de thermes (voir plan en pièce jointe, extrait du mémoire de J. Vilpoux en 1994). En effet, les vestiges n'étant que partiellement affleurants, leur grande majorité est souterraine, et située hors du périmètre de protection actuellement délimité par des haies et clôtures. Il s'agit d'une unité archéologique à laquelle il est préférable de ne pas porter atteinte. Sachant qu'il y a également la volonté de relancer le programme de recherche sur la ville antique d'Aquae Segetae, de continuer les prospections et les fouilles sur cette zone pour mieux appréhender son étendue, son organisation et son fonctionnement, de nouveaux vestiges pourraient être découverts et pourraient faire l'objet de visites sur le terrain. Ainsi, toute nouvelle construction ou installation notamment celle de taille conséquente pouvant engendrer des nuisances sonores et visuelles viendrait dénaturer le site et altérer la qualité de la visite du site par les visiteurs.



Plan masse des vestiges reconnus par la photographie aérienne et les fouilles (J. Vilpoux 1994)

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

De plus, le projet de musée a été conçu dans une logique de rendre lisible la lecture de ce lieu chargé d'histoire afin de mieux protéger et de révéler cette ancienne ville gallo-romaine dans son intégralité, au travers d'un accompagnement paysager fort, mais aussi par la construction d'un bâtiment en accord avec la déclivité du terrain, le talweg, caractéristique essentielle du site. Le musée sera construit de manière à permettre un lien entre l'intérieur et l'extérieur, entre les collections et le site. Le principe architectural est basé sur des baies vitrées et une ouverture importante sur l'extérieur. Du parcours permanent et de la terrasse, on pourra avoir une vue panoramique sur le site et ses alentours. L'un des objectifs est d'immerger le public dans l'antiquité et d'appréhender le fonctionnement de la ville à cette époque. A titre d'exemple, il a été prévu, au niveau des baies vitrées du parcours permanent, un dispositif d'écran pivotant qui permettra de calquer la vue actuelle avec la restitution des vestiges tels qu'ils devaient être en élévation à l'époque. Pour le parcours sur le site archéologique, il est prévu de travailler avec le paysagiste pour intégrer le moins d'éléments exogènes (pas de bancs mais des assises intégrées dans la végétation) et pour penser, la plantation des arbres et des points d'ombre, au maximum en dehors des vues d'ensemble, afin de garantir une immersion des visiteurs et de ne pas dénaturer la restitution paysagère du site. Le caractère rural du site archéologique sera un des arguments de la stratégie d'attractivité du musée puisqu'il a pour avantage d'inviter les visiteurs à venir se dépayser, pique-niquer, profiter du parcours extérieur. Les nuisances potentiellement sonores et visuelles de toutes nouvelles constructions ou installations dans ce grand paysage compromettraient la proposition d'offre du musée.

En conclusion, cette vaste plaine non bâtie majoritairement voire exclusivement agricole, qui se trouve en dehors des parcelles urbanisées de la commune, constitue une aire à potentiel agronomique important au caractère préservé. A cet égard, il est nécessaire de limiter l'urbanisation future afin qu'aucune construction, même agricole ne puisse impacter le site autant dans son grand paysage et ses vues lointaines que dans son sous-sol, en raison des traces archéologiques éventuellement présentes.



Insertion du projet dans l'environnement

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain



Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain



Plan masse du projet de musée

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ZONES AP DANS LA VALLEE DU FUSAIN A L'EST DE LA COMMUNE

Ces secteurs correspondent aux zones sensibles avec les corridors écologiques de la vallée de Fusain. Ils permettent également de préserver les vues sur ce paysage depuis la RD qui accompagne la vallée.



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- **Commune de Treilles-en-Gâtinais**

Le paysage ouvert de Treilles-en-Gâtinais offre de belles vues sur le bourg et son église inscrite au monument historique. Les perceptions les plus remarquables sont possible depuis la RD 38, au Sud du bourg, en arrivant de Gondreville.
La création de zones AP permettra de préserver ces vues.





Vues depuis la RD 38 en arrivant de Gondreville

Des perceptions sur le bourg sont également possibles depuis les autoroutes A77 et A19 qui traversent la commune. Elles forment une vitrine de qualité sur la région pour les usagers de ces voies et peuvent ainsi encourager à découvrir les environs plus en détail.



Vue depuis l'autoroute A77

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Vue depuis l'autoroute A77



Vue depuis l'autoroute A19



Vue depuis l'autoroute A19

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

En dehors de la RD 38 et des autoroutes A77 et A19 d'autres vues sur le bourg méritent d'être préservées.



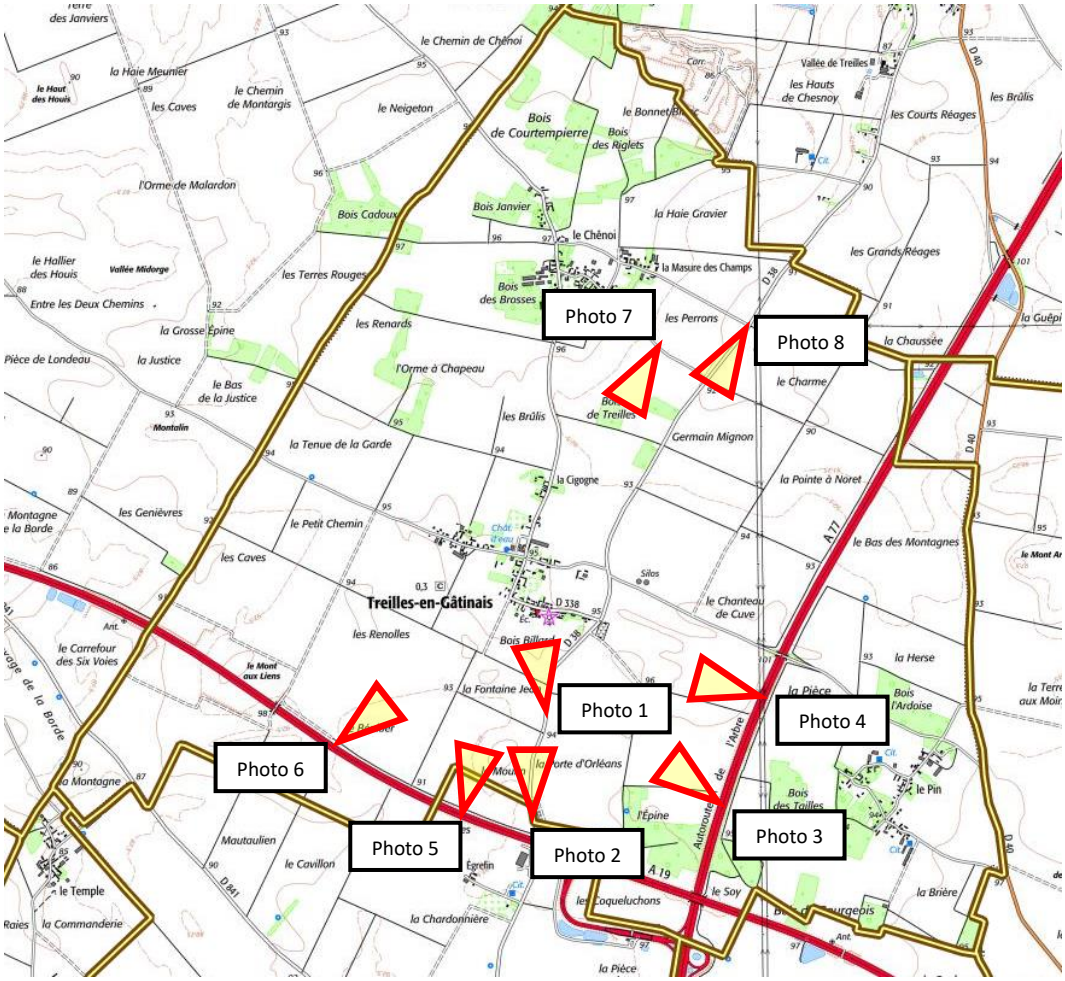
Vue depuis la voie communale n°5 à l'Est du Chenoy, la perception sur le bourg est cadrée par deux massifs boisés.



Vue depuis la RD 38 en arrivant de Préfontaines



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



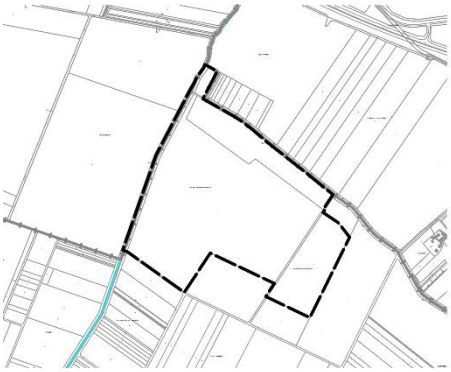
Localisation des photos sur le territoire communal

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Les secteurs dédiés aux zones humides

Exemple d'un secteur Nzh

Commune : Mignerette





Lieu géographique	Marais
Superficie du secteur	40,4 ha env.

Secteur inconstructible correspondant à des secteurs de zones humides. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif des zones humides mais d'une localisation des principaux milieux à composante humide identifiées et reconnus, notamment au titre des sites NATURA 2000 (marais de Bordeaux et de Mignerette à Mignerette), des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (Mares du Marchais des Cordes à Chevannes, marais de Bordeaux et de Mignerette et mare de Jariaux à Mignerette), des secteurs de gestion du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire (Sablières de Cercanceaux à Dordives, vallée des Ardouses à Dordives), des secteurs inscrits en préemption pour des Espaces Naturels Sensibles du Loiret (Tourbières à Corbeilles, vallée du Fusain à Sceaux-du-Gâtinais, vallée des Ardouses à Dordives).

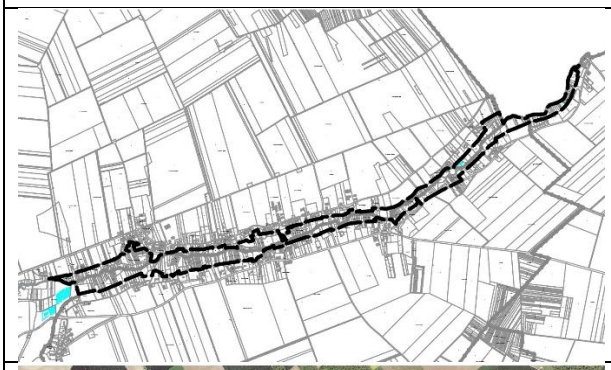
A titre d'exemple, le secteur Nzh sur la commune de Mignerette constitue les marais de Bordeaux et de Mignerette classés au titre de sites NATURA 2000 (FR2400525), les marais de Bordeaux et de Mignerette et mare de Jariaux classés au titre des ZNIEFF de type I (240000037) et également un secteur de gestion du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4. Les secteurs dédiés aux corridors écologiques

Exemple d'un secteur Nc

Communes : Sceaux-du-Gâtinais – Courtempierre - Préfontaines





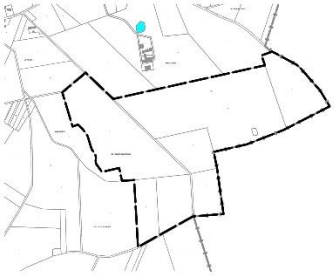
Lieu géographique	La vallée du Fusain
Superficie du secteur	62.7 ha env.

Secteurs inconstructibles visant à préserver la biodiversité sensible identifiée lors du diagnostic environnemental. Il s'agit notamment de certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité notamment le long des cours d'eau : le Fusain, le Petit Fusain, le ruisseau de St Jean, la Cléry, le Betz, etc, des grands ensembles de priorité forte des secteurs d'intervention prioritaires identifiés dans le diagnostic écologique du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) du Centre Val de Loire le long de la vallée du Betz et de la Cléry, des espaces classés au titre des ZNIEFF de type I (Côteau du Betz au bois de Verdeau à Dordives). Il permet également de préserver des zones à proximité des cours d'eau afin de prévenir le risque inondation sur les cours d'eau non réglementés par un PPRi ou une zone d'expansion des crues.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Exemple d'un secteur Nc

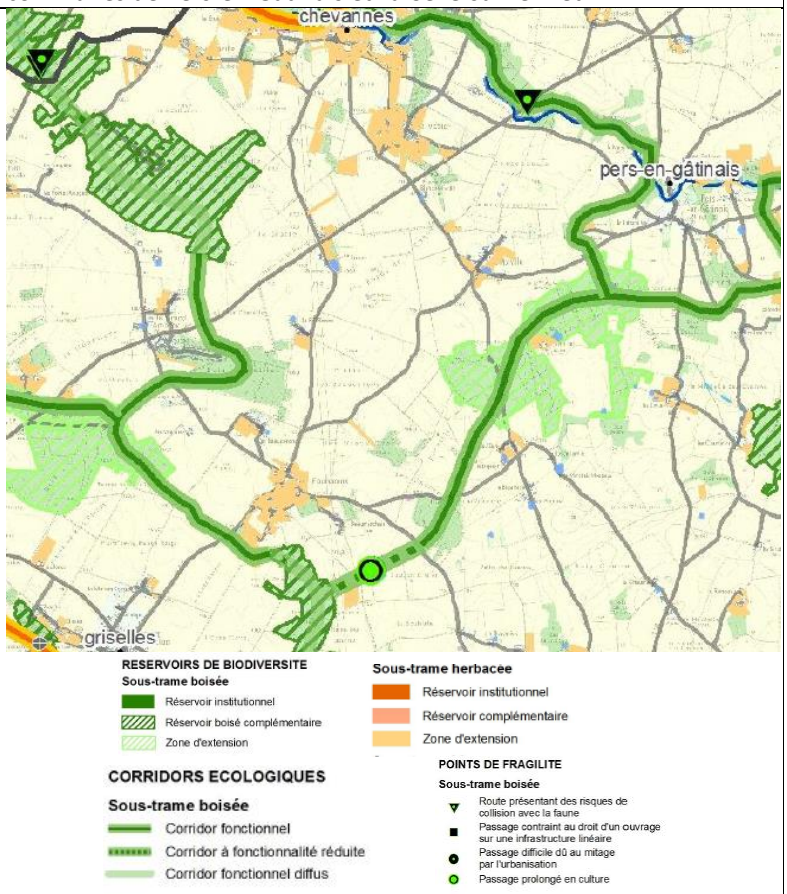
Commune : Griselles



Lieu géographique	Beaumachais
Superficie du secteur	49 ha env.

Le secteur Nc en limite Est de la commune de Griselles (aux abords de Beaumarchais) correspond à un corridor écologique de la sous-trame culture, venant faire le lien entre les deux corridors écologiques de la sous-trame boisée du SCoT, entre les massifs boisés de « Plantations des Renards » sur Griselles et le bois de Forville, boisements sur les communes de Pers-en-Gâtinais et La-Selle-sur-le-Bied.





Extrait de la carte du réseau écologique du Pays Gâtinais et de l'Agglomération Montargois du SCoT

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

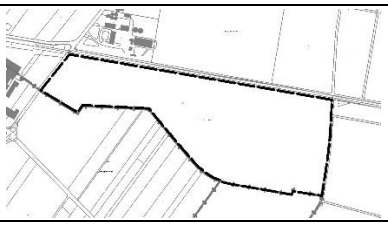
5. Les secteurs dédiés aux équipements en zone naturelle et agricole

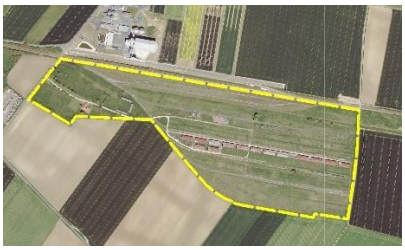
Article L.151-11 du code de l'urbanisme :
« […] Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut […] autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »

Exemple de justification à venir pour chacun des secteurs de zone :

Secteur Nm

Commune : Gondreville



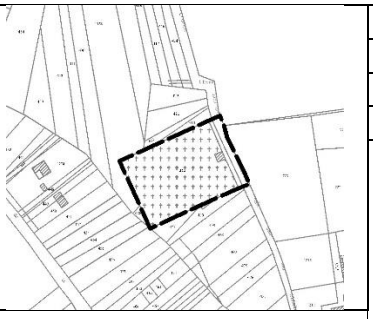


Références cadastrales	ZI n°19
Superficie du secteur	29,0 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

Zone militaire au Sud de Gondreville en limite de Villevoques et Pannes.
Projet d'installation photovoltaïque dans le cadre du « Plan Soleil ».

Exemple d'un secteur Ne

Commune : Chevry-sous-le-Bignon





Lieu géographique	Cimetière communal
Superficie du secteur	*4 440 m² env.*
Emprise des bâtiments existants	*40 m² env.*
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

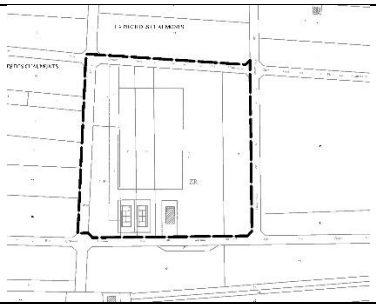
Secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels. Il s'agit notamment :

- Des cimetières notamment à Chevannes, à Chevry-sous-le-Bignon, à Fontenay-sur-Loing,
- Des stades et autres équipements sportifs (terrains de tennis) notamment à Ferrières-en-Gâtinais, à Fontenay-sur-Loing, à Préfontaines
- Des espaces de stationnements notamment à Préfontaines et à Girolles,
- La caserne de pompiers de Chevry-sous-le-Bignon,
- Des espaces publics paysagers et aires de jeux notamment à Chevannes, à Dordives, à Griselles,
- Des stations d'épuration notamment à Ferrières-en-Gâtinais, à Dordives, à Nargis, à Corbeilles-en-Gâtinais,
- Des pistes cyclables notamment à Griselles,
- Du projet de déviation sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais et de Fontenay-sur-Loing,
- Des stations de pompage, notamment à Dordives.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Exemple d'un secteur Ae

Commune : Dordives





Lieu géographique	Equipements sportifs
Superficie du secteur	*3,8 ha env.*
Emprise des bâtiments existants	*180 m² env.*
L'emprise au sol n'est pas réglementée	-

Secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements agricoles. Il s'agit notamment :

- Des cimetières notamment à Sceaux-en-Gâtinais, à Courtempierre, à Villevoques, à Mignères, à Treilles-en-Gâtinais, à Préfontaines, à Nargis, à Rozoy-le-Vieil, à Dordives, à Griselles,
- Un bassin de gestion des eaux pluviales notamment à Gondreville, à Dordives,
  D'un château d'eau notamment à Nargis,
- Une station d'épuration notamment à Girolles et à Corbeilles (station d'épuration de la commune et celle de la commune de Lorcy),
- Des stades et autres équipements sportifs (terrains de tennis) notamment à Dordives,
- Un parc à vélos notamment à Griselles,
- Un centre radioélectrique à Fontenay,
- Une bâche incendie notamment à Dordives.

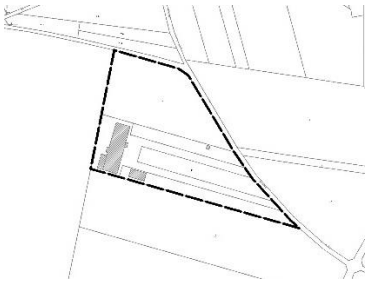
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

G. LES STECAL

1. Les STECAL pour les activités économiques existantes

Secteur Aa

Commune : Chevannes



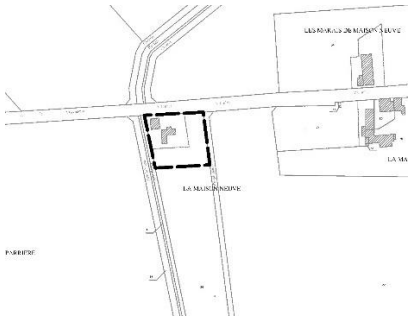


Références cadastrales	ZP n°11 et 12
Superficie du secteur	2,51 ha env.
Emprise des bâtiments existants	1 470 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	333 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1,9 ha env.

Il s'agit d'une activité de matériel d'irrigation.

Secteur Aa

Commune : Corbeilles

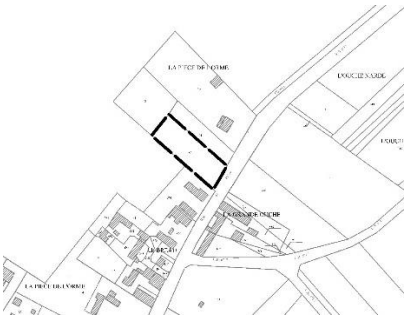


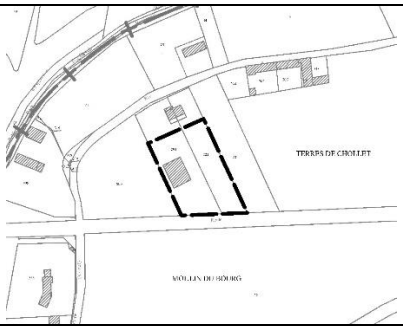


Références cadastrales	YL n°34
Superficie du secteur	2 680 m² env.
Emprise des bâtiments existants	200 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	35 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 000 m² env.

Il s'agit d'une entreprise de serrurerie.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

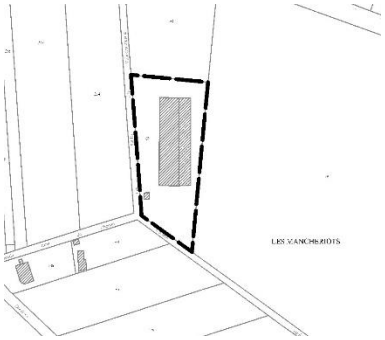
Secteur Aa *Commune : Corbeilles*		
	Références cadastrales	YB n°52
	Superficie du secteur	2 030 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	40 m²
	Emprise au sol autorisée par le règlement	12 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'une activité de maçonnerie.	
		

Secteur Aa *Commune : Courtempierre*		
	Références cadastrales	ZA n°291p et 322p
	Superficie du secteur	3 580 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	310 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	93 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 900 m² env.
	Il s'agit d'un ancien garage automobile qui aujourd'hui est un stockage de véhicules en lien avec un garagiste sur Corbeilles-en-Gâtinais.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aa

Commune : Dordives



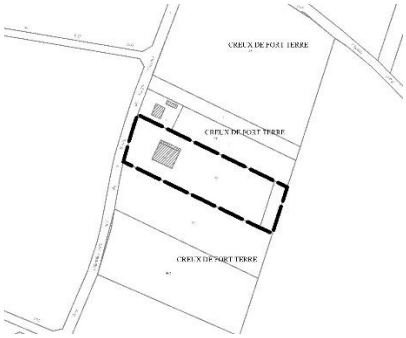


Références cadastrales	ZO n°68
Superficie du secteur	6 240 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 760 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	323 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'un bâtiment loué à l'entreprise CJS implantée au sein de la ZAC de la Colline à Dordives dont l'activité est la conception et la production de mobiliers commerciaux et de présentoirs. Le bâtiment est utilisé uniquement pour effectuer du stockage car l'entreprise ne dispose plus d'assez d'espace de stockage au sein de la parcelle sur laquelle est implantée l'entreprise.

Secteur Aa

Commune : Girolles





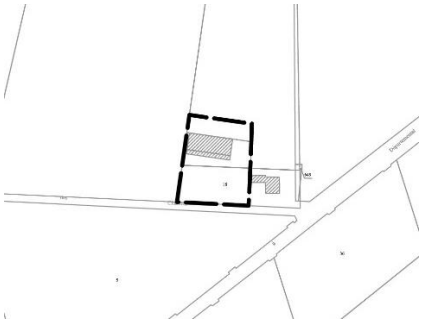
Références cadastrales	ZY n°29 et 30p
Superficie du secteur	5 470 m² env.
Emprise des bâtiments existants	320 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	83 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2 800 m² env.

Il s'agit d'une activité artisanale de couverture et de zinguerie.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aa

Commune : Le Bignon-Mirabeau



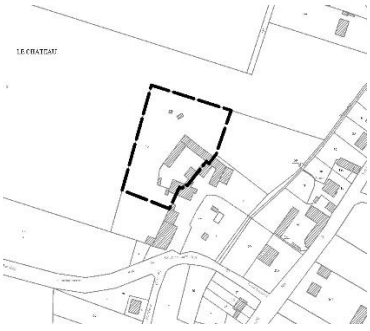


Références cadastrales	ZB n°21p
Superficie du secteur	2590 m² env.
Emprise des bâtiments existants	420 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	99 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	240 m² env.
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'une activité de maçonnerie.

Secteur Aa

Commune : Préfontaines





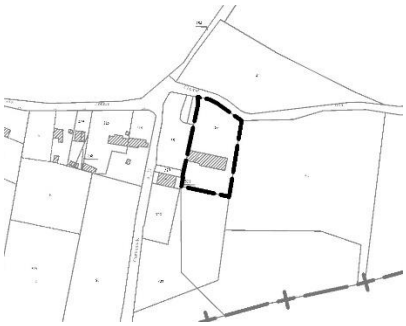
Références cadastrales	ZV n°119p
Superficie du secteur	6 720 m² env.
Emprise des bâtiments existants	700 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	112 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	3 740 m² env.

Il s'agit d'une activité de gardiennage (chevaux, chiens, chats).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aa

Commune : Rozoy-le-Vieil





Références cadastrales	B n°57p
Superficie du secteur	2 220 m² env.
Emprise des bâtiments existants	260 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	78 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 000 m² env.

Il s'agit d'une activité d'ébéniste.

Secteur Na

Commune : Dordives





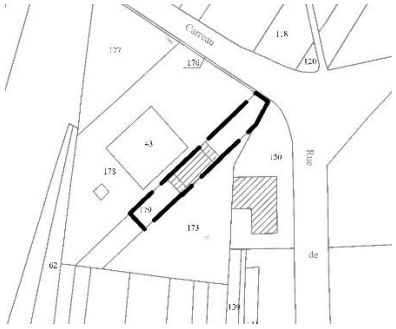
Références cadastrales	AM n°47, 49, 50, 208 et 209
Superficie du secteur	1 600 m² env.
Emprise des bâtiments existants	370 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	82 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	730 m² env.

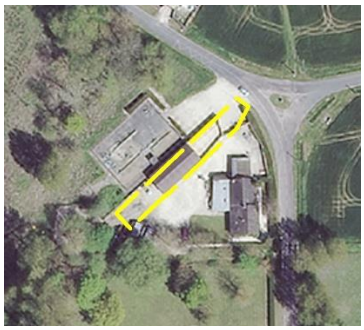
Il s'agit d'une activité artisanale de ferronnerie qui projette de réaliser une extension.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Na

Commune : Dordives



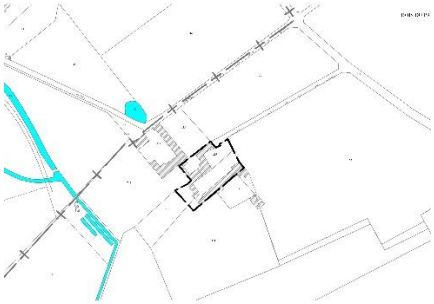


Références cadastrales	AL n°179p
Superficie du secteur	490 m² env.
Emprise des bâtiments existants	150 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	32 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'une activité de kinésithérapeute.

Secteur Na

Commune : Ferrières-en-Gâtinais

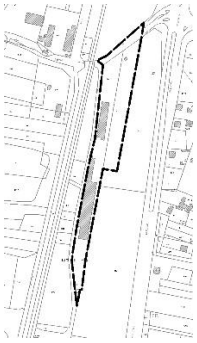


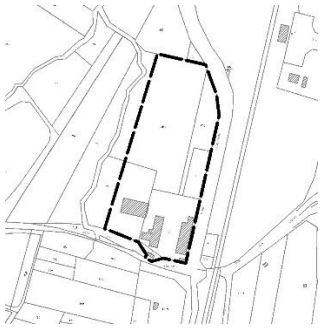


Références cadastrales	ZH n°17p et B n°210p, 211p, 212 et 213
Superficie du secteur	3 122 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 090 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	312 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'un garage automobile - réparation/mécanique générale.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

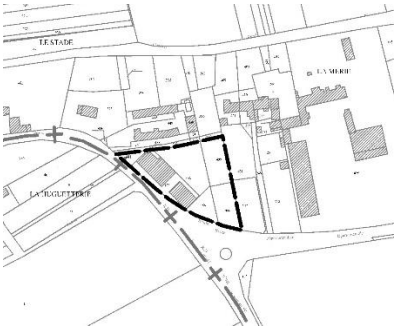
Secteur Na *Commune : Fontenay-sur-Loing*		
	Références cadastrales	D n°880, 881, 1257, 1258
	Superficie du secteur	1,07 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	1 970 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	588 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	850 m² env.
	Il s'agit d'une friche industrielle en entrepôt qui n'est plus occupée. Il s'agit d'encourager la reprise des bâtiments.	

Secteur Na *Commune : Fontenay-sur-Loing*		
	Références cadastrales	AD n°71, 72, 73, 74p, 504p et 509
	Superficie du secteur	1,36 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	1 030 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	193 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'un entrepôt lié à l'entreprise Matebat de location de grue à tour.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Na

Commune : Sceaux-du-Gâtinais





Références cadastrales	ZT n°437, 441, 486, 487, 488 et 489
Superficie du secteur	4 120 m² env.
Emprise des bâtiments existants	690 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	207 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 840 m² env.

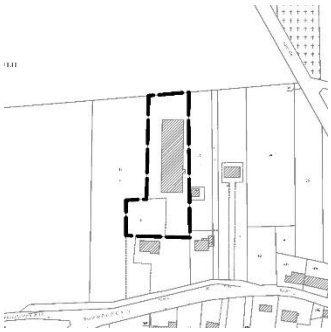
Il s'agit d'un établissement secondaire de l'entreprise REPLICAGRI vendeur de miniatures agricoles.

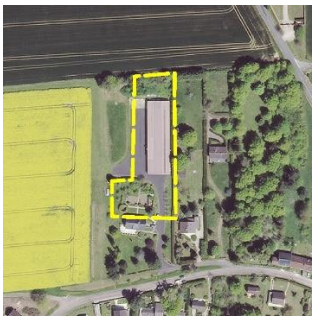
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Le STECAL pour un aérodrome

Secteur Aae

Commune : Rozoy-le-Vieil





Références cadastrales	ZA n°17p
Superficie du secteur	4 610 m² env.
Emprise des bâtiments existants	1 070 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	321 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 030 m² env.

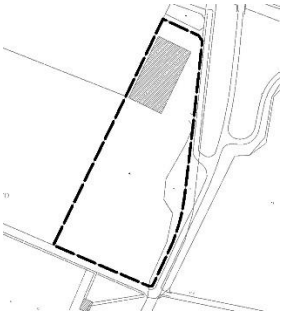
Il s'agit d'un aérodrome privé comprenant des hangars qui abritent des avions.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Les STECAL pour les activités commerciales existantes

Secteur Ac1

Commune : Gondreville



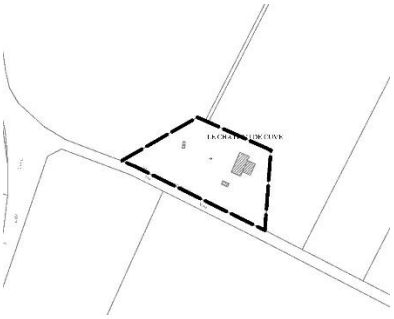


Références cadastrales	ZD n°47 et ZR n°20
Superficie du secteur	2,35 ha env.
Emprise des bâtiments existants	2 780 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	834 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'une activité commerciale d'un négociant en paille et de foins qui sera amené à stocker davantage de pailles et de foins à court terme nécessitant de nouveaux bâtiments pour approvisionner les éleveurs au moment des périodes de sécheresse.

Secteur Ac2

Commune : Treilles-en-Gâtinais





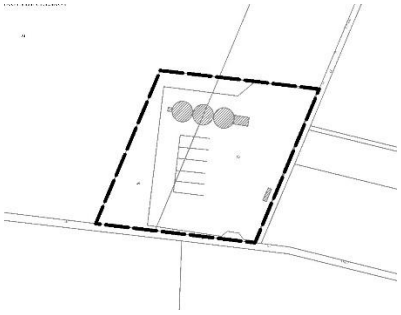
Références cadastrales	ZS n°60
Superficie du secteur	6 170 m² env.
Emprise des bâtiments existants	260 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	300 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'une coopérative agricole Terre Bocage Gâtinais.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Ac2

Commune : Préfontaines



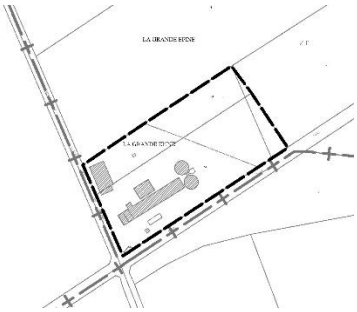


Références cadastrales	ZT n°63 et 65
Superficie du secteur	1,95 ha env.
Emprise des bâtiments existants	900 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	300 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	4 370 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit de la coopérative agricole CAPROGA.

Secteur Ac2

Commune : Chevannes





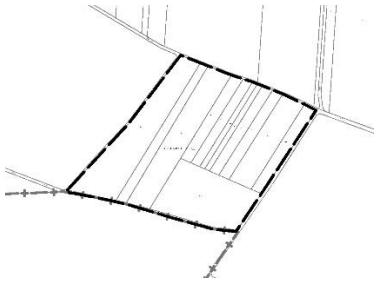
Références cadastrales	ZM n°50, 54 et 55
Superficie du secteur	1,84 ha env.
Emprise des bâtiments existants	1 830 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	300 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0,5 ha
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit de la coopérative agricole CAPROGA.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aco

Commune : Corbeilles



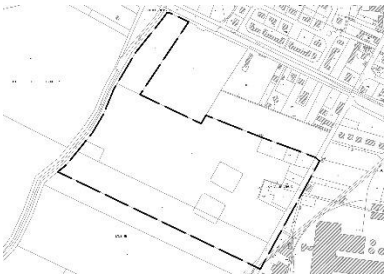


Lieu géographique	Propriété de Cristal Union
Superficie du secteur	10,16 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	150 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit des installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles (bassins techniques etc…).

Secteur Aco

Commune : Corbeilles





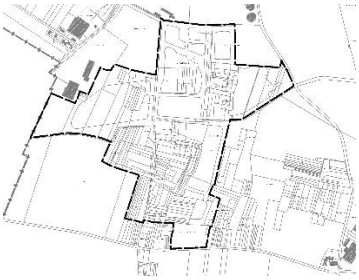
Lieu géographique	Propriété de Cristal Union
Superficie du secteur	10,15 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	150 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	5,6 ha env.

Il s'agit des installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles (bassins techniques etc…).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Aco

Commune : Corbeilles



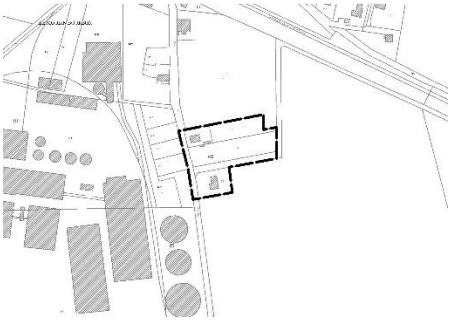


Lieu géographique	Propriété de Cristal Union
Superficie du secteur	39,45 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	150 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit des installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles (bassins techniques etc…).

Secteur Aco

Commune : Corbeilles



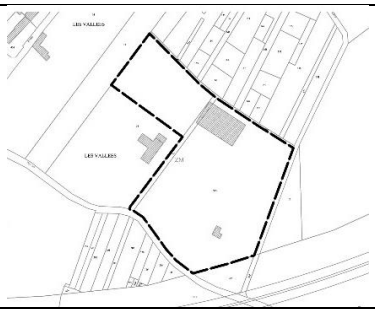


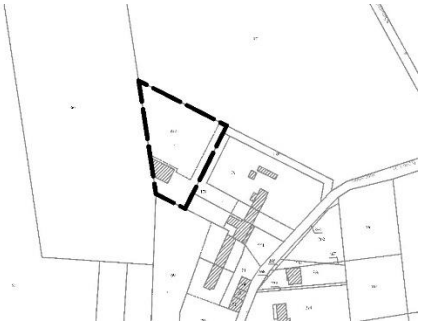
Références cadastrales	YP n°2, 3, 23 et 38p
Superficie du secteur	7 090 m²
Emprise des bâtiments existants	260 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	150 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit de parcelles appartenant déjà à la sucrerie Cristal Union, sur lesquelles des constructions abandonnées sont présentes. L'objectif est de permettre le développement des futurs projets portés par l'entreprise.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4. Les STECAL pour les activités sylvicoles existantes

Secteur As1 *Commune : Girolles*		
	Références cadastrales	ZM n°35, 36p et 275
	Superficie du secteur	3,15 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	1 650 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	180 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0,3 ha
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'une activité sylvicole (TRANSA BOIS) : Bois de chauffage.	

Secteur As2 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	ZH n°252
	Superficie du secteur	2 760 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	150 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	126 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'une activité sylvicole.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

5. Les STECAL pour les dépôts de matériaux

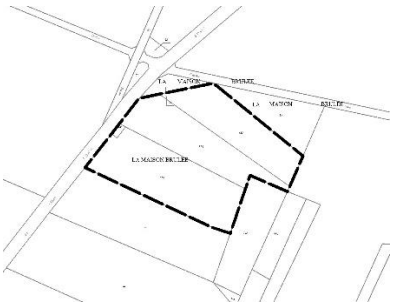
Secteur Nd *Commune : Dordives*		
	Références cadastrales	AM n°211p et ZS n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 24 et 53
	Superficie du secteur	6,68 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	Emprise au sol autorisée par le règlement	30 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	3,6 ha env.
	L'objectif est de pouvoir installer des constructions liées à l'activité de dépôt si jamais cette activité le nécessite sans pour autant générer du mitage. L'emprise au sol permet une construction mesurée pour des bâtiments de type local technique, sanitaires…	

Secteur Nd *Commune : Girolles*		
	Références cadastrales	ZI n°134, 135 et 422
	Superficie du secteur	2,55 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	Emprise au sol autorisée par le règlement	30 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2,2 ha env.
	L'objectif est de pouvoir installer des constructions liées à l'activité de dépôt si jamais cette activité le nécessite sans pour autant générer du mitage. L'emprise au sol permet une construction mesurée pour des bâtiments de type local technique, sanitaires…	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nd

Commune : Corbeilles



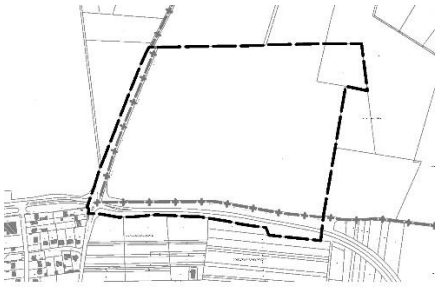


Références cadastrales	M n°524, 525, 526 et 591
Superficie du secteur	1,87 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	30 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1,0 ha env.

L'objectif est de pouvoir installer des constructions liées à l'activité de dépôt si jamais cette activité le nécessite sans pour autant générer du mitage.
L'emprise au sol permet une construction mesurée pour des bâtiments de type local technique, sanitaires…

Secteur Nd

Commune : Ferrières-en-Gâtinais





Références cadastrales	B n°355p et 360p
Superficie du secteur	21,21 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	30 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1,5 ha env.

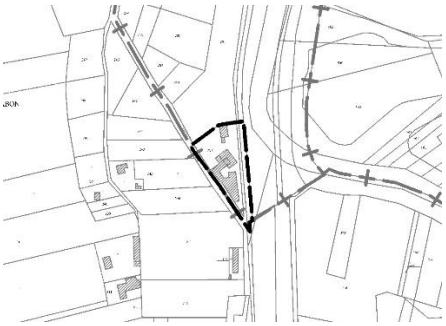
L'objectif est de pouvoir installer des constructions liées à l'activité de dépôt si jamais cette activité le nécessite sans pour autant générer du mitage.
L'emprise au sol permet une construction mesurée pour des bâtiments de type local technique, sanitaires…

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

6. Le STECAL spécifique pour une activité de restauration et de chambre d'hôtes

Secteur Nr

Commune : Nargis





Références cadastrales	ZL n°292
Superficie du secteur	2 240 m² env.
Emprise des bâtiments existants	510 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	50 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	320 m² env.

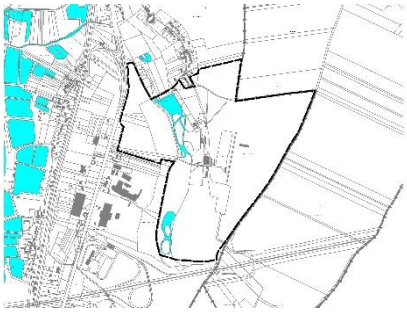
Il s'agit d'un bar-restaurant qui fait également chambre d'hôtes sur la commune de Nargis (Le Martin Pécheur). L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone afin de permettre des évolutions limitées de l'activité.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

7. Le STECAL spécifique pour le Golf de Vaugouard

Secteur Ngo

Commune : Fontenay-sur-Loing





Lieu géographique	Domaine de Vaugouard
Superficie du secteur	61,13 ha env.
Emprise des bâtiments existants	3 220 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	824 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	53,96 ha env.

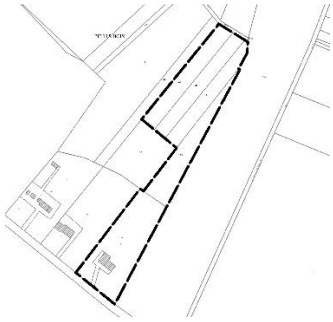
Il s'agit du au Golf de Vaugouard à Fontenay-sur-Loing. L'emprise au sol des constructions est limitée à 0.66% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone afin de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

8. Le STECAL spécifique pour la réalisation d'abris pour animaux

Secteur Ach1

Commune : Ferrières-en-Gâtinais





Références cadastrales	ZL n°34, 46, 47, 48 et 175
Superficie du secteur	1,56 ha env.
Emprise des bâtiments existants	190 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	28 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0,8 ha env.

Il s'agit d'un particulier qui possède des box à chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone est fixée à 1.4% maximum.

Secteur Ach2

Commune : Nargis





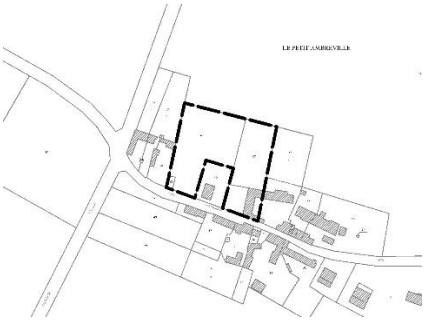
Références cadastrales	ZM n°39 et 40
Superficie du secteur	2 900 m² env.
Emprise des bâtiments existants	80 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	30 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	900 m²

Il s'agit d'un particulier qui possède une activité de chenil. L'objectif est de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin. L'emprise au sol est fixée à 3,8% maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Ach3

Commune : Ferrières-en-Gâtinais



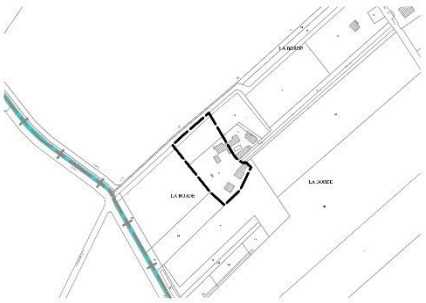


Références cadastrales	ZV n°61, 62 et 63
Superficie du secteur	6 760 m² env.
Emprise des bâtiments existants	300 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	31 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	3 900 m² env.

Il s'agit d'un particulier qui possède des box à chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone est fixée à 4,9 % maximum.

Secteur Ach4

Commune : Courtempierre

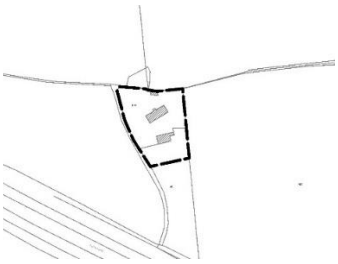


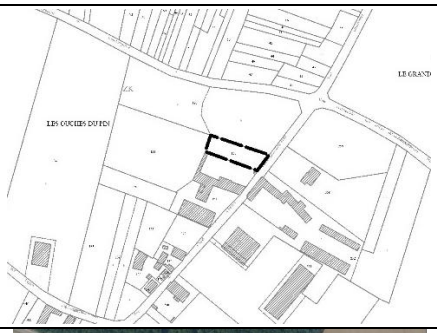


Références cadastrales	ZL n°2, 3, 4p et 96
Superficie du secteur	5100 m² env.
Emprise des bâtiments existants	830 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	32 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 700 m² env.

Il s'agit d'une activité de pension à chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone est fixée à 16,90% maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

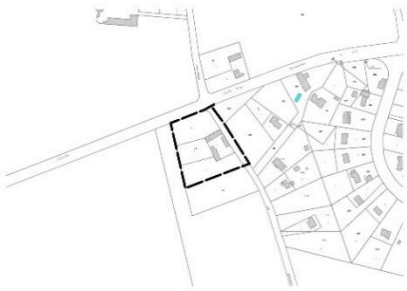
Secteur Ach5 *Commune : Le Bignon-Mirabeau*		
	Références cadastrales	B n°149 et 301p
	Superficie du secteur	4 240 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	330 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	136 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'un particulier qui possède une activité de chenil. L'objectif est de permettre de pouvoir faire évoluer les installations au besoin. L'emprise au sol est fixée à 11% maximum.	

Secteur Ach6 *Commune : Treilles-en-Gâtinais*		
	Références cadastrales	ZK n°121
	Superficie du secteur	860 m².
	Emprise des bâtiments existants	0 m²
	Emprise au sol autorisée par le règlement	45 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'un particulier qui possède son habitation et une activité d'accueil de chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol est fixée à 5,2 % maximum.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Ach7

Commune : Ferrières-en-Gâtinais





Références cadastrales	ZY n°32 et 45
Superficie du secteur	6220 m² env.
Emprise des bâtiments existants	330 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	31 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 ha
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'un particulier qui possède des box à chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone est fixée à 5.80% maximum.

Secteur Ach8

Commune : Griselles





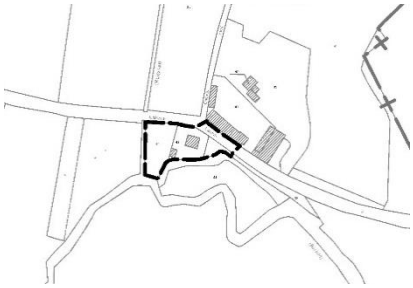
Références cadastrales	ZP n°110p, 261p, 70p
Superficie du secteur	8 800 m²
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	26 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 ha
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'un particulier qui possède des chevaux. Il souhaiterait aménager des box à chevaux sur ses parcelles. L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone est fixée à 0.3% maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nch1

Commune : Dordives





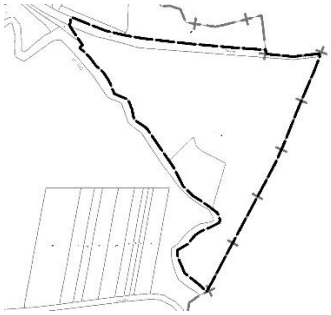
Références cadastrales	ZM n°42 et 43
Superficie du secteur	1 990 m² env.
Emprise des bâtiments existants	120 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	39 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit d'un particulier qui possède son habitation et une activité d'accueil de chevaux mais qui n'est pas exploitant agricole. L'emprise au sol est fixée à 8 % maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nch2

Commune : Dordives





Références cadastrales	ZM n°4
Superficie du secteur	3,54 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	35 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	3,54 ha env.

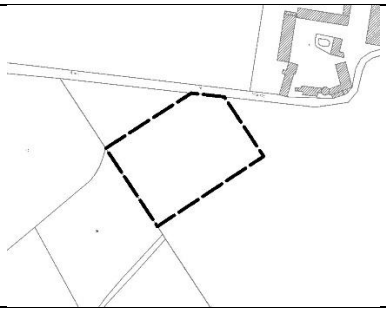
Il s'agit d'une activité d'accueil de chevaux mais qui n'est pas une exploitation agricole. L'emprise au sol est fixée à 0,1 % maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

9. Les STECAL pour les activités touristiques et de loisirs

Secteur At

Commune : Nargis



Références cadastrales	ZE n°1p
Superficie du secteur	9 290 m² env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	60 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0,9 ha
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

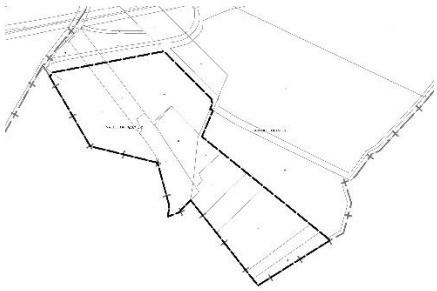


Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs qui va être développée en lien avec l'exploitation agricole : une aire de camping à la ferme (route de Martroy). Il ne s'agit pas de l'activité principale de l'exploitant agricole. L'emprise au sol est fixée à 0,65 % maximum.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

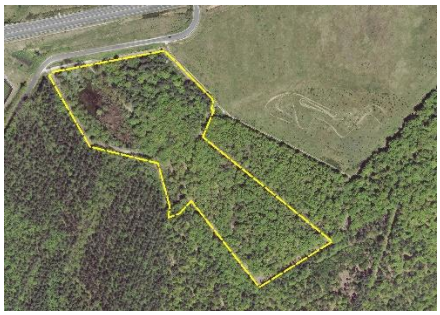
Secteur Nt0

Commune : Ferrières-en-Gâtinais



Références cadastrales	YE n°20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 36, 38, 41
Superficie du secteur	6,97 ha env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	174 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	6,97 ha env.

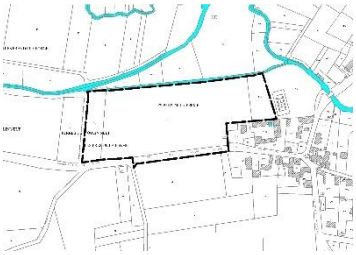
Il s'agit d'un projet d'accrobranche. L'emprise au sol maximum est fixée à 0,25%.



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt1

Commune : Chevannes



Références cadastrales	ZO 25, D 832 et B 1256
Superficie du secteur	27 480 m²
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	179 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	

Il s'agit d'un projet d'aménagement d'hébergements insolites, chambres d'hôtes et gites :

- **A** : Logement insolite - cabane sur pilotis de 12 m² sur la prairie mais avec vue sur le croisement du Betz et de la Sainte Rose - Aucun raccordement à l'eau ou électricité.
- **B** : Logement insolite - Yourte d'environ 20 m² (à proximité de la future mare et des toilettes sèches) - Aucun raccordement à l'eau ou électricité.
- **C** : Logement insolite - Roulotte de 12 m² (à proximité de la rivière et toilettes sèches) - Aucun raccordement à l'eau ou électricité. Parcelle 1256





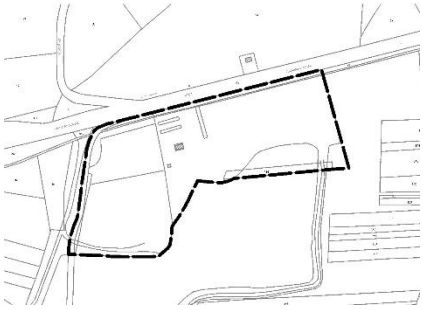
Projet de localisation des hébergements insolites

L'emprise au sol maximum est fixée à 0,65%.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt1

Commune : Dordives



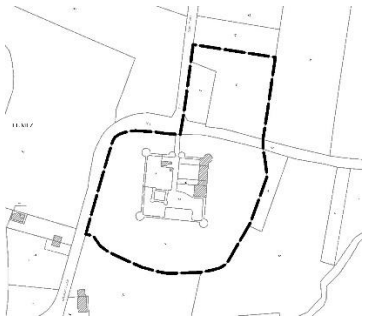


Références cadastrales	AD n°131p, 344, 374p et 389p
Superficie du secteur	2,4 ha env.
Emprise des bâtiments existants	50 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	106 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2,4 ha env.

Il s'agit d'une zone touristique et de loisirs liée au parking de la prairie des étangs de Dordives. L'emprise au sol maximum est fixée à 0,65%.

Secteur Nt2

Commune : Dordives





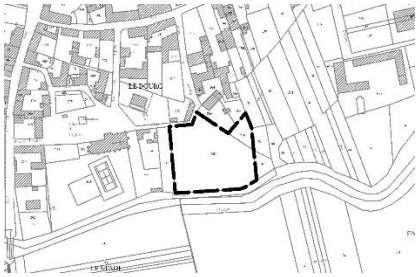
Références cadastrales	ZM n°65, 66, 67, 68, 97 et 82
Superficie du secteur	2,8 ha env.
Emprise des bâtiments existants	470 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	119 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2,0 ha env.

Il s'agit d'une zone touristique et commerciale liée au château de Mez-Le-Marechal « Le Louvre du Gâtinais » (visite extérieure du château en contrat avec la DRAC pour la restauration du château…). L'emprise au sol maximum est fixée à 2,1%.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt3

Commune : Sceaux-du-Gâtinais



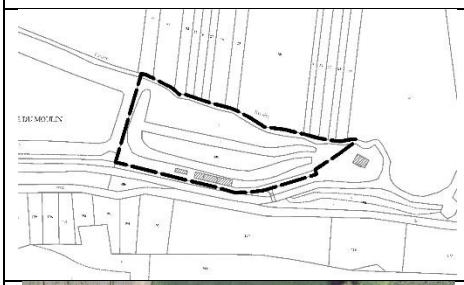
Références cadastrales	AD n°210 et 362
Superficie du secteur	4 040 m² env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	113 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	4 040 m² env.

Il s'agit d'un projet de création d'une aire de camping. L'emprise au sol maximum est fixée à 2,8%.



Secteur Nt3

Commune : Dordives



Références cadastrales	ZL n°408p
Superficie du secteur	1,03 ha env.
Emprise des bâtiments existants	190 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	98 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	190 m² env.

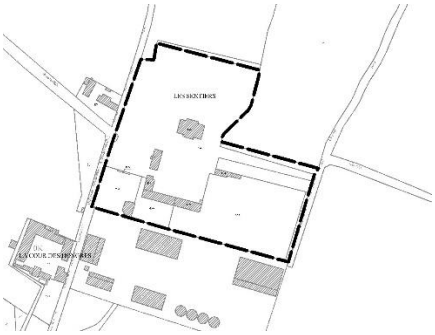
Il s'agit d'un parcours de pêche à la mouche "Le Danica" proposant des hébergements touristiques insolites (cabanes). L'emprise au sol maximum est fixée à 2,8%.



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt4

Commune : Griselles



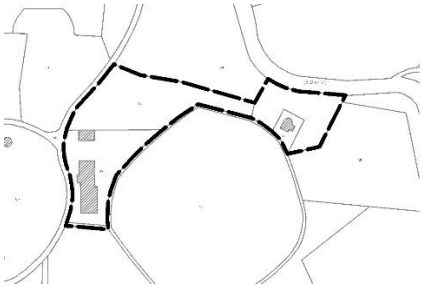


Références cadastrales	K n°456, 234, 460, 235, 459, 454, 458, 457, 455, 231
Superficie du secteur	2,5 ha env.
Emprise des bâtiments existants	1 260 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	116 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1,0 ha env.

Il s'agit du château de la Fontaine proposant des locations pour des évènements privés et professionnels. L'emprise au sol maximum est fixée à 5,5 %.

Secteur Nt5

Commune : Nargis





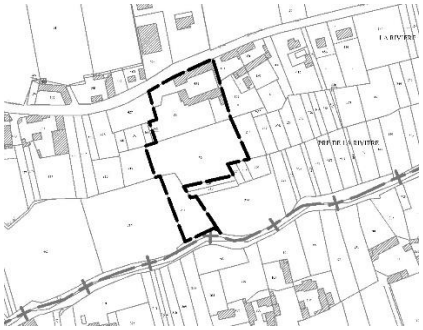
Références cadastrales	AB n°35, 36, 38 et 40p
Superficie du secteur	1,0 ha env.
Emprise des bâtiments existants	700 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	100 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	4 200 m² env.

Il s'agit du château de Toury qui souhaiter réaliser un projet touristique (gîtes). L'emprise au sol maximum est fixée à 8 %.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt6

Commune : Sceaux-du-Gâtinais



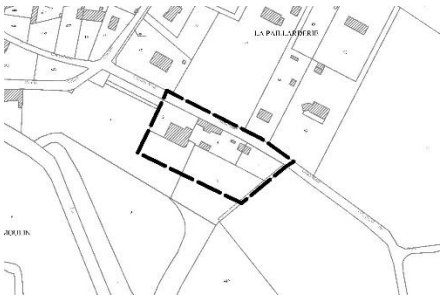


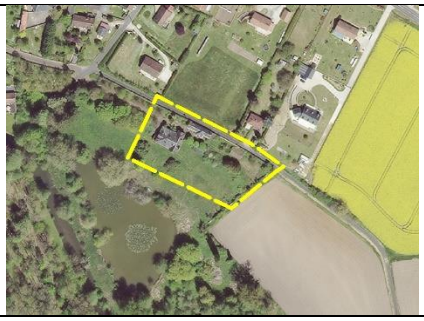
Références cadastrales	ZM n°164, 431, 396 et 218
Superficie du secteur	8 030 m² env.
Emprise des bâtiments existants	660 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	151 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	4 800 m² env.

Il s'agit d'un projet de cabanes sur pilotis. L'emprise au sol maximum est fixée à 10,10 %.

Secteur Nt6

Commune : Griselles





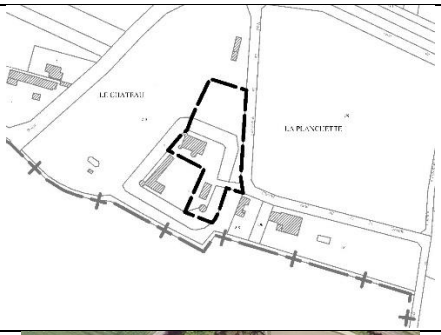
Références cadastrales	I n°2p, 3, 4, 5p
Superficie du secteur	5 640 m² env.
Emprise des bâtiments existants	490 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	80 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2 250 m² env.

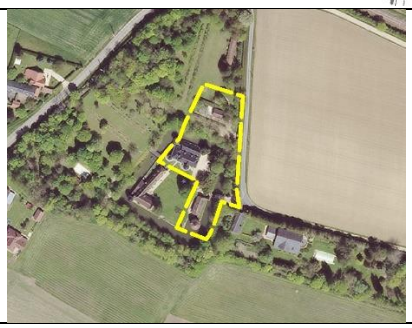
Il s'agit d'une activité de chambres d'hôtes « Le Chant du Camp ». L'emprise au sol maximum est fixée à 10,10 %.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt6

Commune : Mignerette



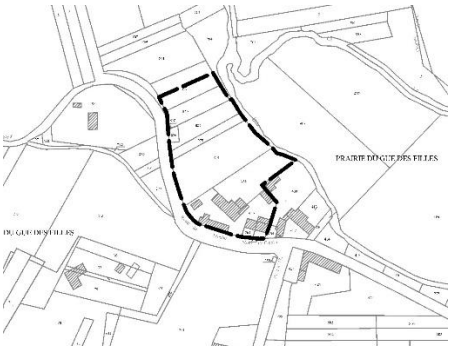


Références cadastrales	ZA n°218
Superficie du secteur	4 300 m² env.
Emprise des bâtiments existants	330 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	104 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 230 m² env.

Il s'agit du château de la Planchette qui propose de la location de chambres et de salons pour l'organisation d'événements personnels ou professionnels (tournages, prises de vue, spectacles, séminaires, mariages, …). L'emprise au sol maximum est fixée à 10,10 %.

Secteur Nt6

Commune : Chevannes

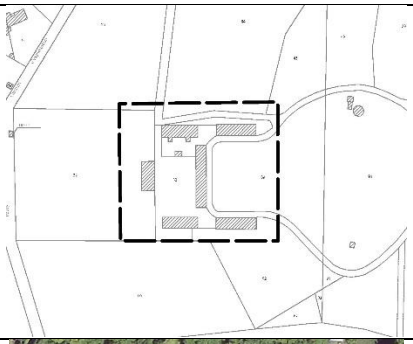


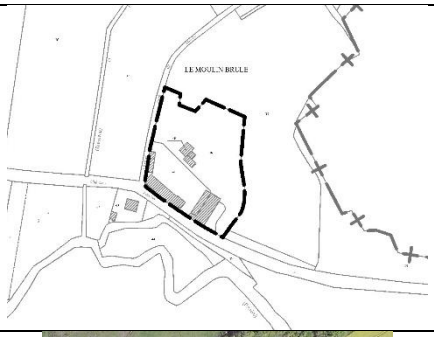


Références cadastrales	D n°763, 764, 410, 738, 278, 279, 826, 827, 828, 829 et 282p
Superficie du secteur	8 035 m² env.
Emprise des bâtiments existants	700 m² env.
Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	112 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	5 250 m² env.

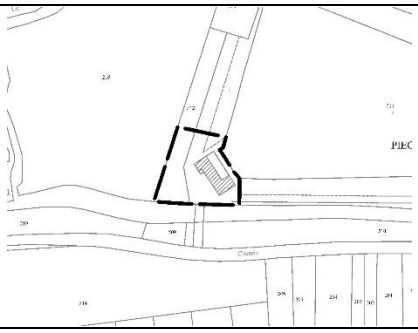
Il s'agit d'un projet d'extension des gîtes « Le Gue des Filles » qui propose des locations de gîtes de groupe pour des évènements familiaux ou professionnels. L'emprise au sol maximum est fixée à 10,10 %.

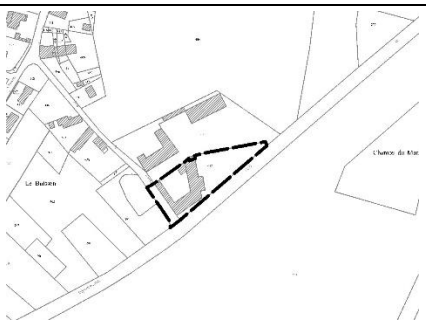
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt7 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	AB n°22p, 23p, 84p, 85p, 87p, 89p, 92p et 32
	Superficie du secteur	1,0 ha env.
	Emprise des bâtiments existants	1 360 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	175 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit de locations des gîtes. L'emprise au sol maximum est fixée à 14,8 %.	

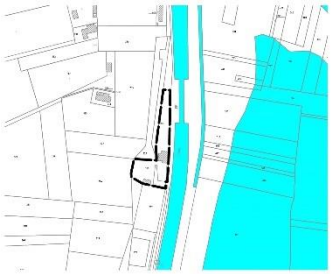
Secteur Nt7 *Commune : Dordives*		
	Références cadastrales	ZM n°39, 40 et 41
	Superficie du secteur	7 250 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	960 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	113 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 760 m² env.
	Il s'agit d'un projet touristique, culturel, associatif, gîtes, vente de produits régionaux. L'emprise au sol maximum est fixée à 14,8 %.	

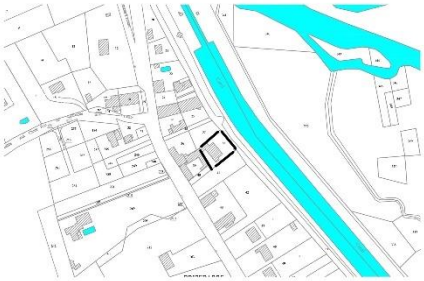
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt8 *Commune : Dordives*		
	Références cadastrales	ZL n°511p et 512p
	Superficie du secteur	1 530 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	180 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	103 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit du restaurant "Fourchette et Bouchon" lié au parcours de pêche à la mouche "Le Danica". L'emprise au sol maximum est fixée à 18,5 %.	

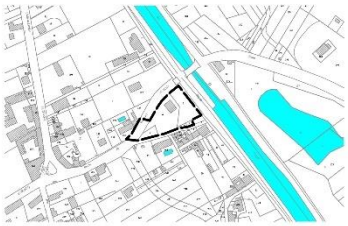
Secteur Nt9 *Commune : Le Bignon-Mirabeau*		
	Références cadastrales	A n°423
	Superficie du secteur	3 310 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	830 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	113 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 300 m² env.
	Il s'agit de chambres et table d'hôtes de charme (La Bergerie des Anges). L'emprise au sol maximum est fixée à 28,5 %.	

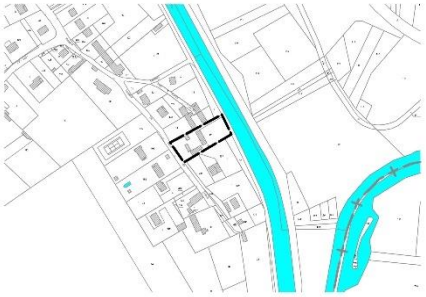
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt10 *Commune : Girolles*		
	Références cadastrales	ZI n°223p et 224
	Superficie du secteur	2430 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	200 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	104 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	1 250 m² env.
	Il s'agit d'une maison éclusière liée au canal du Loing. L'objectif est de permettre l'évolution du bâtiment vers une destination touristique et de loisirs en lien avec le canal du Loing et ses abords afin de valoriser la construction.	

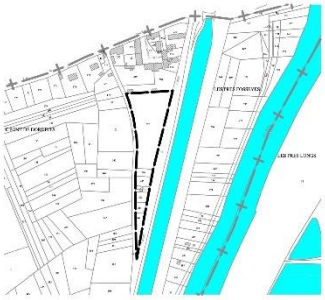
Secteur Nt11 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	ZI n°38
	Superficie du secteur	600 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	175 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	95 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'une maison éclusière liée au canal du Loing. L'objectif est de permettre l'évolution du bâtiment vers une destination touristique et de loisirs en lien avec le canal du Loing et ses abords afin de valoriser la construction.	

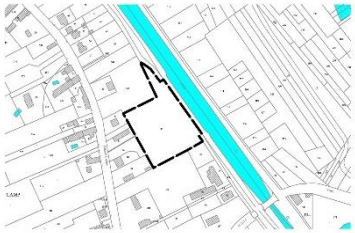
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt12 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	AD n°1, 3, 4, 5, 6 et 7
	Superficie du secteur	2 690 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	120 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	95 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	770 m² env.
	Il s'agit d'une maison éclusière liée au canal du Loing. L'objectif est de permettre l'évolution du bâtiment vers une destination touristique et de loisirs en lien avec le canal du Loing et ses abords afin de valoriser la construction.	

Secteur Nt13 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	ZK n°19
	Superficie du secteur	1 950 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	250 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	101 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²
	Il s'agit d'une maison éclusière liée au canal du Loing. L'objectif est de permettre l'évolution du bâtiment vers une destination touristique et de loisirs en lien avec le canal du Loing et ses abords afin de valoriser la construction.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Secteur Nt14 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	ZB n°240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 et 247
	Superficie du secteur	4 550 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	0 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	40 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	4 550 m² env.
	Il s'agit de la zone touristique au départ de la véloroute liée au canal du Loing. L'objectif est de faciliter l'exploitation et la valorisation du canal du Loing et de ses abords en matière touristique et de loisirs.	

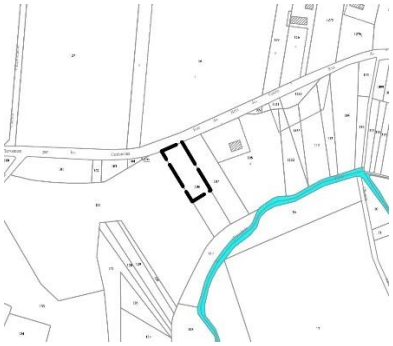
Secteur Nt14 *Commune : Nargis*		
	Références cadastrales	ZI n°80p
	Superficie du secteur	5 630 m² env.
	Emprise des bâtiments existants	0 m² env.
	Emprise au sol autorisée par le règlement en plus de l'existant	40 m²
	Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
	Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	2 120 m² env.
	Il s'agit de la halte nautique liée au canal du Loing. L'objectif est de faciliter l'exploitation et la valorisation du canal du Loing et de ses abords en matière touristique et de loisirs.	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

10. Le STECAL pour l'accueil des gens du voyage

Secteur Ng

Commune : Chevry-sous-le-Bignon





Références cadastrales	C n°106
Superficie du secteur	890 m² env.
Emprise des bâtiments existants	0 m²
Emprise au sol autorisée par le règlement	40 m²
Surfaces consommées à la PAC par le STECAL	0 m²
Surfaces consommées aux espaces naturels et forestiers par le STECAL	0 m²

Il s'agit du domicile des gens du voyage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

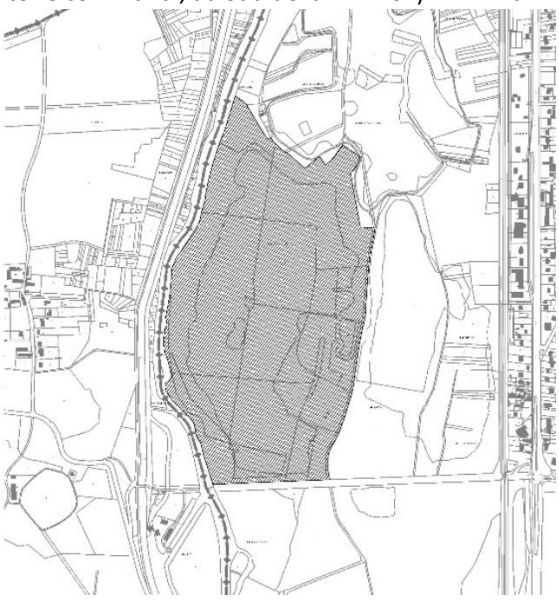
H. LES CARRIERES

Le territoire de la Communauté des Communes des Quatre Vallées comprend trois carrières situées :

- Dordives (à l'Ouest du territoire communal, au Nord de la RD n°62) : 36.8 ha



- Dordives (à l'Ouest du territoire communal, au Sud de la RD n°62) : 41.7 ha



- Préfontaines (une partie est présente sur la commune de Treilles-en-Gâtinais) : 26.0 ha



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

I. LES EBC

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants selon les objectifs suivants :

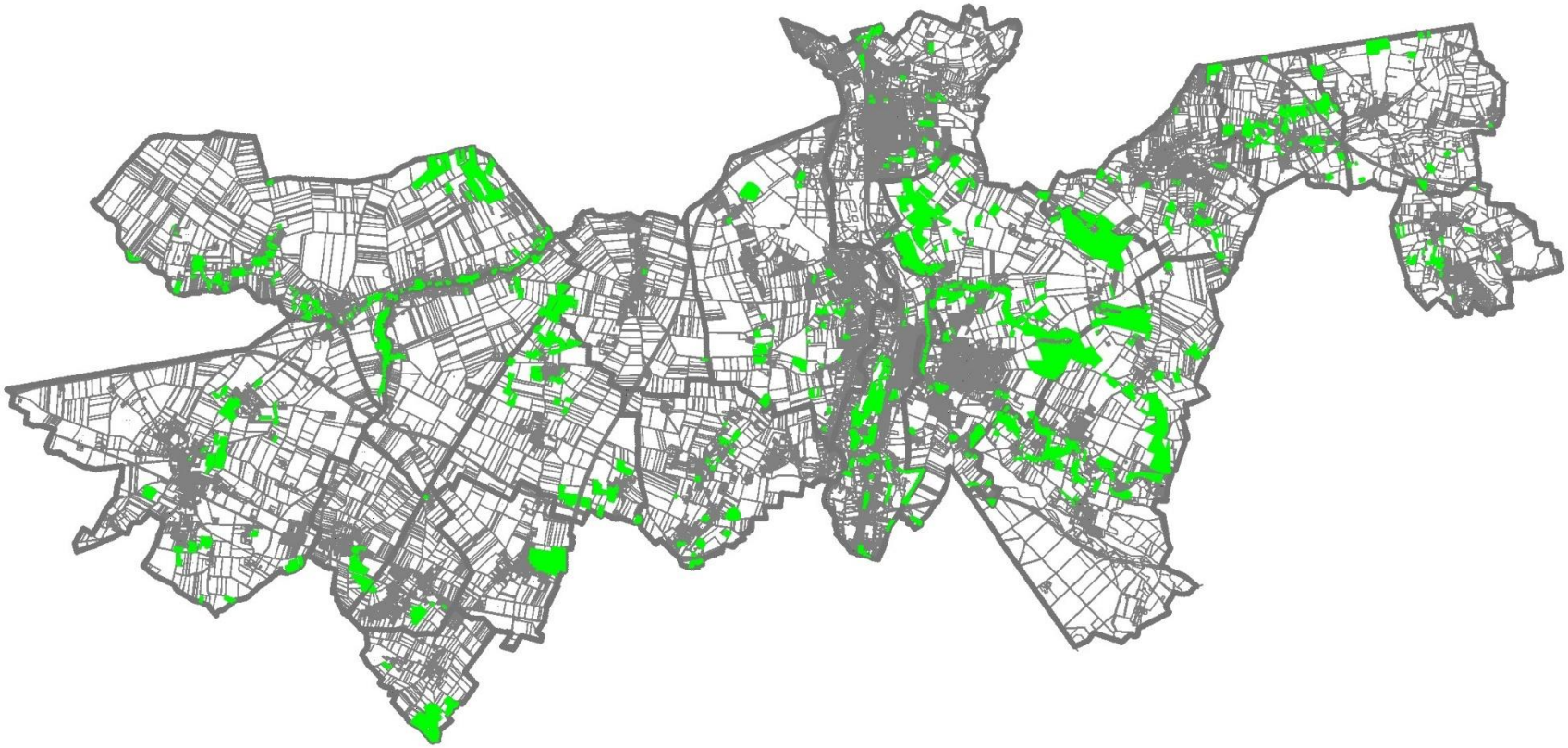
- **Les boisements qui jouent un rôle paysager** : entrée de ville, transition entre les espaces naturels et périphérie urbanisée, maintien d'une trame de grand paysage fermé avec des systèmes de clairières.
- **Les boisements qui jouent un rôle tampon de protection** : entre les espaces urbanisés et les grands axes générateurs de nuisances sonores (voie ferrée, RD 2007 etc…)
- **Les boisements qui jouent un rôle au niveau du maintien de la biodiversité** : continuité des corridors écologique, système de pas japonais entre les grands massifs, une continuité de la trame végétale en lisière de bourg, les continuités écologiques résiduelles au sein du tissu bâti.

Conformément aux directives du Centre National de la Propriété Forestière, les grands massifs boisés n'ont pas été classés en espaces boisés classés afin de ne pas accumuler les régimes juridiques sur ces espaces et laisser les plans de gestions pouvoir être mis en œuvre librement.

En revanche, ont été exclues de ce classement les zones inondables afin de pouvoir permettre le libre écoulement des eaux. De la même manière, les réservoirs calcaires n'ont pas été classés en espaces boisés classés afin de permettre la gestion de ces milieux (peupleraies, robiniers etc…).

Par conséquent, le territoire intercommunal comprend 1 435.8 hectares environ d'espaces boisés classés.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Législation

La législation des espaces boisés classés s'appuie notamment sur les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.
Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Le défrichement est interdit.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.

Dans le cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme, une application anticipée du nouveau plan est interdite si elle porte atteinte aux espaces classés boisés figurant dans le plan mis en révision.

Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.

Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10è de la superficie dudit terrain, sous réserve que le propriétaire cède gratuitement les 9/10è restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

J. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les changements de destination ont été classés dans deux catégories :

- **Les changements de destination pour de l'activité artisanale, de service, de commerce et de bureaux. Etoilés en rose,** l'objectif est de faciliter la réutilisation de certains bâtiments pour développer de l'économie au cœur de la ruralité plutôt que de développer des zones artisanales. Il s'agit notamment de pouvoir permettre l'installation de profession libérale en campagne ou la réutilisation de certains hangars pour des artisans de proximité (BTP etc…).
- **Les changements de destination pour de l'habitat et notamment des gîtes.** Ce changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles identifiés comme tel lors du diagnostic. Il s'agit donc **d'étoiles noires** qui permettent donc le changement de destination vers de l'habitat. Les projets des exploitants sont la valorisation de leur patrimoine par la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Chevannes	« Terres des Hoctins »	Gîte

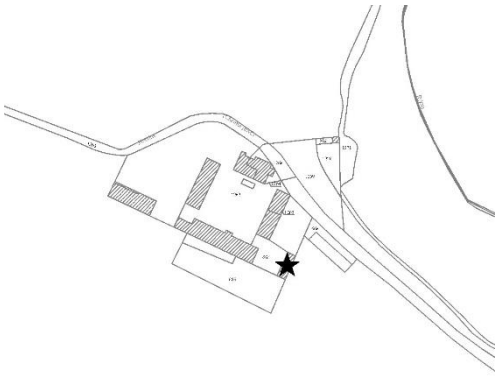
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Corbeilles	« Le Petit Chenery »	Gîte

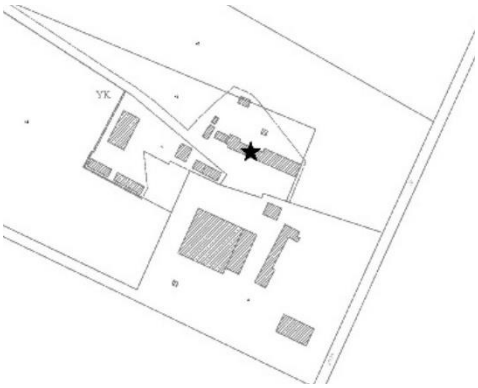
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Corbeilles	« Le Petit Chenery »	Gîte

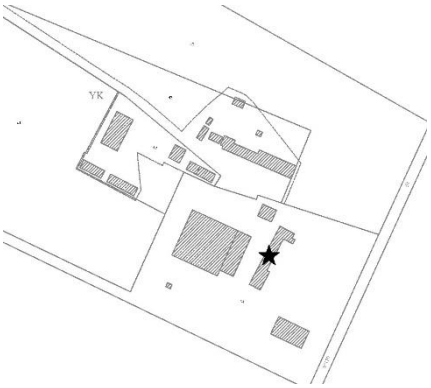
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Courtempierre	« Le bourg »	Gîte

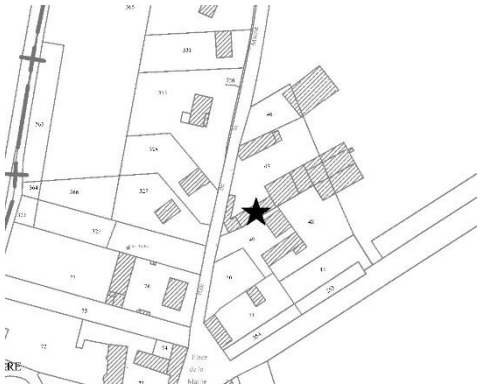
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Ferrières-en-Gâtinais	« Le Grand Crachis »	Gîte

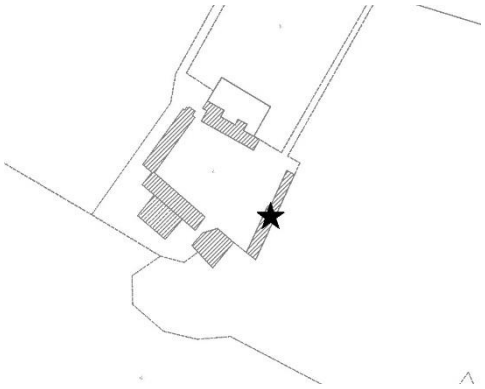
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Girolles	« Chanteloup »	Habitation

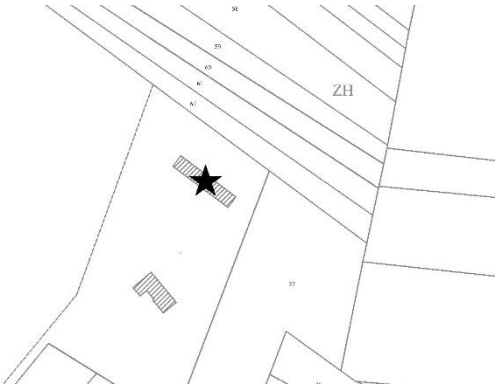
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Girolles	« Corchien »	Habitation

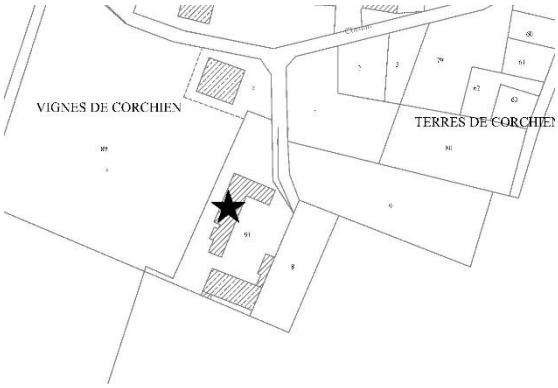
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment


Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Girolles	« La Vieille Poste »	Gîte

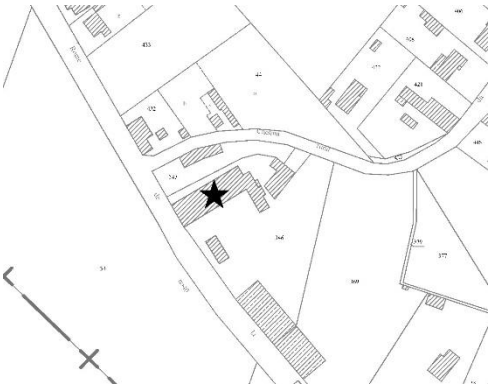
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Girolles	« Corbasson »	Habitation

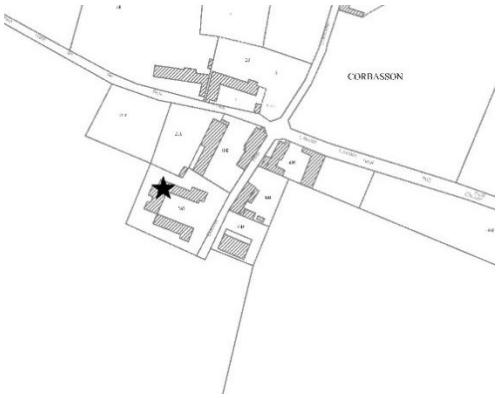
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Griselles	« La Maison Rouge »	Gîte

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Mignères	« Les Brossardières »	Habitation

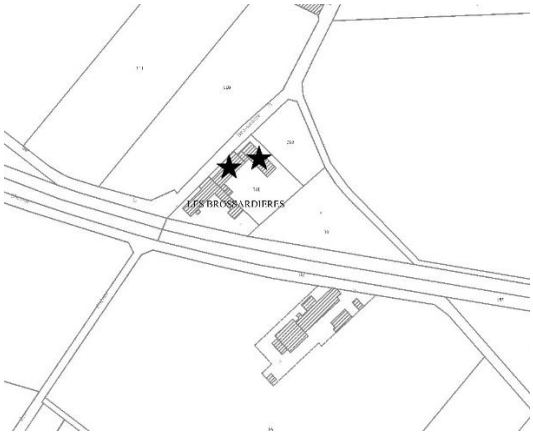
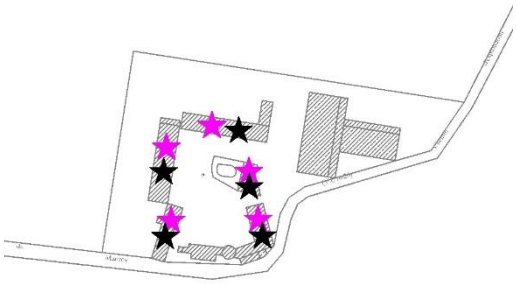
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nargis	« Le Martroy »	Gîte + Salle de réception

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photos des bâtiments







Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nargis	« Les Paysans »	Habitation

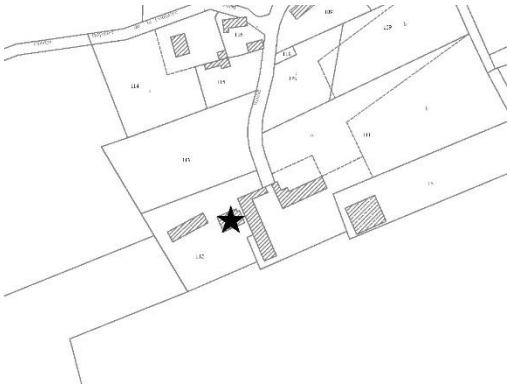
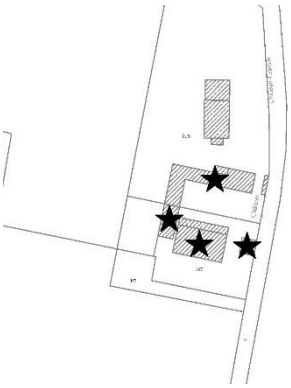
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nargis	« Climat de Cornou »	Habitation

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photos des bâtiments



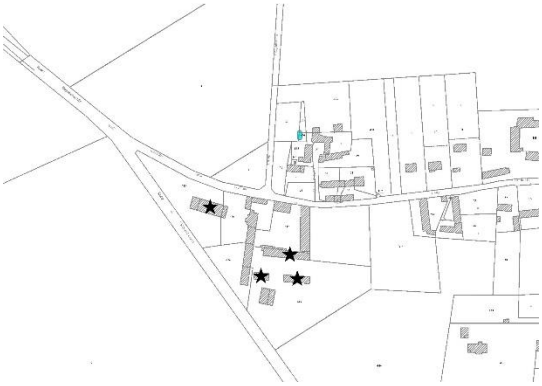






Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Nargis	« Toury »	Habitation

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photos des bâtiments

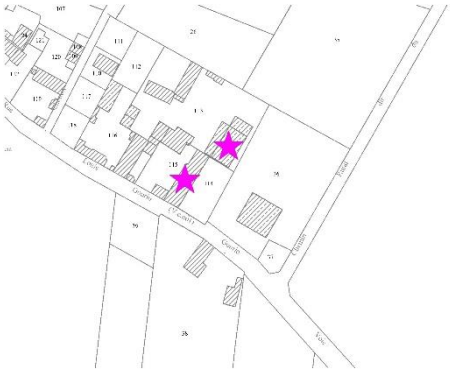






Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Préfontaines	« Le bourg »	Activité de travaux publics

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

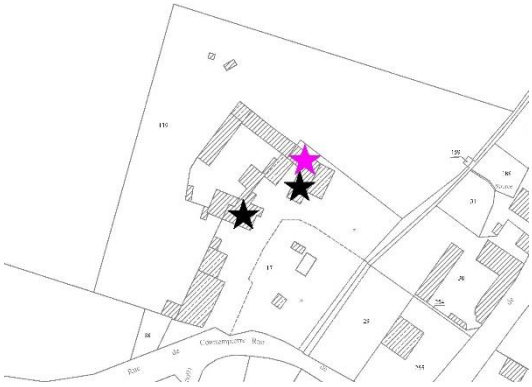
Photos des bâtiments





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Préfontaines	« Le Château »	Habitation + Commerces

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

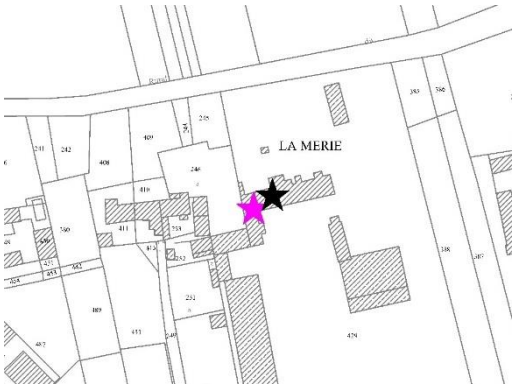
Photos des bâtiments





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« La Merie »	Vente à la ferme - Salle de réception - Gîte

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

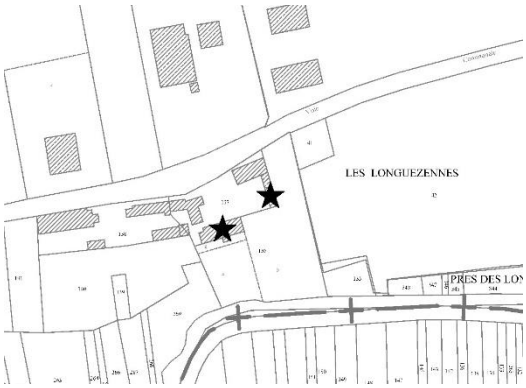
Photos des bâtiments





Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« La Rivière »	Habitat

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photos des bâtiments









Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« La Marchanderie »	Habitat

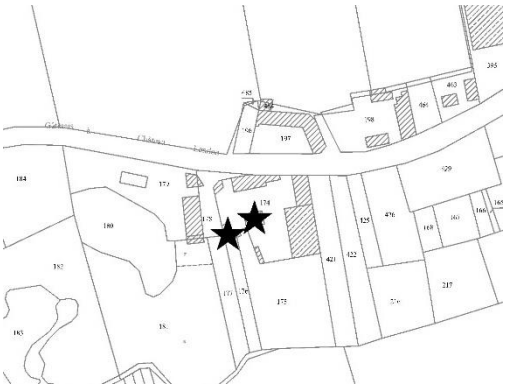
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo d'un des bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« Le Ponceau »	Habitat

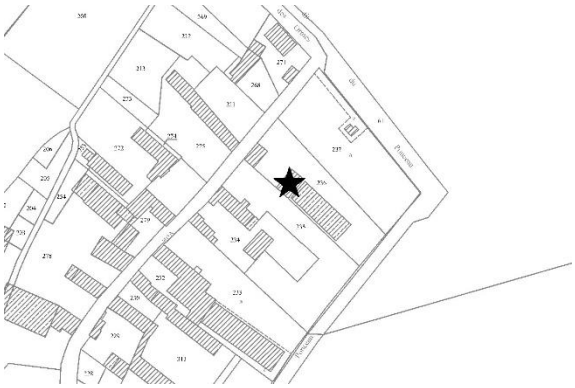
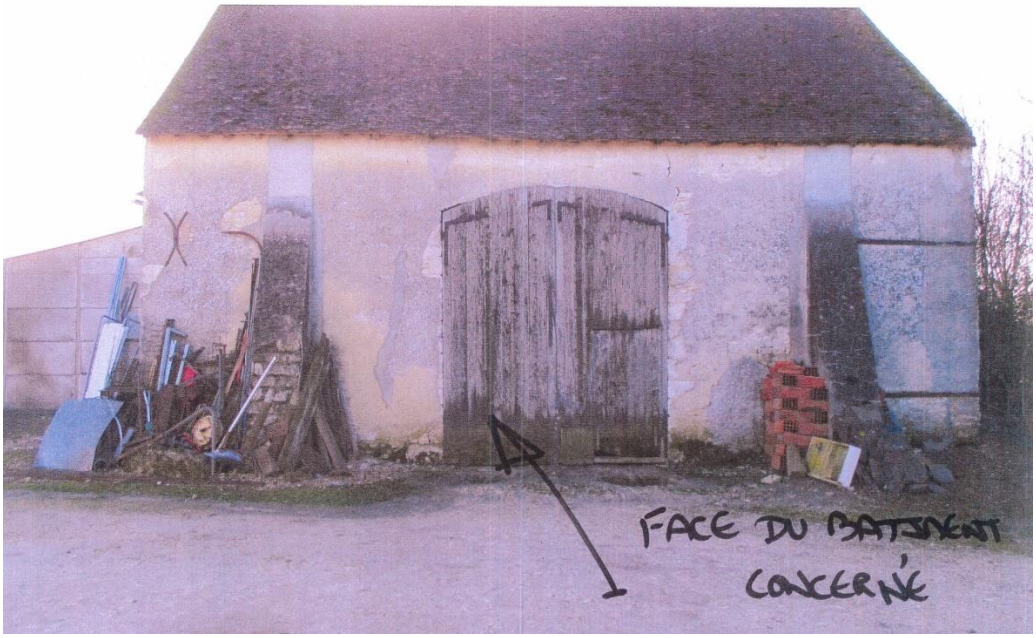
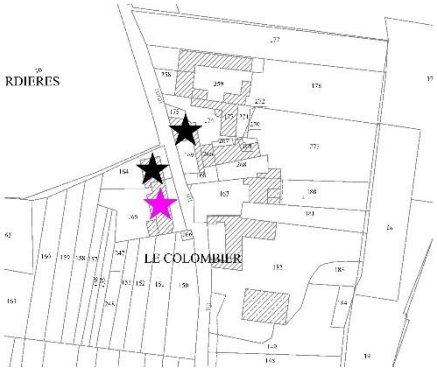
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« Le Colombier »	Vente produits à la ferme + Gîte

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photos des bâtiments







Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Sceaux-du-Gâtinais	« Les Ouches du Mesnil »	Activité de services, commerces, artisanat

Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo d'un des bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Treilles-en-Gâtinais	« Le Bourg »	Habitation insolite

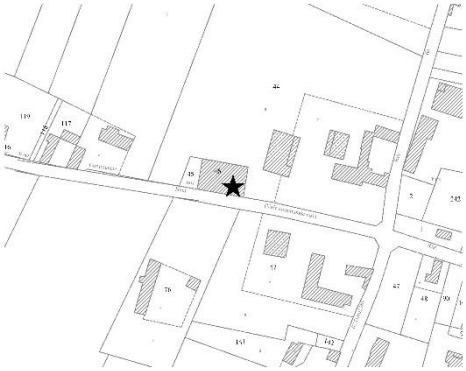
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Localisation	Projet du changement de destination
Villevoques	« La Pièce du Bignon »	Gîte + activité (salle de réception) + location des poulaillers

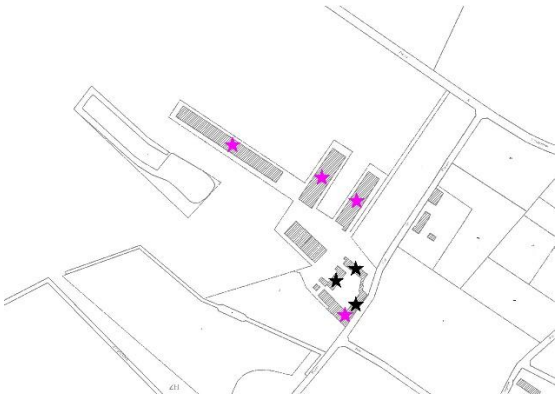
Extrait cadastral	Photo aérienne
	

Photo du bâtiment







Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

K. LES EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les communes ont utilisé les emplacements réservés afin de pouvoir acquérir du foncier leur permettant de mettre en œuvre des projets d'intérêt général :

- Aménagement d'espaces publics,
- Elargissement de voiries,
- Création de liaisons douces et de cheminements piétons,
- Amélioration et/ou création d'accès et d'espaces de stationnements,
- Création de bâches incendie pour garantir la sécurité publique,
- Création ou extension d'équipement publics notamment pour répondre au besoin de la population croissante (cimetière, station d'épuration, groupe scolaire, gendarmerie …)
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales.

La liste des emplacements réservés est listée ci-après par commune. Elle précise les surfaces cadastrales (donc approximatives) de ces emplacements réservés.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Commune	Numéro de l'emplacement au plan de zonage	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie cadastrale (m²)
Le Bignon-Mirabeau	Bm1	Stationnement	Commune	477
Le Bignon-Mirabeau	Bm2	Liaison douce	Commune	786
Le Bignon-Mirabeau	Bm3	Parc	Commune	2460
Le Bignon-Mirabeau	Bm4	Accès	Commune	155
Le Bignon-Mirabeau	Bm5	Accès	Commune	370
Le Bignon-Mirabeau	Bm6	Maintien de la mare + Stationnement	Commune	2373
Corbeilles	C1	Stationnement	Commune	860
Corbeilles	C2	Elargissement de voie	Commune	202
Chevry-sous-le-Bignon	Cb1	Mare pour assurer la défense incendie	Commune	342
Chevannes	Ch1	Piste cyclable	Commune	11974
Dordives	D1	Equipement public	Commune	971
Dordives	D2	Desserte (réseaux) de la maison de retraite	Commune	675
Dordives	D3	Cheminement piéton	Commune	1450
Dordives	D4	Espace vert public	Commune	24940
Dordives	D5	Bassin de gestion des eaux pluviales	Commune	1255
Dordives	D6	Bâche incendie	Commune	1319
Ferrières-en-Gâtinais	F1	Accès	Commune	1157
Ferrières-en-Gâtinais	F2	Piste cyclable	Commune	212
Ferrières-en-Gâtinais	F3	Extension de l'école	Commune	5581
Ferrières-en-Gâtinais	F4	Office de tourisme	CC4V	122
Ferrières-en-Gâtinais	F5	Liaison douce	Commune	908
Ferrières-en-Gâtinais	F6	Gendarmerie	Commune	6030
Ferrières-en-Gâtinais	F7	Déviation de voie	Conseil départemental	7344
Ferrières-en-Gâtinais	F8	Piste cyclable	CC4V	6070
Ferrières-en-Gâtinais	F9	Liaison entre la R.D.2007 et l'Eco-Parc / Desserte de l'Eco-Parc	CC4V	43415

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Fontenay-sur-Loing	Fo1	Stationnement	Commune	2134
Fontenay-sur-Loing	Fo2	Elargissement de la voie	Conseil départemental	855
Fontenay-sur-Loing	Fo3	Cheminement piéton	Commune	514
Fontenay-sur-Loing	Fo4	Accès	Commune	192
Fontenay-sur-Loing	Fo5	Liaison entre la R.D.2007 et l'Eco-Parc	CC4V	34152
Fontenay-sur-Loing	Fo6	Elargissement de la voie	CC4V	788
Griselles	G1	Piste cyclable	Commune	2370
Griselles	G2	Liaison douce	Commune	1667
Griselles	G3	Parc à vélos	Commune	2151
Griselles	G4	Piste cyclable	Commune	6165
Girolles	Gi1	Restitution de la mare	Commune	612
Girolles	Gi2	Station d'épuration	Commune	11849
Girolles	Gi3	Gestion des eaux pluviales	Commune	151
Girolles	Gi4	Accès	Commune	940
Girolles	Gi5	Gestion des eaux pluviales	Commune	711
Gondreville	Go1	Bassin de gestion des eaux pluviales	Commune	1216
Gondreville	Go2	Bassin de gestion des eaux pluviales	Commune	6859
Mignères	M1	Extension du cimetière	Commune	1256
Nargis	N1	Extension de la station d'épuration	Commune	3005
Nargis	N2	Accès	Commune	194
Nargis	N3	Aménagement pour accueillir des manifestations	Commune	1374
Nargis	N4	Stationnement + Elargissement de la voie	Commune	467
Préfontaines	P1	Bande paysagère	Commune	955
Préfontaines	P2	Equipement public	Commune	4811
Préfontaines	P3	Extension des locaux communaux	Commune	1157
Préfontaines	P4	Stationnement	Commune	417
Préfontaines	P5	Accès	Commune	436

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Préfontaines	P6	Bande paysagère + Accès	Commune	572
Préfontaines	P7	Liaison douce	Commune	90
Préfontaines	P8	Elargissement de voie	Commune	46
Préfontaines	P9	Espace vert	Commune	1727
Préfontaines	P10	Elargissement de voie	Commune	3923
Préfontaines	P11	Panneaux solaires photovoltaïques	Commune	60801
Sceaux-du-Gâtinais	S1	Aménagement d'un espace public	Commune	488
Sceaux-du-Gâtinais	S2	Elargissement de voie	Commune	149
Sceaux-du-Gâtinais	S3	Accès	Commune	253
Sceaux-du-Gâtinais	S4	Aménagement d'un espace public	Commune	2164
Sceaux-du-Gâtinais	S5	Elargissement de voie	Commune	244
Sceaux-du-Gâtinais	S6	Elargissement de voie	Commune	973
Villevoques	V1	Bâche incendie	Commune	213
Villevoques	V2	Stationnement	Commune	254

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

L. SECTEUR AU TITRE DU R151-37 DU CODE DE L'URBANISME

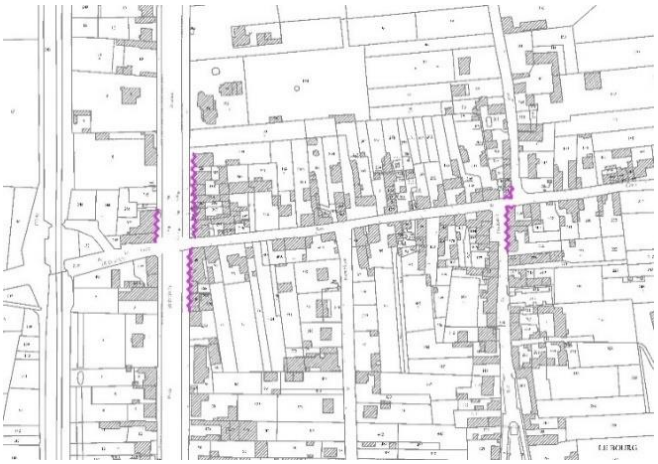
« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut […] Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ».

Les communes des pôles relais ont donc définis des secteurs au plan de zonage interdisant le changement de destination du commerce vers l'habitation.

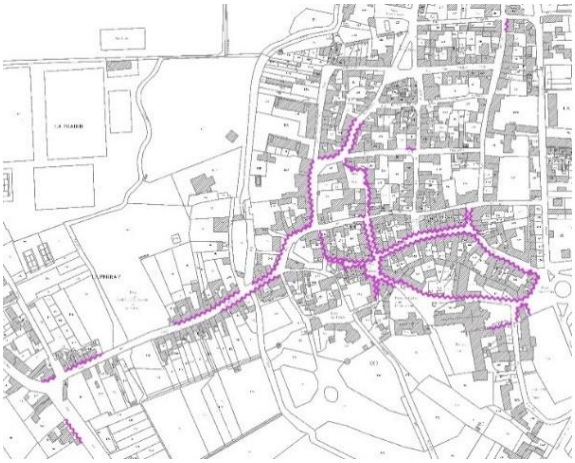
Corbeilles



Dordives



Ferrières-en-Gâtinais



Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

M. LES ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)

1. Commune de Chevannes

EGLISE	
	**Localisation** R.D.315, à la sortie Nord du bourg **Description** Eglise Saint-Sulpice de la fin du 15ème siècle, début du 16ème siècle avec un imposant clocher porche, une toiture en tuiles plates de pays et le tombeau de la première épouse de Pierre-Samuel Du Pont de Nemours datant de 1784 (économiste et politicien).

CHAPELLE	
	**Localisation** Chemin des Fontaines, à l'Est du bourg **Description** Chapelle Notre-Dame de la Pitié du 12ème siècle pour la partie haute et du 17ème siècle pour la partie basse, restaurée en 2006, toiture en tuiles plates de pays et clocher mur, édifice localisé à l'emplacement du village au moyen-âge.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

LAVOIR



Localisation

Sur les rives de la Sainte-Rose, au cœur du bourg

Description

Lavoir datant du 19ème siècle avec toiture à 2 pans en tuiles plates de pays, chainage d'angle et jambage des ouvertes en briques.

PONT



Localisation

Sur la Sainte-Rose, au niveau de la rue de la Forge (R.D.315) dans le bourg.

Description

Pont en pierre d'une seule arche.

PUITS







Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau du Grand Chesnoy,
2 – en rive de la R.D.315, hameau des Bordes
3 – hameau de Merville, en limite de la commune.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN





Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – Au pied de l'église,
2 – Route de la Selle, en limite communale Sud,

VERGER



Localisation

A l'Est du hameau du Grand Chesnoi

Description

Vergers de plusieurs variétés de fruitiers.

ARBRES REMARQUABLES



Localisation

R.D.315, aux abords du terrain de foot, au Sud du bourg

Description

Tilleuls d'un port et d'envergure remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Haies qui participent à l'ambiance de la commune.

2. Commune de Chevry-sous-le-Bignon

GRANGE	
	Localisation Rue de la Pêcherie, au Sud du bourg Description Grange avec mur à pan de bois, une porte charretière avec jambage en bois et une seconde porte charretière avec jambage en briques, toiture en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MOULIN





Localisation

Rue de la Pêcherie, au Sud du bourg

Description

Moulin Lambert, maison R + combles, chainage d'angle en pierre de taille, encadrement des ouvertures en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes, cheminées en briques.

FERME





Localisation

Hameau des Thibaults, au Nord de la commune

Description

Ferme traditionnelle comprenant une maison d'habitation avec encadrement des ouvertures d'origine en briques, toiture en tuile plates de pays et cheminée en briques, des bâtiments agricoles avec chainage d'angle en pierre de taille et toitures en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

FERME



Localisation

Hameau du Haut Fouchereau, au Nord-Ouest du bourg

Description

Ferme traditionnelle comprenant une maison d'habitation R + combles avec encadrement des ouvertures et chainage d'angle en briques, toiture en tuile plates de pays avec lucarnes pendantes et cheminée en briques, un bâtiment agricole avec grenier à foin et toitures en tuiles plates de pays.

FERME





Localisation

Hameau de Fouchereau, au Nord-Ouest du bourg

Description

Ferme traditionnelle comprenant maison d'habitation et bâtiment agricole avec murs en pierre, en briques ou à pans de bois, encadrement des ouvertures et chainage d'angle en pierre de taille ou en briques, toiture en ardoises présence de lucarnes pendantes et cheminée en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

FERME





Localisation

Hameau des Rondiers

Description

Bâtiments en pierre, encadrement des ouvertures en briques, chainage d'angle en pierre de taille, présence de porte charretières, couverture en tuiles plates de pays, cheminées en briques.

LAVOIR



Localisation

A l'angle de la rue de la Flamenderie et de la rue des Rondiers

Description

Bâtiment en pierre avec chainage d'angle en briques et une toiture à deux pans en tuiles plates de pays.

PORCHE



Localisation

A l'entrée du cimetière, au Nord du bourg

Description

Porche du cimetière datant de 1892 avec encadrement en brique et inscription « Liberté Egalité Fraternité ».

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CHEMINEE



Localisation

Hameau de Fouchereau, au Nord-Ouest du bourg

Description

Cheminée en briques de l'ancien moulin en rive du Betz.

MUR



Localisation

Hameau des Cottencins, au Nord-Ouest du bourg

Description

Mur en pierre naturelle, élément du patrimoine local qui délimite la mare et donne son identité au hameau.

TOMBE



Localisation

Dans le bourg, aux abords de l'église

Description

Tombeau des Lambert (famille de notable de Chevry-sous-le-Bignon), vestige de l'ancien cimetière.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ECLUSE



Localisation

Route de Pers, au Sud du bourg

Description

Ecluse sur le Betz en aval du moulin Lambert.

PUITS






Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau des Thibaults,
2 – hameau du Poirier Billard, chemin de la Croix Cassée,
3 – rue de la Pêcherie, au Sud du bourg,
4 – rue de la Croix Saint-Pierre, au cœur du bourg,

PUITS






Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau des Thorets,
2 – rue de la Croix Sainte-Véronique, hameau des Courillons,
3 – hameau des Rondiers,
4 – rue des Bretins, hameau des Courillons.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN






Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – rue des Thorets, entre le hameau de Fouchereau et le hameau des Thibaults,
2 – au carrefour entre la rue de la Flamenderie et la route du Bignon,
3 – au carrefour entre la rue de l'Eglise et la route du Bignon,
4 – au carrefour entre la R.D.33 et l'Impasse du Gaugé,

MARE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3. Commune de Corbeilles

EGLISE SAINT-GERMAIN



Localisation

Place Saint-Germain

Description

Eglise plusieurs fois remaniée (époques de construction, 15ème au 19ème siècle), clocher atteint par la foudre en 1645 puis reconstruit, flèche du clocher et toiture en ardoises.

HALLE



Localisation

Place Saint-Germain

Description

Halle en bois (datant de 1630) avec couverture à 4 pans en ardoises et clocheton hexagonal central avec épis de faitage.

CHATEAU



Localisation

Rue du Château

Description

Château construit de 1717 à 1725, corps de logis central R + 1 + combles avec pavillons au Nord et tour hexagonale au Sud, façade ordonnancée, ouvertures avec arc en anse de panier, toitures à longs pans en ardoises avec lucarnes, épis de faitage et chemin de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PAVILLONS DU CHATEAU



Localisation

Rue du Château

Description

Pavillons construits de 1760 de part et d'autre de l'entrée du château, bâtiments R + 1 + combles, toitures à longs pans en ardoises avec lucarnes (œil de bœuf), épis de faitage et chemin de faitage.

BATIMENT



Localisation

Rue du Château

Description

Fabrique du château de forme hexagonal, toiture en ardoises avec épis de faitage, ouverture avec arc plein cintre et encadrement en briques et pierre de tailles, décor en briques.

COLOMBIER



Localisation

Rue des Ecoles

Description

Ancienne tour du château fort construit en 1150 et détruit durant la guerre de cent ans, sauvée de la destruction elle est transformée en colombier.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Rue du Château

Description

Orangerie du château, bâtiment R + combles, encadrement des ouvertures en briques ou en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes et épis de faitage.

BATIMENT





Localisation

Rue des Ecoles

Description

Anciens communs du château, bâtiment R + combles, encadrement des ouvertures en briques et pierre de taille ou en briques seules, toiture en tuiles mécaniques avec lucarnes pendantes.

GRILLE DU CHATEAU



Localisation

Rue du Château

Description

Grille d'entrée du château en fer forgé datant de 1728 et réalisée par Nicolas Marcellin (serrurier du roi).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

GRILLE DU CHATEAU



Localisation

Rue du Château

Description

Grille du château en fer forgé ouvragé située dans le prolongement de l'orangerie.

ENSEMBLE BATI



Localisation

15 place Saint-Germain

Description

Maison R + 1 + combles, encadrement des ouvertures, chainage d'angle et corniche en pierre de taille, toiture en ardoises avec combles à la Mansart et lucarnes fronton, épis de faitage, tourelle avec chemin de faitage, cheminée en briques, communs avec encadrement des ouvertures en briques et pierre de taille, toiture avec lucarnes pendantes, grille en fer forgé ouvragé en façade avec piliers en briques et pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ENSEMBLE BATI



Localisation

5 place Saint-Germain

Description

Maison R + 1 + combles, façade ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle et corniche en pierre de taille, balcon central en fer forgé ouvragé posé sur console, toiture en ardoises avec combles à la Mansart et lucarnes fronton, cheminée en briques, grille en fer forgé ouvragé en façade avec piliers en pierre de taille.

MAISON DU BOURG



Localisation

1 place Saint-Germain

Description

Maison R + combles avec tourelle, encadrement des ouvertures en briques, chainage d'angle en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes pendantes et épis de faitage.

FACADE



Localisation

9 place Saint-Germain

Description

Maison R + 1 + combles à la Mansart avec façade en briques ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, corniche en pierre de taille, toiture en ardoises avec lucarne à fronton triangulaire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAISON DE BOURG



Localisation

2 avenue de Montargis

Description

Maison R + 1 + combles avec façade principale ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle et corniche en pierre de taille, décor avec œil de bœuf, toiture à 4 pans en ardoises avec lucarnes, épis de faitage et imposantes cheminées en briques.

PIGEONNIER



Localisation

2 avenue de Montargis

Description

Tourelle ronde en angle de bâtiment avec toiture en ardoises et épis de faitage.

MAISON DE BOURG



Localisation

6 rue de la Liberation

Description

Maison R + 1 avec façade principale ordonnancée, toiture à 4 pans en ardoises avec épis de faitage et imposantes cheminées en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MUR



Localisation

Dans le bourg, rue du Château

Description

Mur en pierre naturelle, élément du patrimoine local qui donne son identité au bourg.

MUR



Localisation

Dans le bourg, rue du Château

Description

Mur en pierre naturelle avec portails en fer forgé avec piliers en pierre de taille et briques.

LUCARNE



Localisation

28 Grande Rue

Description

Lucarne ouvragée en ardoises avec clocheton et épis de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAISON



Localisation

15 rue du Bréau, hameau de Bréau

Description

Maison R + combles avec façade principale ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques et ponctuellement en pierre de taille, toiture à 4 pans en ardoises avec lucarnes, épis de faitage et imposantes cheminées.

PONT



Localisation

Rue des Ecoles

Description

Ancien pont en pierre avec une arche.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS





Localisation

Dans le bourg

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – parc du château,
2 – rue de Beaune,
3 – au carrefour entre la rue du Château et la rue des Ecoles,

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – Le Tilloy,
2 – carrefour avenue de Bordeaux, allée de Pampou
3 – rue des déportés,
4 – R.D.31 au Nord du bourg
5 – au carrefour d'accès au Grand Chénery

ALIGNEMENT



Localisation

Avenue de Bordeaux

Description

Alignement de tilleuls qui marque l'entrée du château.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ALIGNEMENT



Localisation

Parc du château

Description

Alignement de tilleuls remarquables.

ARBRES REMARQUABLES



Localisation

Parc du château

Description

Séquoias d'un port et d'envergure remarquables.

ARBRES REMARQUABLES



Localisation

Allée des Tritons, à l'angle des douves

Description

Platanes d'un port et d'envergure remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

Rue des Bréau, à l'entrée Sud du hameau

Description

Chêne d'un port et d'envergure remarquables.

VERGER



Localisation

Rue des Déportés, au Nord du bourg

Description

Vergers de plusieurs variétés de fruitiers.

PARC



Localisation

Sur plusieurs lieux du bourg

Description

Parc paysagé formant un îlot vert au cœur du bourg.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

4. Commune de Courtempierre

EGLISE	
	Localisation Route des Houys Description Eglise avec un chœur roman datant du 11ème siècle, une nef gothique du 12ème siècle, un clocher mur avec deux arcades et une toiture en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAIRIE



Localisation

Place de la Mairie

Description

Bâtiment R + combles, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques avec quelques pierres de taille, toiture en ardoises, cheminées en briques.

CHATEAU



Localisation

Route des Houys

Description

Château de nombreuses fois remanié notamment au 19ème siècle, corps de logis central flanqué d'une tour hexagonale à l'Est et d'un pavillon à l'Ouest, toitures en ardoises avec chemin de faitage sur le corps de logis et épis de faitage sur la tour et le pavillon.

PIGEONNIER



Localisation

Route des Houys

Description

Pigeonnier circulaire avec corniche en briques, toiture en ardoise et épis de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORCHE



Localisation

2 route des Houys, dans le bourg

Description

Porte cochère avec encadrement en pierre de taille et brique, arc bombé.

PORCHE



Localisation

Route de Longdeau, hameau des Houys

Description

Porte cochère et porte piétonne avec encadrement en pierre de taille, porte cochère avec arc bombé.

PORCHE



Localisation

6 route de Passard

Description

Porte cochère avec arc bombé et encadrement en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN





Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – calvaire à l'angle de la R.D.31 et de la rue de la Mairie,
2 – à l'angle de la R.D.31 et de la route de Passard,

HAIE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

5. Commune de Dordives

EGLISE



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Eglise du 12ème et 13ème siècle, remaniée au 15ème siècle avec son clocher latéral couvert en ardoises et élevé sous sa forme actuelle au début du 20ème siècle, église couverte en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAISON DU BOURG



Localisation

106 avenue de Paris

Description

Villa du début du 20ème siècle aux styles variés avec une surenchère de détails architecturaux en briques et pierre de taille, toiture en ardoises avec épis de faitage, girouettes et cheminées en briques.

LAVOIR





Localisation

Rue de la Croix Blanche

Description

Lavoir en rive du Betz avec toiture à 1 pan en tuiles plates de pays.

LAVOIR



Localisation

Château de Thurelles

Description

Lavoir à l'architecture travaillée avec toiture à 2 pans en tuiles plates de pays, lambrequins en bois, encadrement des ouvertures en pierre de taille et en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ENSEMBLE BATI



Localisation

Château de Thurelles

Description

Communs du château, constructions R + combles, encadrement des ouvertures et décors en briques et pierre de taille, chainage d'angle en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays, lucarnes jacobines et présence de lanbrequins.

CHATEAU



Localisation

Château de Thurelles

Description

Château de 19ème siècle (début des années 1840), corps de logis central R + 2 + combles avec deux pavillons R + 1 + combles de part et d'autre, reliés au corps de logis par une aile R + combles, façade ordonnancée, toitures en ardoises avec lucarnes, épis de faitage et clocheton et chemin de faitage sur le corps de logis central.

CHAPELLE



Localisation

Château de Thurelles

Description

Chapelle privée du château de Thurelles, elle fut construite au 19ème siècle dans un style gothique avec toiture en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORTAIL



Localisation

Château de Thurelles

Description

Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille et grille sur muret en pierre de taille formant un arc.

Pont



Localisation

Sur le Betz, sur rue de la croix Blanche

Description

Pont en pierre à une arche.

BORNE



Localisation

Au carrefour entre la rue Georges Mairot et l'avenue des Aulnoys

Description

Ancienne borne en pierre.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – au carrefour entre la rue du Petit sous les Vignes et le chemin des Bois d'Haies,
2 – aux abords de l'église,
3 – rue de la Queue de l'Etang.

PARC



Localisation

Dans le bourg, rue de la République et allée du Betz

Description

Parcs paysagés formant des îlots verts au cœur du bourg.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

Rue des Acacias

Description

Alignement de tilleuls d'un port et d'envergure remarquables.

MARE

Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

HAIE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

6. Commune de Ferrières-en-Gâtinais

PORCHE	
	**Localisation** 40 rue de Birague **Description** Porche et porte piétonne avec encadrement en pierre de taille et linteau en bois pour la porte cochère, présence d'une borne chasse-roue.

MUR	
	**Localisation** Rue des Chèvres **Description** Mur en pierre naturelle, élément du patrimoine qui donne son identité au bourg.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN



Localisation

A l'angle de la R.D.96 et de la route de Dordives

Description

Patrimoine religieux local.

PUITS









Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau de Mirebeau, au Sud du bourg,
2 – 56 hameau de Mirebeau, au Sud du bourg,
3 – 25Grande Rue, dans le bourg,
4 – rue de l'Eglise, dans le bourg,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
5 – cour de l'Abbaye,
6 – place Saint-Macé,
7 – rue du Couvent,
8 - Place du 18 Juin,

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
9 – 21 rue du Peray,
10 – rue de la Deniserie,
11 – place Saint-Fiacre,
12 – 21 rue Fonteine Bourgoin,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
13 – 72 rue du Petit Crachis,
14 – au carrefour de la rue du Petit Crachis,
15 – 75 chemin de la Butte aux Lièvres,
16 – 12 rue des Fossés,

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
17 – hameau des Fontaines, au Nord du bourg,
18 – le Grosloy, au Nord du bourg,
19 – hameau du Pressoir, au Nord de la commune,
20 – hameau des Jeuffrons, au Nord de la commune,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
21 – hameau des Jeuffrons, au Nord de commune,
22 – hameau desTempliers, au Nord-Est de la commune,
23 – hameau du Petit Ambreville, au Nord de la commune,
24 – Les Portes Rouges, au Nord-Est de la commune,

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
25 – La Genetière, au Nord-Est du bourg,
26 – 4 chemin des Bœufs, à l'Est de la commune,
27 – hameau de la Queue de l'Etang, au Sud de la commune,
28 – rue de Birague, dans le bourg,

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
29 – Grande Rue, dans le bourg,
30 – Beauvoir, au Sud de la commune,
31 – Tirelande, au Nord du bourg,
32 – Tirelande, au Nord du bourg,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS






Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
33 – Tirelande, au Nord du bourg,
34 – Tirelande, au Nord du bourg,
35 – Le Grand Tasher, au Nord de la commune,
36 – Le Grand Ambreville, à l'Est de la commune.

PARC



Localisation

Rue du Petit Crachis, rue des Roches, rue du Biquin d'Or, Boulevard de la Brèche

Description

Parcs paysagés formant des îlots verts dans le bourg.

VERGER



Localisation

Route des Marnières

Description

Vignoble, plantation peu présente localement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ALIGNEMENT



Localisation

Rue des Fossés Prolongés

Description

Alignement d'arbres remarquables qui marque l'entrée du bourg et atténue l'impact du lotissement du Clos Ramon.

MARE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

Rue du Petit Crachis.

Description

Tilleul et noyer d'un port et d'une envergure remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

7. Commune de Fontenay-sur-Loing

EGLISE



Localisation

Place Isquin, dans le centre ancien

Description

Eglise néo-romane datant de la fin du 19ème (ancienne église détruite suite au passage de la ligne de chemin de fer) avec une nef flanquée de deux transepts achevés par des absidioles avec un chœur hémicirculaire, un clocher mur élancé en façade.

CHAPELLE



Localisation

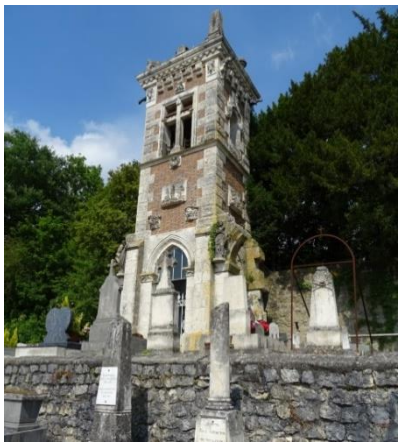
En rive de la R.D.2007, au centre de la commune

Description

Chapelle Notre-Dame de la Route édifiée en 1954 par le curé de la paroisse, de forme rectangulaire avec façade à haut fronton.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Ancien cimetière, à l'Est du centre ancien

Description

Monument funéraire de la famille Faffe datant de la fin du 19ème siècle et offrant l'aspect d'une tour en briques et pierre de taille avec de nombreux détails architecturaux, sculptures, fenêtre à meneaux, gargouilles.

BATIMENT



Localisation

Place Isquin

Description

Maison R + 1, façade ordonnancée avec encadrement des ouvertures en briques pour les jambages et pierre de taille pour les appuis, toiture à deux pans en tuiles plate de pays avec cheminée en briques, appendice semi-circulaire sur pignon.

BATIMENT



Localisation

rue de la Cléry, en limite Est de la commune

Description

Maison de Charles Remigereau (grand résistant, chef de réseau de 1941 à 1944), bâtiment R + combles avec encadrement de ouvertures en briques et pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes et cheminées en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Rue de la Cléry, en limite Est de la commune

Description

Ancienne tannerie en rive de la Cléry, patrimoine industriel local, bâtiment R + 1 + combles, fortement remanié avec percement de nouvelles ouvertures, toiture en tuiles plates de pays.

CHATEAU



Localisation

Vaugouard , en limite Sud-Est de la commune

Description

Château transformé en hôtel restaurant pour le golf de Vaugouard, bâtiment, R + 1 + combles, flanqué de deux tourelles sur la façade Est, façade ordonnancée avec balcon central sur console, toiture en ardoises avec épis de faitage et cheminées en briques.

PORCHE



Localisation

16 rue de la Libération, sur les rives du Loing

Description

Porche carré avec jambage en pierre de taille et linteau en bois, présence de bornes chasse-roue en pierre et d'une porte piétonne avec jambage en pierre de taille et linteau en bois.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORTAIL



Localisation

14 rue de la Libération, sur les rives du Loing

Description

Portail en fer forgé ouvragé avec piliers en pierre de taille et briques, présence d'ailerons de part et d'autre des piliers.

PONT



Localisation

Sur la Cléry, au carrefour de la rue de l'Ancienne Tannerie et de la Rue de la Cléry

Description

Pont en pierre d'une seule arche.

LAVOIR



Localisation

Dans le bourg, rue de l'Eglise

Description

Lavoir avec toiture à 1 pan en tuiles plates de pays récemment restauré.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

LAVOIR



Localisation

Dans la vallée du Loing, en rive du chemin communal dit de la Laiterie

Description

Lavoir avec toiture à 1 pan en tuiles mécaniques.

LAVOIR



Localisation

Dans la vallée du Loing, hameau des Ricordelles

Description

Lavoir avec toiture à 1 pan en tuiles plates de pays (en mauvais état).

FONTAINE



Localisation

Dans le bourg, rue de l'Eglise

Description

Fontaine alimentée par une source naturelle, niche dans un mur de pierre surmontée d'un arc en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS



Localisation

Dans la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau des Rats Gris, à l'Est de la commune,
2 – à l'arrière de la mairie, avenue de la République,

ALIGNEMENT



Localisation

R.D.2007

Description

Alignement de platanes d'un port et d'envergure remarquables qui marque la traversée de Fontenay-sur-Loing au niveau de la R.D.2007.

ALIGNEMENT



Localisation

Avenue de la République

Description

Alignement de tilleuls taillés en rideaux qui marquent l'avenue de la République.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ARBRES REMARQUABLES



Localisation

Avenue de la République, en rive du Loing

Description

Arbre de la Liberté (Platane) d'un port et d'envergure remarquables.

MARE

Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

JARDIN



Localisation

Rue du Moulin aux Haies

Description

Jardin formant un îlot vert au carrefour entre la rue du Moulin aux Haies et la R.D.2007.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

8. Commune de Girolles

MAIRIE



Localisation

8 rue du Bourg

Description

Bâtiment R + 1 avec deux ailes symétriques d'un seul niveau, façade ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle en briques avec clés en pierre de taille, corniche en pierre de taille, toitures en ardoises avec important fronton triangulaire et épis de faitage.

MAISON ECLUSIERE



Localisation

En rive du canal du Loing, en limite Est de la commune

Description

Maison datant du milieu du 18ème siècle, R + combles avec lucarne pendante et toiture en tuiles plates de pays.

MAISON DU BOURG



Localisation

9 rue du bourg

Description

Maison R + 1 + combles avec encadrement des ouvertures et chainage d'angle en briques et pierre de taille, corniche en pierre de taille, toiture en ardoise avec lucarne pendante et épis de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS



Localisation

Rue du Cas Rouge

Description

Puits, éléments de patrimoine local.

MARE



Localisation

Hameau du Grand Villon

Description

Patrimoine naturel sensible dans un paysage ou l'eau est peu présente.

HAIE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

9. Commune de Gondreville

EGLISE



Localisation

Rue des Ruelles

Description

Eglise du 19ème siècle avec son clocher porche à flèche couvert en ardoises.

ENSEMBLE BATI





Localisation

A l'angle de la rue Champy et de la rue de la Garenne

Description

Maison de maître du 19ème siècle, corps de logis principal R + 1, toiture en ardoises à 4 pans et imposant fronton triangulaire avec horloge et surmonté d'une cloche, deux pavillons avec toiture à 4 pans en ardoises et épis de faitage, portail avec piliers en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS



Localisation

Rue des Ruelles

Description

Puits, éléments de patrimoine local.

CROIX DE CHEMIN



Localisation

A l'angle de la rue Georges Pallain et de la rue de la Haie Grandière

Description

Patrimoine religieux local.

HAIE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

ALIGNEMENT D'ARBRES



Localisation

Le long de la route départementale 38 et de la voie ferrée

Description

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres limitent l'impact paysager de la zone militaire et des activités économiques à l'entrée de la commune de Gondreville.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

10. Commune de Griselles

EGLISE



Localisation

Place de Verdun

Description

Eglise constituée de deux parties, une grande partie date du 17ème siècle, de style gothique tardif et épuré, un porche caquetoire, une flèche en ardoises avec quatre clochetons, une toiture en tuiles plates de pays et en ardoises.

CHATEAU



Localisation

R.D.115, hameau de Bois-le-Roi

Description

Logis central R + 1 + combles de style louis XIII construit en 1655 avec façade ordonnancée, toiture en ardoises avec combles à la Mansart, lucarnes, épis de faitage et cheminées en briques, deux ailes ajoutées en 1845, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques et pierre de taille.

CHATEAU



Localisation

Route de la Fontaine, hameau de Bois-le-Roi

Description

Château de la Fontaine, du milieu du 19ème siècle, demeure massive R + 1 + combles à la Mansart, encadrement des ouvertes et chainage d'angle en briques et pierre de taille, corniche en briques, toiture en ardoises avec lucarnes en briques avec fronton en pierre de taille et imposantes cheminées en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

GRANGE



Localisation

En rive de la R.D.115, hameau de Bois-le-Roi

Description

Grange ouverte avec arc en plein cintre en briques, chainage d'angle en briques et toiture en ardoises.

MAISON DU BOURG



Localisation

Chemin du Moulin Tosset, à l'Est du bourg

Description

Maison traditionnelle R + combles avec four semi-circulaire sur pignon, encadrement des ouvertures en pierre de taille et en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarne pendante.

MOULIN



Localisation

Moulin des Aulnes, au Sud-Est du bourg

Description

Moulin possédant toujours sa roue à aubes, imposante bâtisse R + 2 + combles avec une tour, encadrement des ouvertures en briques et pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

GRANGE



Localisation

Courvilaine, au Sud-Est du bourg

Description

Imposante grange dîmière avec sa toiture à longs pans en tuile plate de pays.

BATIMENT



Localisation

En rive de la R.D.315, hameau des Fourneaux

Description

Construction d'un seul niveau avec ouvertures en arc plein cintre et encadrement en pierre de taille.

BATIMENT



Localisation

Hameau de Bois-le-Roi, la Cour des Hongres

Description

Ancien corps de ferme R + combles, encadrement de ouvertures en pierre de taille ou en briques, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes pendantes et cheminées en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

LAVOIR



Localisation

En rive de la Cléry aux abords de la R.D.315

Description

Lavoir avec toiture à un pan en tuiles mécaniques.

LUCARNE



Localisation

En rive de la R.D.32, dans le bourg

Description

Lucarne avec charpente ouvragée et ouverture en plein cintre.

PORCHE



Localisation

Hameau de Bois-le-Roi, 59 route du Château

Description

Porche des communs du château avec arc en anse de panier en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORCHE



Localisation

Dans le bourg, 4 rue de la Mairie

Description

Porche et porte piétonne avec encadrement en pierre de taille et linteau métallique pour le porche.

PORTAIL



Localisation

Hameau de Bois-le-Roi, 41 route de la Fontaine

Description

Portail du château de la Fontaine, ouvrage en fer forgé ouvragé y compris les piliers avec ailerons.

PUITS







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau de Bois-le-Roi, route de la Fontaine
2 – hameau de Bois-le-Roi, au carrefour entre la route de vignes et la route de la Forêt,
3 – entrée Nord du hameau de Corbelin,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN








Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – entrée Nord du hameau de Corbelin,
2 – Croix Duvais, au Sud du bourg, au carrefour entre la RD 315 et la route de la Fontaine,
3 – dans le bourg, au carrefour entre la R.D.32 et la rue de la Martinière,
4 – dans le bourg, au carrefour entre la R.D.32 et la R.D.315,
5 – hameau des Fourneaux, en rive de la R.D.315,
6 – Croix de Saint-André, en limite Nord de la commune, en rive de la R.D.33.

PARC



Localisation

Au Sud du bourg, à l'angle du chemin du Moulin Tosset et du chemin de Courvilaine

Description

Parc paysagé avec arbres de ports et d'envergures remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

11. Commune du Bignon-Mirabeau

EGLISE	
	Localisation Au Cœur du bourg Description Eglise Saint-Jean-Baptiste du 16ème siècle avec porche du 19ème siècle, toiture en tuiles plates de pays et flèche en ardoises.

CHATEAU	
	Localisation R.D.34, au Sud du bourg Description Château datant du 19ème siècle, R + 1 + combles, en L avec tourelle d'angle, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, corniche et décors en briques avec quelques pierres de taille, toitures à longs pans en ardoises avec lucarnes, imposantes cheminées en briques épis de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAISON



Localisation

R.D.34, au Sud du bourg

Description

Maison du gardien du château du Bignon-Mirabeau, bâtiment R + combles avec encadrement des ouvertures, chainage d'angle et corniche en briques avec quelques pierres de taille, toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT



Localisation

A l'angle de la route du Buisson et de la route de Jouy, au Nord du bourg

Description

Bâtiment R + combles, encadrement des ouvertures avec jambage en briques et linteau en bois, une porte cochère avec encadrement en pierre de taille et en briques, une toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT



Localisation

La Sauvagerie, au Sud de la commune

Description

Bâtiment R + combles, encadrement des ouvertures en briques ou en pierre de taille et présence de linteaux en bois, une toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Les Haies, au Nord de la commune

Description

Constructions R + combles formant un L, un encadrement des ouvertures avec jambage en briques et linteau en bois, ou jambage en briques ou en pierre, une toiture en tuiles plates de pays.

BATIMENT



Localisation

Les Haies, au Nord de la commune

Description

Constructions R + combles et R+1+combles formant un L, un encadrement des ouvertures avec jambage en briques et linteau en bois, ou jambage en briques ou en pierre, une toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes à croupes ou dites capucines.

FACADE



Localisation

Place Mirabeau

Description

Façade de bâtiments R + 1, une façade en briques ornementée de dessins et d'une plaque de compagnon harnacheur du devoir, une toiture en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORCHE



Localisation

33 place Mirabeau

Description

Porche et porte piétonne avec encadrement en pierre de taille.

PORCHE



Localisation

21 place Mirabeau

Description

Porche et porte piétonne avec encadrement en pierre de taille, présence de bornes chasse roue.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORCHE



Localisation

27 place Mirabeau

Description

Porche avec arc en briques et jambages en briques et pierre de taille.

PORCHE



Localisation

9 place Mirabeau

Description

Porche avec encadrement en pierre de taille.

PORCHE



Localisation

Route des Charpentiers, à l'Est de la commune

Description

Porche rectangulaire avec jambage en pierre de taille et linteau en bois.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MONUMENT



Localisation

Place Mirabeau

Description

Monument à la mémoire du marquis de Mirabeau né au Bignon-Mirabeau en 1749.

LUCARNE



Localisation

23 place Mirabeau

Description

Lucarne pendante en briques avec arc plein cintre.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CROIX DE CHEMIN








Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – au carrefour entre la R.D.33 et la R.D.147,
2 – en rive de la route de Rozoy,à la sortie Sud-Est du bourg,
3 – en rive de la route de Ferrières, à l'entrée Sud-Ouest du bourg,
4 – en rive de la R.D.34, au Nord-Ouest du bourg,
5 – en rive de la R.D.33, à la sortie Nord-Est du bourg,
6 – au carrefour de la R.D.33 et la route des Bordes du Bignon Mirabeau.

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

Route d'Egreville, dans le bourg

Description

Séquoia d'un port et d'une envergure remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

12. Commune de Mignères

EGLISE	
	Localisation Place de l'Eglise Description Eglise du 12ème siècle et modifiée au 19ème siècle avec notamment la construction en 1868 du clocher porche avec sa flèche couverte en ardoises. On notera la présence d'un caquetoire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAIRIE



Localisation

2 rue des Gaudines

Description

Bâtiment R + combles, soubassement en moellons, encadrement des ouvertures, chainage d'angle en briques, toiture en ardoises avec épis de faitage et cheminées en briques.

PORCHE



Localisation

rue de la Brossardière

Description

Porte charretière avec jambages en pierre de taille et linteau en bois, porte piétonne avec arc plein cintre en pierre de taille, présence de borne chasse roue.

PORCHE



Localisation

Place de l'Eglise

Description

Porche avec arc plein cintre en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

La Motte, au Sud du bourg

Description

Bâtiment avec murs ayant un soubassement en pierre puis des colombages en briques, une toiture à deux pans en tuiles plates de pays.

PIGEONNIER



Localisation

La Motte, au Sud du bourg

Description

Pigeonnier carré avec chainage d'angle en pierre de taille, toiture à 4 pans en tuiles plates de pays et épis de faitage.

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – place de l'Eglise,
2 – à l'angle de la rue du Moulin et de la rue des Ecoles,
3 – au Nord du hameau du Temple,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ALIGNEMENT



Localisation

Entre la rue de la Brossardière et la rue du Moulin

Description

Alignement de tilleuls qui marque l'entrée du bourg et masque des bâtiments agricoles depuis la rue du Moulin.

HAIE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

13. Commune de Mignerette

EGLISE



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Eglise du 12ème siècle et reconstruite au 19ème siècle, le chevet a gardé son abside semi-circulaire romane avec toiture en tuiles plates de pays, la nef et le transept surmonté du clocher date du 19ème et sont couverts en ardoises.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAIRIE



Localisation

rue de la Mairie

Description

Bâtiment R + 1, soubassement en moellons, encadrement des ouvertures, chainage d'angle et décors en briques, toiture en ardoises à 4 pans avec fronton triangulaire en briques et pierre de taille, épis de faitage et cheminées en briques.

MAISON DU BOURG



Localisation

9 route de Montargis

Description

Maison R + 1 avec encadrement de ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques, toiture en ardoises à 2 pans avec cheminées en briques.

ENSEMBLE BATI



Localisation

La Planchette, au Sud du bourg

Description

Château construit au 12ème siècle, il fut aménagé au 16ème siècle avec des ouvertures plus importantes, deux tours d'angle du 12ème et un tour en façade du 15ème abritant un escalier, dépendances du 17ème siècle avec colombier circulaire, l'ensemble est entouré de douves en eaux.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

14. Commune de Nargis

EGLISE	
	Localisation Place de l'Eglise Description Eglise Saint-Germain du 15ème siècle, souvent remaniée, le clocher est refait en 1699 en ardoises dans un style dauphinois, chapelle Saint-Germain ancienne chapelle des seigneurs de Cornou.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ENSEMBLE BATI



Localisation

Le Martroy, au Nord de la commune

Description

Ancienne seigneurie, le Martroy est aujourd'hui une imposante ferme avec un pigeonnier et d'anciens bâtiments agricoles transformés en gîtes, bâtiments en pierre calcaire avec toitures en tuiles plates de pays, présence de colombage en briques au niveau de l'ancienne forge.

ENSEMBLE BATI



Localisation

Hameau de Cornou

Description

Ancien château flanqué de plusieurs tours probablement détruites au 19ème siècle, il comprend aujourd'hui un corps de logis R +1 + combles avec une tour axiale d'escalier en façade, des fenêtres à meneaux, une toiture en tuiles plates de pays pour le logis et en ardoises et tuiles plates pour la tourelle, une petite chapelle avec une fenêtre ogivale.

CHATEAU



Localisation

Toury, au Nord de la commune

Description

Château du début 19ème siècle, R + 2 avec façade ordonnancée en pierre de taille et briques, important fronton triangulaire, toiture à 4 pans en ardoises avec imposantes cheminées en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

CHAPELLE



Localisation

Toury, au Nord de la commune

Description

Chapelle du château de Toury, elle est érigée en 1765 par le comte de Sampigny, toiture en tuile plate de pays.

ENSEMBLE BATI





Localisation

Pithurin

Description

Importante ferme avec son logis seigneurial R + 1 + combles, sa toiture à longs en tuiles plates de pays, ses lucarnes et ses imposantes cheminées en briques, son ancien pavillon d'entrée avec son porte cochère et sa toiture à 4 pans en tuiles plates de pays et ses épis de faîtage, ses bâtiments de ferme R + combles avec toitures en tuiles plates de pays et ses cheminées en briques.

ENSEMBLE BATI



Localisation

Moulin de Nançay, sur la rive du Loing

Description

Bâtiments R + 1 + combles avec tourelles, encadrement des ouvertures et chainage d'angle en briques ou en pierre de taille, toitures en ardoises avec épis de faitage mais également en tuiles plates de pays et en tuiles mécaniques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

La Tuilerie sur les rives du canal, au Nord de la commune

Description

Maison d'habitation de l'ancienne tuilerie de Nargis aujourd'hui disparue, bâtiment R + 1 + combles avec façade principale sur pignon, encadrement des ouvertures et chainage d'angle en briques, toiture à demi croupe avec débords importants, balcon sur la largeur du pignon au premier niveau et balcon simple au niveau des combles.

BATIMENT



Localisation

4 route de Fontenay, au niveau du Pont de Nargis

Description

Maison éclusière R + combles avec 1 avec chainage d'angle et encadrement des ouvertures en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays avec lucarnes à croupe.

BATIMENT



Localisation

En rive du Canal au Nord du bourg

Description

Maison éclusière de Brisebarre R + combles avec chainage d'angle et encadrement des ouvertures en pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays, lucarnes avec jambage en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Entre le Canal et l'impasse du Bout du Monde, au Nord du bourg

Description

Maison du Garde au Fresnoy-Gaillard, bâtiment R + 1 avec chainage d'angle et encadrement des ouvertures du rez-de-chaussée en pierre de taille, encadrement des ouvertures du 1er étage en briques, toiture en tuiles mécaniques.

LUCARNE



Localisation

38 route de Château-Landon, au Nord du bourg

Description

Lucarne en guitare couverte en ardoise avec épis de faitage, ouvrage de charpente réalisé par un compagnon du devoir.

PORCHE



Localisation

Rue de l'Erable aux Chats, au Nord bourg

Description

Porche avec jambage en pierre de taille et linteau en bois, présence de chasse-roue en pierre.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PONT



Localisation

A l'entrée Est du bourg

Description

Pont en pierre de taille sur le canal du Loing.

OUVRAGE



Localisation

Sur le Loing, aux abords de la maison éclusière de la Retournée au Sud-Est du bourg

Description

Pertuis en pierre de taille sur le Loing afin de contrôler le niveau de la rivière.

LAVOIR



Localisation

Aux abords du canal, parcelle AD n°26

Description

Lavoir en rive du ruisseau saint-Germain, avec toiture à 1 pan en tuiles mécaniques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

FONTAINE



Localisation

Rue du Fresnoy Gaillard, aux abords du canal

Description

Source Saint-Germain qui alimente le ruisseau de même nom, elle a fait l'objet d'une étude par les élèves de la commune afin de les sensibiliser à la fragilité des milieux naturels.

PUITS









Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – rue de la Mairie,
2 – Route de Château-Landon, au Nord du bourg,
3 – rue des Sapins, à l'Ouest de la commune,
4 – hameau de Villiers,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS








Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – hameau de Toury,
2 – Impasse des Ainglés, au Sud du bourg
3 – Carrefour entre la rue du Fresnoy Gaillard et l'impasse du bout du Monde.
4 - Impasse de la Fontaine Potron, hameau des Paysans
5 – Rue du vieux puits, hameau des Traversains
6 – Impasse des Pieds Chauffés, Hameau Les Pieds Chauffés
7 - Route des paysans, hameau des Paysans

CROIX DE CHEMIN



Localisation

Au Nord du bourg, sur l'ancien chemin de Ferrières à Château-Landon

Description

Croix Quantine, croix de pierre monolithique des premiers siècles de l'ère chrétienne, patrimoine religieux local.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ALIGNEMENT



Localisation

En rive du canal, au Nord du bourg

Description

Platanes d'un port et d'une envergure remarquables qui accompagnent le canal du Loing.

ARBRES REMARQUABLES



Localisation

Le Petit Château au Chat, en limite Sud-Est de la commune

Description

Platane et chêne d'un port et d'envergure remarquables.

ARBRE REMARQUABLE



Localisation

En rive du Canal, aux abords de la maison éclusière de la Retournée

Description

Platane d'un port et d'envergure remarquables.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

HAIE	
	Localisation Aux abords du bourg (dans la vallée Machain) Description Haies jouant un rôle d'écran végétal, éléments paysagers forts à préserver.

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

15. Commune de Préfontaines

LAVOIR	
	Localisation Rue du Lavoir Description Ancien lavoir alimenté par la fontaine Saint-Jean-Baptiste et la fontaine Elisabeth (on attribuait jadis à ces eaux des vertus guérisseuses pour les maux d'yeux), structure en bois avec toiture à 4 pans en tuiles plates de pays.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PIGEONNIER



Localisation

Rue du Colombier

Description

Imposant pigeonnier circulaire avec toiture en tuile plate de pays lucarne et épis de faitage.

PORCHE



Localisation

2 rue de Treilles

Description

Porche avec arc plein cintre avec pierre calcaire.

PORCHE



Localisation

1 rue de Château-Landon

Description

Porche et porte piétonne (murée) avec arc plein cintre et encadrement en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

DEVERSOIR



Localisation

Rue de Courtempierre

Description

Déversoir du ruisseau Saint-Jean.

CROIX DE CHEMIN





Localisation

Dans le bourg

Description

Patrimoine religieux local.

1 – au carrefour de la rue du Lavoir et de la rue de Château-Landon,
2 – rue de Montargis, au Sud du bourg.

MARE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

16. Commune de Rozoy-le-Vieil

BATIMENT	
	Localisation Route d'Ervauville Description Ancien pressoir, bâtiment R + combles avec encadrement en briques de la porte cochère et de la porte piétonne, chainage d'angle en pierre de taille, corniche en briques, lucarne pendante en briques avec arc plein cintre, toiture à 4 pans en tuiles plates de pays et épis de faitage.

MAIRIE	
	Localisation Route d'Ervauville Description Bâtiment R + combles, façades ordonnancées, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques, fronton triangulaire, toiture à 2 pans en tuiles plate de pays et cheminée en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAISON



Localisation

Les Noues

Description

Maison R + 1 + combles, façade ordonnancée, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau et corniche en briques de deux teintes, toiture en ardoises avec combles à la Mansart, lucarnes, girouette, épis de faitage et cheminées en briques.

PUITS



Localisation

Au carrefour entre le chemin des Petits Merles et le chemin du Château Vert

Description

Puits, élément de patrimoine local.

PARC



Localisation

Chemin des Bodiers

Description

Parc paysagé formant un îlot vert au cœur du bourg.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MARE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Mare traditionnelle.

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

17. Commune de Sceaux-du-Gatinais

EGLISE	
	Localisation Rue de l'Eglise Description Eglise plusieurs fois remaniée (époques de construction, 11ème, 13ème et 19ème siècle), fondée au 11ème et agrandie au 13ème, le côté Sud de la nef, le voûte et le toit furent reconstruits en 1854, le clocher porche avec sa flèche fut également ajouté à cette époque.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

MAIRIE



Localisation

Place de la Mairie

Description

Bâtiment R + 1 avec encadrement des ouvertures et chainage d'angle en briques et pierre de taille, corniche en pierre de taille, toiture à 4 pans en ardoises avec cheminées en briques.

BATIMENT



Localisation

Rue Sourde

Description

Ecole, bâtiment R + 1 + combles avec encadrement des ouvertures, chainage d'angle, bandeau en briques et quelques pierres de taille, corniche en pierre de taille, toiture à 4 pans en ardoises avec cheminées en briques et lucarne à fronton.

MOULIN



Localisation

La Fosse à l'Est de la commune

Description

Moulin ayant fonctionné jusqu'en 1902 et restauré dans les années 1970, il possède encore sa roue.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

LAVOIR



Localisation

Aux abords de l'église

Description

Lavoir avec toiture à 1 pan en tuiles plates de pays, il a été restauré en 2004.

CHEMINEE



Localisation

Route de Château-Landon

Description

Cheminée en briques construite en 1928, vestige de l'ancienne distillerie, elle appartient à l'architecture industrielle de la région.

TOUR



Localisation

Route de Préfontaines

Description

Tourelle ronde avec corniche en briques et toiture en ardoises avec épis de faitage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

BATIMENT



Localisation

Route de Préfontaines

Description

Ancien pavillon d'entrée du parc du château de Courtempierre, bâtiment d'un seul niveau avec encadrement des ouvertures chainage d'angle et chaine verticale en briques et pierre de taille, toiture en tuiles plates de pays.

PORCHE



Localisation

Rue de l'Eglise

Description

Porche avec encadrement en pierre de taille et arc bombé.

PORCHE



Localisation

1 rue du Pont

Description

Porche avec arc en plein cintre et encadrement en pierre de taille.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PORCHE



Localisation

7 Route du Mesnil

Description

Porche avec arc bombé et jambage en pierre de taille.

CROIX DE CHEMIN







Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Patrimoine religieux local.

1 – route de Beaumont, à l'entrée Nord du bourg,
2 – route de Château-Landon, à l'Est du bourg,
3 – route de Château-Landon, en limite Est de la commune,
4 – à l'angle de la route de Préfontaines et de la rue de la Huguetterie,
5 – à l'angle de la route de Beaumont et de la voie d'accès au Mesnil.

MARE



Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

HAIE	
	Localisation Sur l'ensemble de la commune Description Patrimoine végétal qui participe à l'ambiance de la commune.

18. Commune de Treilles-en-Gatinais

BATIMENT	
	Localisation Rue du Bourg Description Bâtiment R + combles servant d'école et de mairie, encadrement des ouvertures, chainage d'angle, corniche et décors en briques avec quelques pierres de taille, présence de linteaux métalliques, toiture en ardoises avec une lucarne fronton centrale.

MAIRIE	
	Localisation Rue du Bourg Description Bâtiment de faibles dimensions, R + combles, façades ordonnancées sur pignon, encadrement des ouvertures, chainage d'angle et corniche en briques et pierre de taille, toiture à 2 pans en ardoises et cheminée en briques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

PUITS






Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – rue du Bourg,
2 – rue du Parc,
3 – rue du Bout d'en Haut,
4 – rue des Graviers, le Chênoi,

PUITS








Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Puits, éléments de patrimoine local.
1 – rue de Courtempierre, la Chênoi,
2 – rue du Grand Chemin, le Pin,
3 – rue de la Mazure des Champs, la Chênoi,
4 – rue des Beauvais, le Pin.
5 – rue des Beauvais, le Pin
6 – Rue de Courtempierre, Le Chênoi

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

19. Commune de Villevoques

EGLISE



Localisation

Rue du bourg

Description

Eglise construite au 16ème et restaurée au 19ème siècle avec son clocher en ardoises, sa toiture en tuiles plates de pays et sa caquetoire.

MAIRIE



Localisation

A l'angle de la rue de Mon Désir et de la rue des Chaumerats

Description

Bâtiment R + combles, façades ordonnancées, encadrement des ouvertures, bandeau, chainage d'angle et décors en briques, toiture à demi croupe en ardoises.

CROIX



Localisation

Dans le cimetière

Description

Patrimoine religieux local.

MARE

Localisation

Sur l'ensemble de la commune

Description

Mare traditionnelle.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

III. JUSTIFICATION DES OAP AU REGARD DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en précisant des dispositions applicables dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet intercommunal. Les articles R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme viennent préciser son champ d'application.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Ainsi, le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes des Quatre Vallées. Elles sont de deux catégories :

- **Les orientations sectorielles,** régies par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement des secteurs de développement en cœur d'ilot ou en zone d'extension du territoire intercommunal,
- **Les orientations thématiques,** régies par l'article R.151-7 du code de l'urbanisme visant à compléter le règlement sur des problématiques phares du territoire. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

A. LES ORIENTATIONS SECTORIELLES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

Les présentes OAP ayant, pour la plupart, les mêmes objectifs d'aménagement, il a été choisi une justification par thématique.

1. Secteurs d'habitat

Densité

Aucune prescription en matière de densité n'est imposée par le SCoT du Montargois-en-Gatinais ni par le code de l'urbanisme. Ainsi, la Communauté de Communes des Quatre Vallées a choisi de ne pas imposer de densité minimale ou maximale au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des communes identifiées en tant qu'espaces à dominante rurale, qu'espaces à dominante rurale sous pression périurbaine et que territoires périurbains au sein de l'armature territoriale du SCoT. Seule une densité brute de 10 logements/ha est prescrite au sein des Orientation d'Aménagement et de Programmation des trois communes identifiées en tant que pôles relais du SCoT du Montargois-en-Gâtinais (Corbeilles, Dordives et Ferrières-en-Gâtinais) en raison qu'ils renferment plus de 60% des objectifs de logements à créer sur le territoire de la CC4V. A noter que la densité a été déterminée selon les données ayant servi à l'élaboration du scénario de développement du SCoT Montargois-en-Gâtinais.

Desserte, déplacements et stationnement

Il sera privilégié un regroupement des accès, notamment pour limiter les accès aux lots privatifs depuis les voies externes.

Objectifs :

- Permettre la création de véritables coutures inter-quartiers.
- Veiller à ne pas créer des secteurs sans contact et lien direct avec le reste du bâti existant.
- Eviter de reproduire l'image de quartiers déconnectés de la réalité urbaine comme dans les années 1970 à 1990.

Les **déplacements** au sein des secteurs devront privilégier le mode doux en créant des liaisons douces et privilégiant leur connexion avec celles existantes dans les autres quartiers, lorsque cela peut être possible.

Objectifs :

- Développer les mobilités douces au sein des quartiers et inter-quartiers.
- Se réapproprier l'usage du vélo ou de la marche à pied.
- Apaiser et réduire la circulation automobile au sein des quartiers.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Le **stationnement privé** devra être prévu sur la parcelle. Le stationnement visiteur quant à lui devra être prévu au sein des espaces communs, dans une proportion raisonnable et adaptée à l'aménagement du secteur.

Objectifs :

- Ne pas engorger le domaine public destiné aux circulations et à la vie collective.

Espaces verts, espaces publics et patrimoine

L'espace de vie commun au sein de ces zones doit être pris en compte et une qualité esthétique doit y être recherchée. Les espaces de vie pourront se définir comme des placettes multifonctions, pouvant accueillir du mobilier urbain (banc, jeux d'enfants, …) et également du stationnement mais de façon limité et ponctuel.

Les espaces paysagers prendront appui sur des éléments d'aménagements des secteurs, ils seront à prévoir le long des voiries (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.), au sein des bassins de gestion des eaux pluviales (bassin paysager avec des fonctions récréatives) ou encore lorsque des stationnements seront à créer (parking en evergreen par exemple) et à l'interface avec la zone agricole. Les espaces paysagers devront être accompagnés de mobiliers urbains.

Objectifs :

- Pallier l'augmentation de la densité des nouveaux secteurs d'habitat en garantissant des espaces de récréation en dehors des espaces privés.
- Garantir des lieux de rencontre et de vie sociale. Le cadre de vie est primordial, ce dernier étant autrefois non prioritaire dans les aménagements sectoriels.
- Amener une « nature » en ville ou en centre-bourg via les espaces paysagers.
- Faciliter la transition avec les espaces agricoles et naturels et limiter l'impact visuel du quartier.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

L'aménagement des zones devra permettre la gestion des eaux pluviales sur site lorsque cela est possible techniquement. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics. Leur localisation au plan s'exprimera en termes de compatibilité et se fera en point bas pour une gestion gravitaire préférentielle. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée avec un rejet.

Objectifs :

- Prendre en compte la gestion de l'eau pluviale sur site.
- Ne pas permettre l'installation de bassin de gestion bâché sans grande qualité paysagère et esthétique.
- Rendre fonctionnel et récréatif les bassins de noues en tant qu'espace vert paysager.

Précisions pour les OAP sur les secteurs UBo :

Au-delà des OAP s'appliquant dans les zones à urbaniser, il a été choisi de réaliser des OAP au sein des secteurs urbains UBo. Ces secteurs situés sur les communes de Dordives, de Ferrières-en-Gâtinais, de Corbeilles, de Mignerette et de Villevoques sont des secteurs stratégiques au sein de la tâche urbaine en matière de fonctionnement du tissu urbain. Ces OAP viennent conditionner l'aménagement de ces secteurs dans le but de contraindre les aménagements en matière d'accès et d'assainissement des eaux pluviales permettant de garantir la fonctionnalité du secteur et de la préservation de la qualité du cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2. Secteurs d'activités

Desserte, déplacements et stationnement

Il sera privilégié un regroupement des accès, notamment pour limiter les accès aux lots privatifs depuis les voies externes.

Objectifs :

- Offrir une offre foncière aux entrepreneurs locaux.
- Regrouper les zones d'activés et éviter l'étalement en dehors des limites du bourg.
- Permettre une bonne intégration de la zone en entrée de bourg.

Ambiance paysagère et architecturale

Les aménagements des secteurs devront être paysagers et privilégier au maximum une certaine qualité. Il devra être réfléchi une intégration paysagère optimale de ces espaces. Des plantations seront à prévoir, des espaces paysagers avec trame arborée et des bandes paysagères de taille suffisante devront être réalisés limitant l'impact visuel des futurs bâtiments.

Objectifs :

- Permettre une meilleure intégration des futures constructions au regard du bâti existant.
- Offrir une bonne transition avec l'espace agricole ou l'espace proche déjà bâti.
- Ne pas nuire au caractère résidentiel des secteurs à proximité.

Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

L'aménagement des zones devra permettre la gestion des eaux pluviales sur site lorsque cela est possible techniquement. Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement de noues ou de bassins de collecte paysagers et arborés. Ces bassins ou noues accueilleront les eaux des surfaces imperméabilisées des espaces publics. Leur localisation au plan s'exprimera en termes de compatibilité et se fera en point bas pour une gestion gravitaire préférentielle. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera envisagée avec un rejet. Pour les OAP « Moulin Chevalier » à Corbeilles et « Le Bois Carré » à Ferrières-en-Gâtinais, un rejet des eaux de voiries d'accès à la zone sera accepté dans le réseau existant à condition qu'il soit en débit limité.

Objectifs :

- Prendre en compte la gestion de l'eau pluviale sur site.
- Ne pas permettre l'installation de bassin de gestion bâché sans grande qualité paysagère et esthétique.
- Rendre fonctionnel et récréatif les bassins de noues en tant qu'espace vert paysagé.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

B. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. La pièce dispose de 3 OAP thématiques :

- Centralités commerciales,
- Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue,
- Préservation et valorisation du patrimoine bâti du territoire.

Ainsi, ces orientations s'appuient sur l'article R.151-7 du code de l'urbanisme qui précise que *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »*

Chacune des OAP comporte :

- **Des éléments d'information et de conseil :** inscrits à titre informatif afin d'appuyer ou expliquer les prescriptions, ainsi que des recommandations orientant le pétitionnaire vers le respect de l'orientation opposable.
- **Des éléments prescriptifs** (signalés et encadrés dans un figuré jaune-orangé) : Ces « orientations opposables » devront être respectées par le pétitionnaire lors de la définition de son projet. Ces prescriptions ont vocation à s'appliquer pour tous travaux soumis à demande d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire (sauf mention contraire).

1. Centralités commerciales

L'objectif politique est de faire une dissociation entre les commerces de proximité et les commerces dits de moyenne et de grande surface ainsi que de flécher leur localisation pour maitriser les flux et redonner de l'intensité aux secteurs possédant déjà des commerces de proximité. De plus, le SCoT, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et son Document d'Aménagement Artisanale et Commercial (DAAC), définit les lieux prioritaires d'implantation des commerces à partir de son armature territoriale :

- **Au sein des pôles relais** : les lieux prioritaires d'implantations des commerces sont les « **centralités** à pérenniser et à développer » qui permettront d'assurer « l'insertion du commerce dans des espaces urbains multifonctionnels » et les « **sites** existants **de périphérie** qui accueillent l'implantation et le développement de Grandes et Moyennes Surfaces commerciales génératrices de forts flux de déplacement » à savoir sur le territoire de la CC4V : le site de l'Ormau à Corbeilles, le site au Nord-Est de Ferrières-en-Gâtinais et le site rue de Château-Landon à Dordives.
- **Au sein des autres communes** : le SCoT laisse à la charge du PLUi de définir les zones de centralité (p.30 du DOO) mais en guidant cette définition : « *En l'absence de cartographie dans l'annexe DAAC, les documents locaux d'urbanisme délimiteront **le périmètre de la tâche urbaine, ainsi que celui plus resserré du centre-bourg, espace privilégié pour accueillir du commerce*** ».

Dans ce cadre, il a été décidé de compléter ces prescriptions du SCoT de manière à :

- Définir les zones de centralités au sein des autres communes (hors pôles relais),
- Définir des surfaces de plancher maximale pour les commerces au sein des « centralités à pérenniser et à développer » déterminées par le SCoT au sein des 3 pôles relais de la CC4V (Ferrières-en-Gâtinais, Dordives et Corbeilles),
- Prévoir au sein des zones de centralités une différenciation des commerces en fonction de leur surface de plancher selon la classification des communes au sein de l'armature territoriale établie par le SCoT :
  - Pour les pôles relais : **2000 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment.
  - Pour les communes classées **en territoire périurbain** : **1.500 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment.
  - Pour les communes classées **en territoires ruraux sous pression démographique : 1.000 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment,
  - Pour les communes classées **en territoires ruraux : 500 m²** de surface de plancher maximum à destination commerciale par bâtiment.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Dans l'ensemble des 19 communes, en dehors des zones de centralités définies par le PLUi et/ou le SCoT, dans les bourgs et centres-villes, les commerces seront autorisés à condition que la superficie totale des bâtiments n'excède pas 300 m² de superficie de plancher. Cette taille correspond aux tailles observées des commerces de proximité ou des petites épiceries. Cela signifie que les commerces ne peuvent pas s'implanter hors de ces secteurs définis, que les commerces supérieurs à 300m² n'ont d'autres choix que de s'implanter dans les ZACOM et ceux inférieurs à 300 m² dans les zones de centralité.

Concernant les extensions des commerces existants, ces dernières ne sont pas concernées par cette OAP, elles sont autorisées par le SCoT et le règlement.

Cette OAP permet ainsi de dresser une cartographie générale et par communes, afin de guider les élus et les pétitionnaires sur l'implantation de ces commerces de moins de 300m² environ.

2. Maintien et restauration de la Trame Verte et Bleue

L'OAP « Trame Verte et Bleue » vise à compléter le règlement et le zonage sur la thématique du maintien et de la restauration des corridors écologiques et plus généralement de la question de « la nature dans les bourgs ».
L'orientation thématique s'inscrit en cohérence avec le PADD et vise à permettre la mise en œuvre des objectifs de l'axe 5 du PADD « Préserver la Trame Verte et Bleue ».
Par l'utilisation de cet outil, la communauté de communes des Quatre Vallées poursuit et affine la politique fixée par le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCoT du Montargois-en-Gâtinais.
Elle fixe pour principes fondateurs de :

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuums écologiques et notamment les supports de la Trame Verte et Bleue, la biodiversité associée (ripisylves, mares, haies, alignements d'arbres…), les milieux d'intérêts reconnu (ZNIEFF, site Natura 2000),
- Intégrer la qualité environnementale dans tout projet d'aménagement et de construction : par la végétalisation des parcelles, le respect des caractéristiques topographiques, les dispositifs permettant la circulation des espèces animales et l'intégration paysagère des constructions.

Ainsi, en s'inscrivant dans une trame verte régionale, elle précise à l'échelle communale le cadre supra communal et offre une ligne de conduite à suivre pour les projets particuliers et d'intérêts publics.

L'objectif est donc de s'assurer lors des demandes d'urbanisme que les installations et les constructions ont pris en compte la Trame Verte et Bleue via les outils prescriptions de l'OAP.

Dans le cas d'une atteinte à cette Trame Verte et Bleue, des mesures compensatoires pourront être exigées par les élus dans le cadre de l'instruction des dossiers en s'appuyant sur l'OAP.

3. Préservation et valorisation du patrimoine bâti du territoire

L'orientation thématique s'inscrit en cohérence avec le PADD et vise à permettre la mise en œuvre des objectifs de l'axe 3 du PADD « Préserver le cadre de vie du territoire » et de l'axe 5 « Conserver le patrimoine architectural et paysager et les perspectives associées ».
Elle vient compléter les dispositifs réglementaires déjà mis en place que sont, entre autres, les éléments du paysage à converser, le zonage, ou encore le règlement.
Elle s'attache principalement à :

- Accompagner les modifications de volume ou d'aspect des constructions anciennes, afin de permettre leur évolution tout en préservant leur caractère qui participe à l'identité du territoire.
- Définir des actions de réhabilitation et d'évolution du bâti ancien de qualité, respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture plus contemporains, notamment pour les extensions du bâti existant.
- Accompagner la mutation du bâti et la densification du parcellaire en respectant l'environnement patrimonial et historique du territoire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Elle fixe pour principes fondateurs de :

- Maintenir la composition et les caractéristiques des ensembles urbains du territoire (les maisons denses des bourgs, les anciennes fermes, les écarts bâtis et les domaines et châteaux),
- Préserver la qualité et le caractère du bâti ancien lors des travaux sur les constructions existantes (entretien, réfection, réparation lourde, transformation, changement de destination et extensions).
- Assurer l'intégration des constructions neuves et des aménagements dans leurs contextes architecturaux urbains et ruraux, en complétant les règles d'implantation et relatives à l'aspect extérieur existant dans le règlement,
- Maintenir la qualité des paysages urbains, des perceptions lointaines des entités bâties et des entrées de bourg.

Les orientations présentées doivent être prises en compte dans les travaux de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien. Elles peuvent néanmoins être adaptées en fonction des projets tout en prenant en compte les aspects techniques et financiers qui rendraient impossible ou trop complexe leur application.

La mise en œuvre de ces orientations opposables n'a pas pour objet d'appliquer une contrainte qui briderait l'évolution des espaces bâtis mais bien de mieux saisir les éléments composants l'identité du territoire afin d'en assurer l'intégration harmonieuse lors des travaux sur les bâtiments existants. **Il est à noter que certains espaces bâtis du territoire sont concernés par un périmètre de protection des Monuments Historiques et que la commune de Ferrières-en-Gâtinais dispose d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur lesquels s'applique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toutes demandes d'autorisation de travaux. Sur ces secteurs, l'OAP « Préservation et valorisation du patrimoine bâti » ne s'appliquera pas.**

Au regard de cette reconnaissance, des prescriptions et recommandations sont établies afin de définir des principes d'actions et des mesures pour assurer la conservation de ce patrimoine et valoriser ce qui fait l'identité propre de ces bâtis.
Pour prendre en compte au mieux les prescriptions édictées dans l'OAP, pour toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, il sera recommandé aux pétitionnaires de prendre contact pour avis et conseils, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement ou le service instructeur.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

IV. JUSTIFICATION DU REGLEMENT AU REGARD DU PADD

A. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article UA1 - Constructions interdites 1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières. 1.2 - Les commerces de gros. 1.3 - Les constructions à usage industriel. 1.4 - Les entrepôts. 1.5 - Le camping. 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs. 1.7 - Les dépôts de véhicules. 1.8 - Les garages collectifs de caravanes. 1.9 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. 1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables. 1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. 1.12 - Les parc d'attraction. 1.13 - Les golfs. 1.14 - En secteur UAj, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UA2 sont interdites. 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	Elle a pour vocation d'accueillir toutes les destinations, dans un principe de mixité fonctionnelle, à l'exception des exploitations agricoles et forestières, de l'industrie et du commerce de gros, afin de ne pas générer de nuisances sur cette zone. En effet, comme l'indique le SCoT (p.16 du DOO), *« il est nécessaire d'assurer un principe de mixité des fonctions urbaine en tissu urbain/villageois, et d'y prévoir l'accueil de toutes les activités économiques, y compris les activités artisanales (hors activités comportant des risques, nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ou fortement consommatrices d'espace, qui ont vocation à s'implanter dans une zone d'activité). »* Dans ce cadre, seules les activités réservées aux zones naturelles, agricoles et aux zones d'activités structurantes du territoire ont été interdites.
Article UA2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi), ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UA1. 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles. 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone. 2.4 - En secteur UAj, seules sont admises les annexes aux constructions principales.	Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Enfin, le règlement est complété par des OAP thématiques relatives à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au patrimoine et aux centralités commerciales. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Les secteurs UAj sont des reliquats d'unités foncières constructibles, des espaces de jardins ou naturels en cœur d'ilot. Ils constituent une zone tampon entre les zones naturelles et agricole et le tissu urbain ou une espace de nature dans les tissus urbains plus ou moins denses de la CC4V. Ils permettent le maintien et le développement de la faune et la fore locales. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin afin de maintenir des espaces de respiration. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées.
Article UA3 – Mixité fonctionnelle Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.	Il a été souhaité cette règle de mixité fonctionnelle sur certains secteurs afin de conserver et de pérenniser les commerces en centre-ville de Ferrières-en-Gâtinais, Corbeilles et Dordives et éviter toute transformation de ces locaux en habitation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article UA4 – Volumétrie et implantation des constructions *4.1 Emprise au sol* Sous réserve des règles définies par le PPRI : • Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteur UAj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée. • En secteur UAj, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m² et celle des piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m².	La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 70%. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article UA5. A titre d'exemples : - Dans le secteur UAj il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 40 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante. - En revanche, il s'agit de 40 m² pendant toute la durée de vie du PLUi. Ainsi si je construis un garage de 35 m², il ne me reste de possibilité d'emprise au sol pour une annexe que 5 m².
4.2 Hauteur des constructions **4.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.	La Communauté de Communes a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions. En effet, les tissus historiques des centres-villes et des centres-bourgs se caractérisent par des constructions à pans majoritairement. L'insertion d'une construction à toiture plate ou faible pente n'est pas exclue mais elle requiert une volumétrie plus faible afin de bien s'insérer dans l'environnement. Dans ce cadre, on observe donc une hauteur à l'égout de 10 mètres maximum et une hauteur à l'acrotère de 7.5 mètres maximum. La hauteur à l'égout des constructions à pan correspond à la hauteur observée notamment dans les centres-villes et centres-bourgs de l'intercommunalité. Les toitures à très faible pente sont des toitures dont la pente ne permet pas d'accueillir les formes de matériaux traditionnels (tuile et ardoise). Elle n'excède pas 5% de pente. L'article sur les aspects des toitures impose la réalisation d'un acrotère pour intégrer les éléments de finition.
4.2.2 - Constructions à pans Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.	
4.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres.	
4.2.4 - Constructions en secteur UAj. La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.5 mètres.	Les secteurs UAj accueillant uniquement des annexes, une hauteur plus faible a volontairement été imposée.
4.2.5 - Règle alternative • En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.3 Implantation des constructions **4.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.
4.3.2 - Règles alternatives Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée : - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.	Etant donné la diversité du tissu, des règles alternatives ont été prévues. L'objectif est de ne pas rendre la règle absurde en permettant une adaptation en cas d'extension d'une construction existante mais qui ne respecterait pas la présente règle. La non-conformité à la règle devra néanmoins ne pas être aggravée. Cela signifie que le service instructeur et les élus en charge de la délivrance de l'autorisation devront juger s'il s'agit d'une exception mineure ou si l'impact est trop important vis-à-vis des constructions environnantes et de la cohérence du tissu urbain. De la même manière, la notion d'alignement peut être rédhibitoire pour certaines parcelles, enclavées ou avec une forme géométrique complexe (trapèze par exemple). Pour s'adapter à ce contexte, la collectivité a donc prévu une règle dérogatoire. Il s'agit ainsi de pouvoir traiter à part certains cas particuliers.
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Définition</u> Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. <u>Règles d'implantation</u> <u>Hormis en secteur UAj,</u> les constructions doivent être implantées soit : - À l'alignement. - Avec un retrait minimum de 5 mètres. <u>En secteur UAj,</u> il n'est pas fixé de règle.	La zone UA correspond au tissu ancien des villes et villages, du territoire intercommunal. Historiquement, les constructions étaient implantées dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative. L'objectif du règlement est de maintenir cette typologie en imposant un alignement au moins partiel et une implantation sur au moins une limite. Les secteurs UAj étant des jardins situés en arrière des unités foncières, ils ne sont globalement pas concernés par la règle d'alignement donc aucune règle n'est fixée.
4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées soit : - En limites séparatives, - Soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.	Les secteurs UAj peuvent être, parfois, de grande dimension. Or, s'ils ont leur légitimité dans un rôle de zone tampon entre les zones agricoles, naturelles et urbaines, ils n'ont pas vocation à développer des constructions en limite de ces zones ou à miter ce foncier pour, à moyens termes, recréer des parcelles à bâtir en ayant transformé les garages en habitation. Il s'agit bien d'annexes permises qui ont donc légitimité à être à proximité de la construction principale. Il est donc demandé que les annexes à réaliser ne soient pas implantées au-delà de 20 m de la construction principale, au point le plus proche. Pour compenser cette contrainte, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.
4.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres <u>En secteur UAj,</u> les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.	

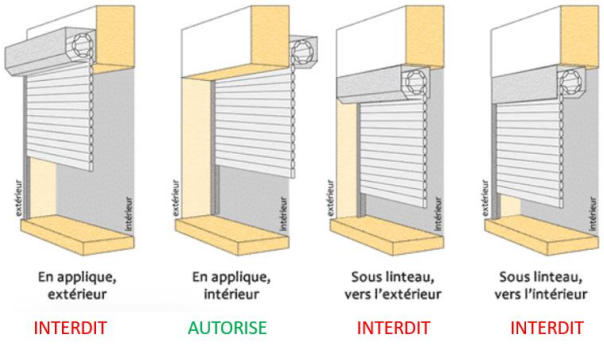
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Article UA5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *5.1 Aspect extérieur des constructions* **5.1.1 - Prescriptions générales** Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…) Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente. Les tonalités vives, brillantes sont interdites.	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. Afin de préserver la cohérence architecturale du tissu urbain des tissus historiques des villes et villages du territoire, il est également précisé que les architectures d'une autre région sont interdites.
5.1.2 - Règles alternatives Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 5.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 5.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.	La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.
5.1.3 - Façades <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche…). Les bardages en tôle sont interdits.	Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation. L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Le blanc pur est interdit. Constructions principales et leurs extensions Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Constructions annexes indépendante La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. **5.1.4 - Toitures** Constructions principales et leurs extensions *Pente et pans* La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère. Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants : - Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent, - Qu'elles soient monopan, - Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante. Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées. *Aspect et teintes* Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire. Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.	certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc… Le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes. Par ailleurs, la zone UA étant une zone historique gage d'une certaine qualité architecturale, les constructions en tôle, qui peuvent être dissonantes avec constructions traditionnelles, ne sont pas autorisées. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone UA est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein des centres bourgs, et centres villes : • Des façades plutôt claires dans les ocres, beige etc… qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…). • Des toitures dont les tuiles et les ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracite, brun rouge (terre cuite). • Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°. • L'interdiction des « chiens assis ». En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant : • La réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc… • Les toitures plates ou à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction. Il est à noter que les conditions énoncées sont cumulatives. • Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes. • Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction. Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°. <u>Constructions annexes indépendantes</u> Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures plates sont également autorisées. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. <u>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</u> Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture. **5.1.5 - Ouvertures** Les « chiens assis » sont interdits. Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.	La zone UA étant une zone historique gage d'une certaine qualité architecturale, les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture ont été interdits.  *Exemple de volets-roulants interdits ou autorisés au sein du PLUi (Crédit photo : Go-devis)*

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

5.1.6 - Devantures commerciales Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.	Les changements de destination sont fréquents en centre bourg notamment lorsque les commerces ne trouvent pas repreneur. Ils sont naturellement transformés en logement. Ce changement de destination est autorisé (sauf en secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme) mais doit être accompagné sur le plan architectural. L'objectif est d'éviter que les anciennes vitrines ne se transforment en baie et que les proportions des ouvertures soient retravaillées pour revenir sur les proportions habituelles des habitations (plus hautes que larges).
5.1.7 - Clôtures <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.…). Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.). Sous réserve du PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue. En effet, concernant les clôtures en limite séparative, seule la hauteur est réglementée (2 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.
<u>Les clôtures sur rue</u> Seuls sont autorisés : - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. - Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.	Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée.
5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UA6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* **6.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables**	La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation qui sont dus notamment à la présence de la vallée du Loing aval (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 6.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1.
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.…) : coefficient 0.7.
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5.
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3.

6.1.2 - Règles applicables

Le coefficient de biotope est fixé à 0.4.

Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

6.1.3 - Règles alternatives

La règle n'est pas applicable dans le cadre de l'aménagement des constructions déjà existantes sans création d'emprise au sol supplémentaire.

6.2 Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre.

de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UA pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu. Il est fixé à 0.4.

Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr).

Ce Coefficient est le ratio entre la surface éco écoaménageable et surface de la parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.

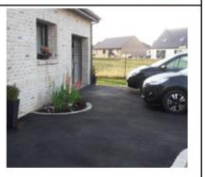
La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur.

Surface écoaménageable =
(surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisé x 0.3)

Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple.

EXEMPLES D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)	
EXEMPLE 1 : Je souhaite construire une habitation d'une emprise au sol de 150 m² sur un terrain de 1000 m². J'ai prévu d'entourer l'habitation d'une terrasse en carrelage de 50m², de créer une cour calcaire de 150m² et de deux places de stationnement en « evergreen » de 25m². Le reste du terrain est en espace de pleine terre.	**EXEMPLE 2 :** Je souhaite construire une nouvelle construction d'une emprise au sol de 300 m² pour du stockage de matériels sur un terrain de 2000 m². Sur ce terrain, une construction d'une emprise au sol de 400 m² liée à mon activité est d'ores et déjà bâtie. Le terrain est constitué d'une cour calcaire de 600m² et d'une surface bitumée (accès) de 100m² et de 20 places de stationnement bitumées de 250m². Le reste du terrain est en espace de pleine terre.
• Deux places de stationnement en « evegreen » : 25 m² x 0.7 = 17.5 • Cour calcaire : 150 m² x 0.5 = 75 • Espace de pleine terre : 625 m² x 1 = 625 • Habitation et carrelage : 200 m² x 0 = 0 CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle = (17.5 + 75 + 625)/ 1000 ≈ **0.7 > 0.4**	• Construction existante et nouvelles construction : 700 m² x 0 = 0 • 20 places de stationnements bitumées : 250 m² x 0 = 0 • Allée bitumée : 100 m² x 0 = 0 • Cour calcaire : 600 m² x 0.5 = 300 • Espace de pleine terre : 350 m² x 1 = 350 CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle = (500 + 630)/3000 ≈ **0.3 < 0.4**
Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,4 est respecté, il ne constituera pas un obstacle à l'autorisation d'urbanisme.	**Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,4 n'est pas respecté, il constituera un obstacle à l'autorisation d'urbanisme.**

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

TYPE DE REVETEMENTS	COEFFICIENT PONDERATEUR	EXEMPLE DE REVETEMENTS
Espaces verts de pleine terre	**1**	
Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc....	**0.7**	 Toiture végétalisée  Evergreen
Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc....) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m	**0.5**	 Cour calcaire
Mur vertical végétalisé	**0.3**	
Surface imperméable	**0**	 Bitume

Il est à noter qu'ensuite, la Communauté de communes n'a pas spécifié de règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de compatibilité plutôt que de conformité dans ce domaine. Dans Ce cadre une OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Article UA7 – Stationnement **7.1 - Prescriptions générales** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m². **7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation** Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement. Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement. **7.3 - Règle applicable aux autres constructions** Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. **7.4 - Aire de stationnement pour véhicules propres** Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 7.2 et 7.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places. **7.5 - Dispositions relatives aux cycles** Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements. Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise. **7.6 - Règle alternative** Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires. Les obligations de l'alinéa 7.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis. Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Ainsi, en deçà de 3 logements créés, il n'a pas semblé opportun d'appliquer cette exigence. Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc… Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité. Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers.  *Exemple de stationnement cycle couvert*

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…  *Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé* Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage. Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations : • Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent. • Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Nous sommes en zone UA, où les commerces doivent se développer. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article UA8 – Desserte par les voies publiques ou privées 8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.	L'objectif de l'article UA7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 8.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 8.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	
Article UA9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *9.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur. *9.2 Assainissement* **9.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **9.2.2 - Eaux usées non domestiques** Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Dans ce cadre, elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la Communauté des communes refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **9.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.	prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur. Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

B. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article UB1 - Constructions interdites 1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières. 1.2 - Les commerces de gros. 1.3 - Les constructions à usage industriel. 1.4 - Les entrepôts. 1.5 - Le camping. 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs. 1.7 - Les dépôts de véhicules. 1.8 - Les garages collectifs de caravanes. 1.9 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. 1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables. 1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. 1.12 - Les parc d'attraction. 1.13 - Les golfs. 1.14 - <u>En secteurs UBe, UBg, UBh et UBj,</u> toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB2 sont interdites. 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc… côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique. En effet, comme l'indique le SCoT (p.16 du DOO), *« il est nécessaire d'assurer un principe de mixité des fonctions urbaine en tissu urbain/villageois, et d'y prévoir l'accueil de toutes les activités économiques, y compris les activités artisanales (hors activités comportant des risques, nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ou fortement consommatrices d'espace, qui ont vocation à s'implanter dans une zone d'activité). »* Dans ce cadre seules les activités réservées aux zones naturelles, agricoles et aux zones d'activités structurante du territoire ont été interdites.
Article UB2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) notamment pour les secteurs UBo, ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UB1. 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles. 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone. 2.4 - <u>En secteur UBe</u>, seuls sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi) les constructions et les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ainsi que les dépôts, les affouillements et	Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas générer un risque ou des nuisances à l'environnement urbain existant. Enfin, le règlement est complété par une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au patrimoine et aux centralités commerciales. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Les secteurs inscrits dans un contexte urbain mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau au sens de l'I.A.U. d'Ile de France, à savoir « *un hameau est un petit ensemble d'habitations principalement d'origine rurale, d'une dizaine de constructions, groupées à l'origine autour d'une ferme agricole. Il se caractérise par sa taille modeste et son organisation dépend largement des traditions locales (maillage viaire etc…)* » que sont les secteurs UBh n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les secteurs UBh sont en réalité le produit d'une urbanisation des années 70 à 80 qui visaient à développer des lotissements dans des zones boisées et/ou très naturelles avec de grandes parcelles. Cette urbanisation ex nihilo ne prend aucunement sa source sur un bâti et une morphologie du tissu ancien. Les possibilités de densification ouvertes par la législation permettraient donc de doubler la population et donc le trafic dans des secteurs qui n'ont plus vocation à se développer dans le cadre du développement durable : protection des espaces naturels, regroupement des habitations près des centralités

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone. 2.5 - En secteur UBg, sont également adamises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage. 2.6 - En secteur UBh, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes quel que soit leur nature. 2.7 - En secteur UBj, seules sont admises les annexes aux constructions principales.	disposants de services à la population (centre-ville /village), carence de réseaux (électricité, défense incendie etc…), limitation des émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements etc… Dans ce cadre, le secteur UBh permet de reconnaître le contexte urbanisé du secteur mais limite la constructibilité aux annexes et extensions. Les secteurs UBe sont des secteurs uniquement destinés aux services publics et/ou d'intérêt collectif. Aucune autre destination n'est autorisée. Le secteur UBg est destiné uniquement aux installations et constructions liées t nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Ce secteur est identifié sur la commune de Dordives. Les secteurs UBj sont des reliquats d'unités foncières constructibles, des espaces de jardins ou naturels en cœur d'ilot. Ils constituent une zone tampon entre les zones naturelles et agricole et le tissu urbain ou une espace de nature dans les tissus urbains plus ou moins denses de la CC4V. Ils permettent le maintien et le développement de la faune et la fore locales. Ils n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin afin de maintenir des espaces de respiration. Seules les annexes (dont les piscines) aux constructions principales y sont autorisées.
Article UB3 – Mixité fonctionnelle Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre du R151-37 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à usage d'habitation est interdit.	Il a été souhaité cette règle de mixité fonctionnelle sur certains secteurs afin de conserver et de pérenniser les commerces en centre-ville de Ferrières-en-Gâtinais, Corbeilles et Dordives et éviter toute transformation de ces locaux en habitation.
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article UB4 – Volumétrie et implantation des constructions *4.1 Emprise au sol* Sous réserve des règles définies par le PPRI : - Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteurs UBe, UBeg, UBh, UBj et UBg, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée. - En secteur UBe, UBeg et UBg, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. - En secteur UBh : ○ L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. ○ L'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m². ○ L'emprise au sol des piscines est limitée à 100 m² à la date d'approbation du PLUi. En secteur UBj, l'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m² et celle des	La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 50% dans l'ensemble de la zone, hormis en secteurs UBe, UBeg, UBh et UBg. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article UB5. Comme justifié à l'article UB1, les secteurs inscrits dans un contexte urbain mais qui ne présentent pas les caractéristiques d'un hameau au sens de l'I.A.U. n'ont pas vocation à se développer et se densifier au même titre que les écarts bâtis de la zone Naturelle ou Agricole. En effet, les secteurs UBh sont en réalité le produit d'une urbanisation des années 70 à 80 qui visaient à développer des lotissements dans des zones boisées et/ou très naturelles avec de grandes parcelles. Cette urbanisation ex nihilo ne prend aucunement sa source sur un bâti et une morphologie du tissu ancien. Les possibilités de densification ouvertes par la législation permettraient donc de doubler la population et donc le trafic dans des secteurs qui n'ont plus vocation à se développer dans le cadre du développement durable : protection des espaces naturels, regroupement des habitations près des centralités disposants de services à la population (centre-ville /village), carence de réseaux (électricité, défense incendie etc…), limitation des émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements etc… Dans ce cadre le secteur UBh permet de

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

piscines à la date d'approbation du PLUi est limitée à 75 m².	reconnaître le contexte urbanisé du secteur mais limite la constructibilité aux annexes et extensions. En termes de nouvelles constructions, seules les annexes et les extensions de façon mesurée sont autorisées d'où une emprise au sol limitée. Il faut entendre cette règle sans déduction des surfaces existantes. A titre d'exemples : • Dans le secteur UBh il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 10 m², les 40 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante. Ces 40 m² sont cependant plafonnées pour toute la durée de vie du PLUi (il ne sera pas possible de demander une première annexe de 40 m² puis une seconde puisqu'il s'agit de 40 m² d'emprise totale). De la même manière, les 30% se calculent à partir de l'emprise constatée à la date d'approbation du PLUi et sont maximales pour la durée de vie du PLUi. Ainsi si le pétitionnaire possède une maison de 100m², il a droit à 30 m² d'extension en une fois ou plusieurs fois mais sans excéder ces 30 m² au total. • Dans le secteur UBj il existe d'ores et déjà un cabanon de jardin de 12 m², les 40 m² d'emprise s'ajoutent à l'emprise existante. En revanche, il s'agit de 40 m² pendant toute la durée de vie du PLUi. Ainsi si je construis un garage de 35 m², il ne me reste de possibilité d'emprise au sol pour une annexe que 5 m².
4.2 Hauteur des constructions **4.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction. **4.2.2 - Constructions à pans** Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres. **4.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan** Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres. **4.2.4 - Constructions en secteur UBj.** La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.5 mètres.	La Communauté de Communes a souhaité dissocier les hauteurs autorisées en fonction de la typologie des constructions en cohérence avec le tissu de la zone UB, tissu plus récent (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…) L'insertion d'une construction à toiture plate ou faible pente n'est pas exclue mais elle requiert une volumétrie plus faible afin de bien s'insérer dans l'environnement. Dans ce cadre on observe donc une hauteur à l'égout de 10 mètres maximum et une hauteur à l'acrotère de 7.5 mètres maximum. Les toitures à très faible pente sont des toitures dont la pente ne permet pas d'accueillir les formes de matériaux traditionnels (tuile et ardoise). Elle n'excède pas 5% de pente. L'article sur les aspects des toitures impose la réalisation d'un acrotère pour intégrer les éléments de finition (bac acier etc…). Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle y compris en secteur UBe. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence. Les secteurs UBj accueillant uniquement des annexes, une hauteur plus faible a volontairement été imposée.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.2.5 – Règles alternatives Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	
4.3 Implantation des constructions **4.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.
4.3.2 - Règle alternative Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée : - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.	Etant donné la diversité du tissu, des règles alternatives ont été prévues. L'objectif est de ne pas rendre la règle absurde en permettant une adaptation en cas d'extension d'une construction existante mais qui ne respecterait pas la présente règle. La non-conformité à la règle devra néanmoins ne pas être aggravée. Cela signifie que le service instructeur et les élus en charge de la délivrance de l'autorisation devront juger s'il s'agit d'une exception mineure ou si l'impact est trop important vis-à-vis des constructions environnantes et de la cohérence du tissu urbain.
4.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Définition</u> Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. <u>Règles d'implantation</u> <u>Hormis en secteur UBj</u>, les constructions doivent être implantées soit : - À l'alignement. - Avec un retrait minimum de 5 mètres. <u>Conformément au plan de zonage de Treilles et de Préfontaines</u>, lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge ou au plus en limite de celle-ci. <u>En secteur UBj</u>, il n'est pas fixé de règle.	La zone UB correspond au tissu plus récent et contemporain. Les parcelles sont plus aérées. On observe une présence du végétal plus important et une densité plus faible permettant d'assurer le stationnement sur la parcelle, de paysager l'unité foncière etc… L'objectif des règles d'alignement et de limite séparative est à la fois de maintenir une aération partielle du tissu favorisant le développement du végétal et donc du maintien de la biodiversité en ville, des îlots de fraîcheur etc… (possibilité de retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives) mais également de laisser la possibilité de retrouver les implantations historiques du bâti avec la possibilité d'une implantation en alignement et ou en limite séparative. Il est à noter que les parcelles étant plus petites que 20 ans auparavant, permettre ces implantations historiques contribue à la limitation de la consommation de l'espace et à une optimisation du terrain pour disposer du reste en agrément. Les distances minimales en cas de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (3 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant pour pouvoir stationner les

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées soit : - En limites séparatives, - Soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres. **4.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres** En secteurs UBh et UBj, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.	véhicules devant la parcelle (5 mètres par rapport à l'alignement). Les secteurs UBj étant des jardins situés en arrière des unités foncières, ils ne sont globalement pas concernés par la règle d'alignement donc aucune règle n'est fixée. Les secteurs UBj peuvent être, parfois, de grande dimension. Or, s'ils ont leur légitimité dans un rôle de zone tampon entre les zones agricoles, naturelles et urbaines, ils n'ont pas vocation à développer des constructions en limite de ces zones ou à miter ce foncier pour, à moyens termes, recréer des parcelles à bâtir en ayant transformé les garages en habitation. Il s'agit bien d'annexes permises qui ont donc légitimité à être à proximité de la construction principale. Il est donc demandé que les annexes à réaliser ne soient pas implantées au-delà de 20 m de la construction principale, au point le plus proche. Pour compenser cette contrainte, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.
Article UB5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *5.1 Aspect extérieur des constructions* **5.1.1 - Prescriptions générales** Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…) Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente. Les tonalités vives, brillantes sont interdites. **5.1.2 - Règles alternatives** Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 5.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 5.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 5.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 5.1.3	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. Afin de préserver la cohérence architecturale du tissu urbain des tissus plus récent (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…) du territoire, il est également précisé que les architectures d'une autre région sont interdites. Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes. La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.	et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.
5.1.3 - Façades Prescriptions générales Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle sont interdits. Le blanc pur est interdit. Constructions principales et leurs extensions Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Constructions annexes indépendantes La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.	Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation. L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc… Par ailleurs, la zone UB étant un tissu urbain plus récent des territoires (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc…) dont les matériaux employés respectent globalement les teintes observées historiquement, les constructions en tôle, qui peuvent être dissonantes avec les matériaux traditionnels, ne sont pas autorisées. L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone UB est la poursuite du respect des teintes traditionnelles au sein du tissu urbain afin de garantir son insertion dans le paysage local : • Des façades plutôt claires dans les ocres, beige etc… qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…). • Des toitures dont les tuiles et les ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracite, brun rouge (terre cuite). • Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°. • L'interdiction des « chiens assis ». En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant : • La réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc… • Les toitures plates ou à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction. Il est à noter que les conditions énoncées sont cumulatives. • Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes. • Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.
5.1.4 - Toitures Constructions principales et leurs extensions *Pente et pans* La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère. Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants : - Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent, - Qu'elles soient monopan,	Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante. Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées. *Aspect et teintes* Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire. Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°. <u>Constructions annexes indépendantes</u> Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures plates sont également autorisées. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. <u>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</u> Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture. **5.1.5 - Ouvertures** Les « chiens assis » sont interdits. Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.	pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

5.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

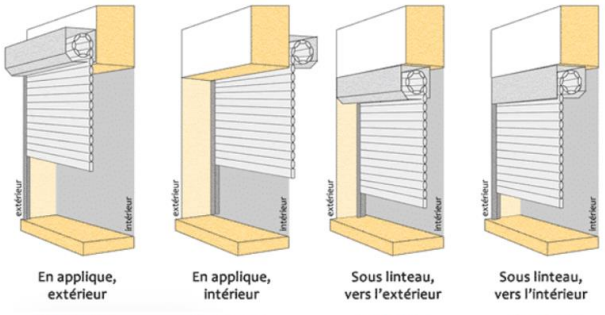
Les clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

En secteur UBeg, dans la mesure où il est destiné à accueillir un nouveau service public, la hauteur des clôtures est fixée à 2,20 m.

5.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)



Exemple de volets-roulants interdits ou autorisés au sein du PLUi (Crédit photo : Go-devis)

Les changements de destination sont fréquents en centre bourg notamment lorsque les commerces ne trouvent pas repreneur. Ils sont naturellement transformés en logement. Ce changement de destination est autorisé (sauf en secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme) mais doit être accompagné sur le plan architectural. L'objectif est d'éviter que les anciennes vitrines ne se transforment en baie et que les proportions des ouvertures soient retravaillées pour revenir sur les proportions habituelles des habitations (plus hautes que larges).

La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue.

En effet, concernant les clôtures en limite séparative seule la hauteur est réglementée (1.80 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée mais doublée d'une haie. La haie est obligatoire. Elle permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.80 mètres, hauteur constatée sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

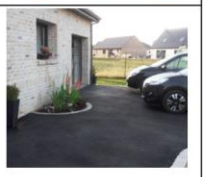
Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Le projet dela nouvelle gendarmerie doit répondre à un cahier des charges spécifique qui implique une hauteur des clôtures de 2,20 m. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *6.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* **6.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables** Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 6.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après : - Espaces verts de pleine terre : coefficient 1. - Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.…) : coefficient 0.7. - Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5. - Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3. **6.1.2 - Règles applicables** Le coefficient de biotope est fixé à 0.4. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle *6.2 Espaces libres et plantations* Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées. Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre.	La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation qui sont dus notamment à la présence de la vallée du Loing aval (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UB pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu. Il est fixé à 0.4. Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr). Ce Coefficient est le ratio entre la surface éco écoaménageable et surface de la parcelle. **CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.** La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur. **Surface écoaménageable =** **(surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisé x 0.3)** Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

EXEMPLES D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)	
EXEMPLE 1 : Je souhaite construire une habitation d'une emprise au sol de 150 m² sur un terrain de 1000 m². J'ai prévu d'entourer l'habitation d'une terrasse en carrelage de 50m², de créer une cour calcaire de 150m² et de deux places de stationnement en « evergreen » de 25m². Le reste du terrain est en espace de pleine terre.	**EXEMPLE 2 :** Je souhaite construire une nouvelle construction d'une emprise au sol de 300 m² pour du stockage de matériels sur un terrain de 2000 m². Sur ce terrain, une construction d'une emprise au sol de 400 m² liée à mon activité est d'ores et déjà bâtie. Le terrain est constitué d'une cour calcaire de 600m² et d'une surface bitumée (accès) de 100m² et de 20 places de stationnement bitumées de 250m². Le reste du terrain est en espace de pleine terre.
• Deux places de stationnement en « evegreen » : 25 m² x 0.7 = 17.5 • Cour calcaire : 150 m² x 0.5 = 75 • Espace de pleine terre : 625 m² x 1 = 625 • Habitation et carrelage : 200 m² x 0 = 0 CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle = (17.5 + 75 + 625)/ 1000 ≈ **0.7 > 0.4**	• Construction existante et nouvelles construction : 700 m² x 0 = 0 • 20 places de stationnements bitumées : 250 m² x 0 = 0 • Allée bitumée : 100 m² x 0 = 0 • Cour calcaire : 600 m² x 0.5 = 300 • Espace de pleine terre : 350 m² x 1 = 350 CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle = (500 + 630)/3000 ≈ **0.3 < 0.4**
Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,4 est respecté, il ne constituera pas un obstacle à l'autorisation d'urbanisme.	**Dans cet exemple, le CBS minimum de 0,4 n'est pas respecté, il constituera un obstacle à l'autorisation d'urbanisme.**

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)
Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.
En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

TYPE DE REVETEMENTS	COEFFICIENT PONDERATEUR	EXEMPLE DE REVETEMENTS
Espaces verts de pleine terre	**1**	
Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.…	**0.7**	 Toiture végétalisée  Evergreen
Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m	**0.5**	 Cour calcaire
Mur vertical végétalisé	**0.3**	
Surface imperméable	**0**	 Bitume

Il est à noter qu'ensuite, la Communauté de communes n'a pas spécifié de règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de compatibilité plutôt que de conformité dans ce domaine. Dans Ce cadre une OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.

Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Article UB7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales
Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement client, fournisseur etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m². **7.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation** Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement. Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement. **7.3 – Règle applicable au projet de gendarmerie** Pour la partie destinée à l'habitation des gendarmes, il est prévu 1,5 place de stationnement par logement. **7.4 - Règle applicable aux autres constructions** Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. **7.4 -Aire de stationnement pour véhicules propres** Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 7.2 et 7.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places, ni au projet de gendarmerie. **7.5 - Dispositions relatives aux cycles** Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements, aux constructions liées à l'activité autoroutière et au projet de gendarmerie. Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise. **7.6 - Règle alternative** Les obligations de l'alinéa 7.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires. Les obligations de l'alinéa 7.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.	Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Ainsi, en deçà de 3 logements créés, il n'a pas semblé opportun d'appliquer cette exigence. Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc… Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité. Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers.  *Exemple de stationnement cycle couvert* On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…  *Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé* Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage. Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage. Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations : • Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent. • Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Nous sommes en zone UB, où les commerces doivent se développer. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article UB8– Desserte par les voies publiques ou privées 8.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces	L'objectif de l'article UB7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 8.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 8.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	
Article UB9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *9.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur. *9.2 Assainissement* **9.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **9.2.2 - Eaux usées non domestiques**	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la Communauté des communes refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **9.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *9.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.	Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur. Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

C. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article UI1 - Constructions interdites 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières. 1.2 - Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UI2. 1.3 - Hormis en secteur UIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2. 1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques. 1.5 - Les cinémas. 1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. 1.7 - Les salles d'art et de spectacles. 1.8 - Les équipements sportifs. 1.9 - Les centres de congrès et d'exposition. 1.10 - En secteurs UIa et UIaf, sont également interdites : - Les nouvelles activités industrielles, - Les nouveaux entrepôts. 1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article. Article UI2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : ✓Du respect des dispositifs du PPRI, ✓Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, ✓D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi). 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UI1. 2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité. 2.3 – En zone UI et en secteur UIs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension plafonnée à 300 m² de surface de plancher des constructions commerciales existantes. 2.4 – En secteur UIg, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes. 2.5 – En secteurs UIa et UIaf sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants. 2.6 - En secteur UIc, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m² et n'excède pas 3500 m² (incluant les	Afin de limiter les conflits d'usage et en cohérence avec le SCoT qui prescrit de *« limiter au strict nécessaire les possibilités d'habitat »* au sein des zones réservés aux activité artisanales ou commerciales (p.20 et suivantes du DOO), les habitations sont interdites dans les zones d'activités. Seuls les postes de gardiennage sont admis. Cependant afin d'éviter toute dérive, ces postes de gardiennages devront être inclus dans le volume de la construction et ne pas faire l'objet d'un traitement différencié (aspect architectural, pente de toiture, revêtement etc…). Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont pondérées au respect des dispositifs du PPRi. Le règlement est également complété par des OAP thématiques relatives à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au paysage, à la préservation du patrimoine et aux centralités commerciales. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. L'objectif de l'OAP « centralités commerciales » est de répondre notamment aux prescriptions p. 27 du DOO du SCoT qui prescrit : *« la localisation préférentielle du développement commercial sur le territoire du Montargois en Gâtinais est définie comme suit :* • *Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font prioritairement dans les centralités, centres villes, centralités de quartiers et centres-bourgs identifiés dans une annexe au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Pour les communes n'ayant pas de site de centralité identifiée, les documents locaux d'urbanisme définissent un périmètre de centralité, destiné à accueillir prioritairement les commerces. Ces nouvelles implantations commerciales s'effectuent dans les conditions précisées dans les chapitres suivants.* • *Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font secondairement dans les sites de flux, dits « périphériques », identifiés, dans les conditions prévues dans le document annexe, le DAAC. La création de nouveaux sites, non prévus au DAAC, n'est pas envisagée. En effet, la qualification des sites existants est priorisée pour toutes nouvelles implantations commerciales.* • *Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, sont également possibles uniquement au sein des taches urbaines, qui sont délimitées par les documents locaux d'urbanisme, ou dans les zones d'activités, dans les deux cas, selon les conditions précisées dans les chapitres correspondant.* • *L'implantation hors des sites précités, de la tache urbaine ou des zones d'activités, est à exclure, afin de limiter au maximum la consommation foncière, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centralités vers des lieux de flux, en particulier le bord des routes principales. »*

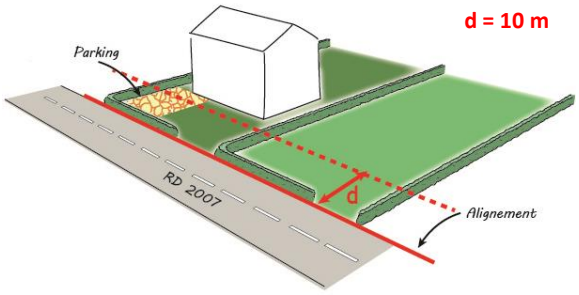
Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

bâtiments existants), dans une limite de 10 000 m² (à destination commerciale) cumulés à l'échelle du site.	Par ailleurs, p.29-31 du DOO, le SCOT écrit *: « En dehors des sites identifiés dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), la création de nouveaux bâtiments à destination commerce est à éviter à l'échelle du cœur d'agglomération. La surface de plancher à destination commerce de ces bâtiments ne pourra excéder 1.000 m². Hors sites identifiés dans le DAAC, les nouvelles implantations de plus de 300 m² de surface de plancher à destination commerciale devront intégrer, sur l'unité foncière du projet.* *Dans les zones d'activités économiques, en dehors des sites identifiés dans l'armature commerciale, l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m² de surface de plancher à destination commerciale.* *Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tâche urbaine, dès le premier m² de surface de plancher.* *Les documents locaux d'urbanisme délimiteront les sites identifiés afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale.* *Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tache urbaine, dès le premier m² de surface de plancher.* *L'implantation commerciale par création, extension ou changement de destination de bâtiments, en dehors des sites de localisation préférentielle, est plafonnée à 300 m² de surface de plancher à destination commerce, dans la définition donnée précédemment.* *Dans les zones d'activités économiques des pôles relais, les implantations sont également plafonnées à 300 m² de surface de plancher à destination commerce, à l'exception de l'intégration de surfaces commerciales dans un projet urbain multifonctionnel.* *En l'absence de cartographie dans l'annexe DAAC, les documents locaux d'urbanisme délimiteront le périmètre de la tâche urbaine, ainsi que celui plus resserré du centre bourg, espace privilégié pour accueillir du commerce. »* Dans ce cadre, la zone UI représente les zones d'activités structurantes identifiées par le SCoT au sein des pôles relais et le secteur UIg la zone de Gondreville-Villevoques autour de la CAPROGA de l'intercommunalité identifiées par le SCoT qui ont pour vocation d'accueillir les activités nécessitant un foncier important et susceptible de générer des nuisances. Les secteurs UIa représentent les zones d'activités relais et de proximité identifiées par le SCoT visant à maintenir des activités de proximité prioritairement de l'artisanat dont un secteur spécifique UIaf a été créé en raison de l'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier dont il a fait l'objet afin de réduire la bande des 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2007 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	Le secteur UIc pouvant accueillir des activités commerciales représente les zones commerciales périphériques sur les trois pôles relais du territoire intercommunal déterminées par le SCoT. Cela explique pourquoi les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone UI hormis en secteur UIc où elles sont contraintes d'être supérieure à 300m² de surface de plancher et de ne pas excéder 3500 m² (incluant les bâtiments existants).
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article UI3 – Volumétrie et implantation des constructions *3.1 Emprise au sol* Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.	La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 70%. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article UI5.
3.2 Hauteur des constructions **3.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.	La volumétrie est plus importante en zone UI puisque pour rappel, elle a pour vocation à accueillir les futures industries et les futurs entrepôts de la Communauté de Communes. Or, ces activités peuvent nécessiter de grandes hauteurs. Une hauteur plus basse pour des zones de dimension plus réduite est imposée dans les secteurs UIa et UIc. Une hauteur plus importante a été autorisée en secteur UIs, pour permettre la réalisation d'éléments ponctuels particulièrement hauts pour assurer le bon fonctionnement de la sucrerie Cristal Union.
3.2.2 - La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder : - 25 mètres en zone UI. - 15 mètres en secteurs UIa et UIc. - 55 mètres en secteur UIs. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.	
3.2.3 – Règles alternatives Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.
3.3 Implantation des constructions **3.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles pour les piscines (pour les piscinistes par exemple), les ouvrages enterrés. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. **3.3.2 - Règle alternative** Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée : - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité. **3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** <u>Définition</u> Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. <u>Règles d'implantation</u> Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m² pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée. <u>En secteur Ulaf sur Fontenay-sur-Loing :</u> • Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2007, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. • La façade principale de la construction principale devra s'implanter dans la zone d'implantation figurant au plan de zonage, si elle existe. • Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales…) peut être implantée à l'alignement de la RD 2007. **3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.	Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cuve, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments. La Communauté de Communes a souhaité permettre une certaine souplesse à l'implantation des activités tout en respectant certaines contraintes essentiellement liées à la sécurité et à la limitation des nuisances pour l'habitat. Un recul par rapport à l'alignement a donc été imposé de 5 m et par rapport aux limites séparatives de 5 mètres. Ces 5 mètres, minimum sont étendues à 10 mètres lorsque la zone borde une zone d'habitation. L'implantation des constructions entre elles, a été laissé libre afin de pouvoir optimiser le foncier et sa consommation. Pour le secteur Ulaf, des règles spécifiques ont été prévues en raison de la réduction de la marge de recul par rapport à la route à grande circulation RD 2007. 
Article UI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *4.1 Aspect extérieur des constructions* **4.1.1 - Prescriptions générales** Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les tonalités vives, brillantes sont interdites. **4.1.2 - Règles alternatives** Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.	Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. Enfin, le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes. La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.
4.1.3 - Façades <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Le blanc pur est interdit. Les enduits des ravalements doivent être de nuance sombre et de teintes grises, vert, marron. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. **4.1.4 – Toitures** Les toitures à pans comprendront deux pans minimums. Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.	Les constructions d'activités possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : code couleur de l'enseigne etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architectural. L'objectif est de permettre les styles architecturaux des constructions visibles depuis plusieurs décennies (cubiques) tout en laissant la possibilité des formes traditionnelles (toitures à pans). Les volumes étant généralement importants, il est exigé des teintes plutôt sombres et s'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Cette bonne intégration peut être assurée par des couleurs neutres issues du panel de teintes naturelles : gris, brun, vert etc…

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.	
4.1.5 - Clôtures Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 2.5 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité. Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Les clôtures seront traitées de façon à ce que leur aspect soit le plus discret possible. La hauteur est plafonnée à 2.5 mètres, hauteur souvent exigée par les assurances pour des questions de sécurité.
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* **5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables** Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après : - Espaces verts de pleine terre : coefficient 1. - Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.…) : coefficient 0.7. - Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5. - Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3. **5.1.2 - Règles applicables**	La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation qui sont dus notamment à la présence de la vallée du Loing aval (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UI pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu et encourager l'aménagement soigné des extérieurs des entreprises. Il est fixé à 0.2. Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Le coefficient de biotope est fixé à 0.2. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle *5.2 Espaces libres et plantations* Les zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes. Les strates sont définies ci-après : - Engazonnement. - Arbustes. - Arbres de hautes tiges. Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées. *5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)* Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr). Ce Coefficient est le ratio entre la surface écoaménageable et surface de la parcelle. **CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.** La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur. **Surface écoaménageable = (surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisée x 0.3)** *(cf : exemple ci-dessus pour la zone UA et UB)* Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple. Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article UI6 – Stationnement **6.1 - Prescriptions générales** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté. Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 3000 m². La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres. La	L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement. De la même manière afin de limiter le stationnement des poids lourds en attente sur les trottoirs avant l'ouverture des entreprises, il est exigé que chaque nouvelle construction prévoie un espace d'attente à cet effet sur l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 3000 m².

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².
En secteur UIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce.
Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants :

- Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone,
- Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone.

Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées.

6.2 - Règle applicable aux autres constructions
Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.3 -Aire de stationnement pour véhicules propres
Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.4 - Dispositions relatives aux cycles
Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.
Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.
Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

6.5 - Règle alternative
Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

En secteur UIc, concernant le stationnement à destination commerciale, il s'agit d'une dérogation puisque normalement ce stationnement est limité à 75% de la surface de plancher affectée au commerce.
Cela signifie qu'une entreprise possédant 600 m² de surface de plancher pour le commerce peut réaliser 600 m² de parking (et non 450 m²). Il s'agit de l'emprise. Si elle veut/doit faire plus de places il faudra qu'elle envisage de monter ou de descendre (parking aérien ou souterrain) et donc jouer sur la surface de plancher de l'infrastructure. Néanmoins, pour répondre à l'exigence du SCOT p.69 du DOO (*Il convient de ne pas augmenter le nombre de places de stationnement publiques pour les véhicules motorisés dans les centralités des communes.)* et à la recommandation p.69 du DOO *(« Encourager la mutualisation du stationnement dans les ZAE, les zones commerciales »)* cette dérogation est considérée comme un bonus pour les activités qui déjà pratiquent la mutualisation des stationnements ou celles qui peuvent prouver que cette mutualisation est impossible : assurance exigeant un parking clôt, négociation avec les activités en place n'ayant pas aboutie, nécessité pour le fonctionnement de l'entreprise etc… Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Néanmoins, ce développement doit rester cohérent. Aussi si des bornes de recharge existent à proximité au sein des espaces publiques, l'activité peut déroger à la règle.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc… *Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé* Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage. Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations : - Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent. - Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Il s'agit d'encourager la mutualisation dans le domaine en se basant sur une action publique en la matière avec une création éventuelle à venir par la Communauté de Communes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article UI7 – Desserte par les voies publiques ou privées 7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	L'objectif de l'article UI7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 5 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes afin de limiter les éventuels problèmes de circulation ou d'accès vers une parcelle en arrière de lot, issu de division. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.
Article UI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *8.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur. *8.2 Assainissement* **8.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Concernant le réseau d'eau potable, elle souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Elle a également imposé le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.	
8.2.2 - Eaux usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.	De même, pour les eaux usées non domestiques, la Communauté de Communes rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux.
8.2.3 - Eaux pluviales Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.	Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrer difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.
8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.	Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

D. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AU

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article AU1 - Constructions interdites 1.1 – Les exploitations agricoles et forestières. 1.2 - Les commerces de gros. 1.3- Les constructions à usage industriel. 1.4 - Les entrepôts. 1.5 - Le camping. 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs. 1.7 - Les dépôts de véhicules. 1.8 - Les garages collectifs de caravanes. 1.9 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage. 1.10 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables. 1.11 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. 1.12 - Les parc d'attraction. 1.13 - Les golfs. 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.	Elle a pour vocation d'accueillir toutes les destinations, dans un principe de mixité fonctionnelle, à l'exception des exploitations agricoles et forestières, de l'industrie et du commerce de gros, afin de ne pas générer de nuisances sur cette zone. En effet, comme l'indique le SCoT (p.16 du DOO), *« il est nécessaire d'assurer un principe de mixité des fonctions urbaine en tissu urbain/villageois, et d'y prévoir l'accueil de toutes les activités économiques, y compris les activités artisanales (hors activités comportant des risques, nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ou fortement consommatrices d'espace, qui ont vocation à s'implanter dans une zone d'activité). »* Dans ce cadre seules les activités réservées aux zones naturelles, agricoles et aux zones d'activités structurante du territoire ont été interdites.
Article AU2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi), ✓ Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse au fur et à mesure pour les secteurs AUa, ✓ Que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs AUb. 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AU1. 2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.	Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont néanmoins pondérées par l'application du règlement de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, du PPRI et l'assurance qu'elles ne viendront pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Enfin, le règlement est complété par des OAP thématiques relative à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au patrimoine et aux centralités commerciales. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Le règlement est par ailleurs complété par les OAP sectorielles. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. Comme l'indiquent les justificatifs du zonage, les zones notamment celles dont les communes ont la maîtrise foncière s'urbanise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (AUa) et les autres (AUb), de par une nécessité de réflexion cohérente à l'échelle du quartier, s'urbanisent selon un aménagement d'ensemble de la zone.
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions *3.1 Emprise au sol* Sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis	La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 60%. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.	seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article AU5.
3.2 Hauteur des constructions **3.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.	Dans la continuité du tissu urbain existant et donc de la zone UA ou UB, la hauteur est fixée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à pans et 7.5m à l'acrotère pour les toitures terrasses. Bien que cette hauteur puisse sembler grande pour les constructions à pans dans un environnement où globalement la hauteur maximale des constructions est peu souvent supérieure à 9 mètres, les élus n'ont pas souhaité mettre de contraintes particulières sur la volumétrie. Les équipements nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dérogent à cette règle pour donner plus de souplesse aux projets architecturaux. De plus, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.
3.2.2 - Constructions à pans Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres. **3.2.3 - Constructions en toiture terrasse ou constructions à monopan** Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse ou lorsqu'elles possèdent une toiture à monopan, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7.5 mètres. **3.2.4 – Règles alternatives** Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	
3.3 Implantation des constructions **3.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.
3.3.2 - Règle alternative Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.	La zone AU correspond au tissu plus récent et contemporain en passe de s'urbaniser. Les parcelles devront donc être aérées afin de maintenir une présence du végétal importante

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Définition Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. Règles d'implantation Les constructions doivent être implantées soit : - À l'alignement. - Avec un retrait minimum de 5 mètres. **3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** Les constructions peuvent être implantées soit : - En limites séparatives, - Soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.	et une densité permettant d'assurer le stationnement sur la parcelle, de paysager l'unité foncière etc… L'objectif des règles d'alignement et de limite séparative est à la fois de maintenir une aération partielle du tissu favorisant le développement du végétal et donc du maintien de la biodiversité en ville, des îlots de fraîcheur etc… (possibilité de retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives) mais également de laisser la possibilité de retrouver les implantations historiques du bâti avec la possibilité d'une implantation en alignement et ou en limite séparative. Il est à noter que les parcelles étant plus petites que 20 ans auparavant, permettre ces implantations historiques contribue à la limitation de la consommation de l'espace et à une optimisation du terrain pour disposer du reste en agrément. Les distances minimales en cas de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (3 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant pour pouvoir stationner les véhicules devant la parcelle (5 mètres par rapport à l'alignement).
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *4.1 Aspect extérieur des constructions* **4.1.1 - Prescriptions générales** Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…) Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente. Les tonalités vives, brillantes sont interdites. **4.1.2 - Règles alternatives** Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. Afin de préserver la cohérence architecturale du tissu urbain des tissus historiques des villes et villages du territoire, il est également précisé que les architectures d'une autre région sont interdites. La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
Les bardages en tôle sont interdits.
Le blanc pur est interdit.

Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.
Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.
Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.
Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.
Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :

- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan,
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.

Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation. L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc…
L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone AU est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire :

- Des façades plutôt claires dans les ocres, beige etc… qui rappellent les enduits à la chaux issus de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…).
- Des toitures dont les tuiles et les ardoises sont plates, avec des couleurs gris anthracite, brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- L'interdiction des « chiens assis ».

Le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes.

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :

- La réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- Les toitures plates ou à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction. Il est à noter que les conditions énoncées sont cumulatives.
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Dans le cadre des annexes, seules une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

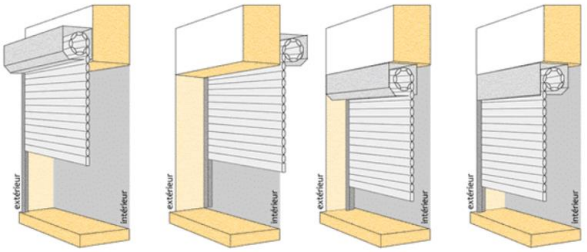
Aspect et teintes
Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.
Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.
Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.
Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

<u>Constructions annexes indépendantes</u>
Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.
Les toitures plates sont également autorisées.
Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.
Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

<u>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</u>
Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.5 - Ouvertures
Les « chiens assis » sont interdits.
Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.



Exemple de volets-roulants interdits ou autorisés au sein du PLUi (Crédit photo : Go-devis)

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.1.6 - Devantures commerciales Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.	Les changements de destination sont fréquents lorsque les commerces ne trouvent pas repreneur. Ils sont naturellement transformés en logement. Ce changement de destination est autorisé (sauf en secteur identifié au plan de zonage au titre du R.151-37 du code de l'urbanisme) mais doit être accompagné sur le plan architectural. L'objectif est d'éviter que les anciennes vitrines ne se transforment en baie et que les proportions des ouvertures soient retravaillées pour revenir sur les proportions habituelles des habitations (plus hautes que larges).
4.1.7 - Clôtures <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue. En effet, concernant les clôtures en limite séparative seule la hauteur est réglementée (1.80 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.
<u>Les clôtures sur rue</u> Seuls sont autorisés : - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. - Le grillage doublé d'une haie. - Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.	Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée mais doublée d'une haie. La haie est obligatoire. Elle permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.80 mètres, hauteur constatée sur le territoire.
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* **5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables** Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après :	La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation qui sont dus notamment à la présence de la vallée du Loing aval (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1. - Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.) : coefficient 0.7. - Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5. - Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3. **5.1.2 - Règles applicables** Le coefficient de biotope est fixé à 0.4. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle *5.2 Espaces libres et plantations* Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées. Il est exigé la plantation d'au moins deux arbres pour 350 m² d'espace de pleine terre. *5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)* Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UB pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu. Il est fixé à 0.4. Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr). Ce Coefficient est le ratio entre la surface éco écoaménageable et surface de la parcelle. **CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.** La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur. **Surface écoaménageable =** **(surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisé x 0.3)** *(cf : exemple ci-dessus pour la zone UA et UB)* Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple. Il est à noter qu'ensuite, la Communauté de communes n'a pas spécifié de règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de compatibilité plutôt que de conformité dans ce domaine. Dans Ce cadre une OAP TVB/paysage vient compléter le règlement. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article AU6 – Stationnement **6.1 - Prescriptions générales** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.	L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement. Cette règle s'appliquant également aux divisions en copropriété, de fait, elle limitera les divisions qui ne permettent pas de trouver une solution sur cette question. Il est rappelé néanmoins que cette

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 - Règle applicable aux autres constructions

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.4 -Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.5 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.6 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

exigence ne peut s'appliquer aux dérogations d'ores et déjà prévu par la législation (code de la construction).

Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est précisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Cette règle vise principalement les activités, services et commerces et les constructions de logements groupés d'importance. Ainsi, en deçà de 3 logements créés, il n'a pas semblé opportun d'appliquer cette exigence.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction, hormis les programmes de logements jusqu'à 3 logements maximum. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales, gros programme de logements etc… Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries et être en sécurité.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations : • Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent. • Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. L'objectif de la Communauté de Communes est de pallier au manquement en termes de stationnement cycle dans cette zone et donc alléger les contraintes des activités commerciales en la matière à partir du moment où l'infrastructure a été créée.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées 7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	L'objectif de l'article AU7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. En effet, dans le cas du développement en double rideau ou de petites opérations de lotissement dont les espaces communs sont ensuite gérés en indivision, bien souvent l'accès est trop étroit ou sans visibilité sécurisée lors du raccordement à l'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *8.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur. *8.2 Assainissement* **8.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **8.2.2 - Eaux usées non domestiques** Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **8.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc….). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la Communauté des communes refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur. Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

E. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article AUI1 - Constructions interdites 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières. 1.2 - Les habitations autres que celles visées à l'article AUI2. 1.3 - Hormis en secteur AUIc, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article AUI2. 1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques. 1.5 - Les cinémas. 1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. 1.7 - Les salles d'art et de spectacles. 1.8 - Les équipements sportifs. 1.9 - Les centres de congrès et d'exposition. 1.10 - Sont également interdites les s occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article. Article AUI2 – Constructions soumises à condition Sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi). 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AUI1. 2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité. 2.3 - En secteur AUIc, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 300 m².	Afin de limiter les conflits d'usage et en cohérence avec le SCoT qui prescrit de *« limiter au strict nécessaire les possibilités d'habitat »* au sein des zones réservés aux activité artisanales ou commerciales (p.20 et suivantes du DOO), les habitations sont interdites dans les zones d'activités. Seuls les postes de gardiennage sont admis. Cependant afin d'éviter toute dérive, ces postes de gardiennages devront être inclus dans le volume de la construction et ne pas faire l'objet d'un traitement différencié (aspect architectural, pente de toiture, revêtement etc…). Les possibilités de constructibilité ouvertes à l'article 1 sont pondérées au respect des dispositifs du PPRi. Le règlement est également complété par des OAP thématiques relatives à la Trame Verte et Bleue ainsi qu'au paysage, à la préservation du patrimoine et aux centralités commerciales. Les constructions et installations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions de cette pièce. L'objectif de l'OAP « centralités commerciales » est de répondre notamment aux prescriptions p. 27 du DOO du SCoT qui prescrit : *« la localisation préférentielle du développement commercial sur le territoire du Montargois en Gâtinais est définie comme suit :* *• Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font prioritairement dans les centralités, centres villes, centralités de quartiers et centres-bourgs identifiés dans une annexe au DOO : le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Pour les communes n'ayant pas de site de centralité identifiée, les documents locaux d'urbanisme définissent un périmètre de centralité, destiné à accueillir prioritairement les commerces. Ces nouvelles implantations commerciales s'effectuent dans les conditions précisées dans les chapitres suivants.* *• Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font secondairement dans les sites de flux, dits « périphériques », identifiés, dans les conditions prévues dans le document annexe, le DAAC. La création de nouveaux sites, non prévus au DAAC, n'est pas envisagée. En effet, la qualification des sites existants est priorisée pour toutes nouvelles implantations commerciales.* *• Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, sont également possibles uniquement au sein des taches urbaines, qui sont délimitées par les documents locaux d'urbanisme, ou dans les zones d'activités, dans les deux cas, selon les conditions précisées dans les chapitres correspondant.* *• L'implantation hors des sites précités, de la tache urbaine ou des zones d'activités, est à exclure, afin de limiter au maximum la consommation foncière, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centralités vers des lieux de flux, en particulier le bord des routes principales. »* Par ailleurs, p.29-31 du DOO, le SCOT écrit *: « En dehors des sites identifiés dans le Document d'Aménagement Artisanal*

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	et Commercial (DAAC), la création de nouveaux bâtiments à destination commerce est à éviter à l'échelle du cœur d'agglomération. La surface de plancher à destination commerce de ces bâtiments ne pourra excéder 1.000 m². *Hors sites identifiés dans le DAAC, les nouvelles implantations de plus de 300 m² de surface de plancher à destination commerciale devront intégrer, sur l'unité foncière du projet.* *Dans les zones d'activités économiques, en dehors des sites identifiés dans l'armature commerciale, l'implantation ou l'extension de bâtiments à destination commerciale ne pourra se faire que dans la mesure où les surfaces créées ont un lien direct avec une activité industrielle ou de production (au sens de la nomenclature des Chambres de Métiers et de l'Artisanat), et dans la limite d'une surface maximum de 300 m² de surface de plancher à destination commerciale.* *Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tâche urbaine, dès le premier m² de surface de plancher.* *Les documents locaux d'urbanisme délimiteront les sites identifiés afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale.* *Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tache urbaine, dès le premier m² de surface de plancher.* *L'implantation commerciale par création, extension ou changement de destination de bâtiments, en dehors des sites de localisation préférentielle, est plafonnée à 300 m² de surface de plancher à destination commerce, dans la définition donnée précédemment.* *Dans les zones d'activités économiques des pôles relais, les implantations sont également plafonnées à 300 m² de surface de plancher à destination commerce, à l'exception de l'intégration de surfaces commerciales dans un projet urbain multifonctionnel.* *En l'absence de cartographie dans l'annexe DAAC, les documents locaux d'urbanisme délimiteront le périmètre de la tâche urbaine, ainsi que celui plus resserré du centre bourg, espace privilégié pour accueillir du commerce. »* Dans ce cadre, la zone AUI représente les extensions des zones structurantes ou relais de l'intercommunalité identifiées par le SCoT dans son DOO et son DAAC dont une fait l'objet d'un secteur spécifique : l'Ecoparc du Gâtinais à Ferrières-en-Gâtinais du fait qu'il a fait l'objet d'une étude L.111-6 au titre de la loi Barnier afin de réduire la bande des 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A19 et ainsi optimiser le foncier de la zone d'activités. Un secteur spécifique AUIc représentant l'extension de la zone des Moulin Chevalier, a été créé puisqu'il constitue un « site existant de périphérie du pôle relais de Corbeilles au sein du SCoT, et peut donc accueillir des commerces dans la continuité de l'existant (Intermarché présent sur le UIc). Cela explique pourquoi les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone AUI hormis en secteur AUIc où elles sont contraintes d'être supérieure à 300m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article AUI3 – Volumétrie et implantation des constructions *3.1 Emprise au sol* Sous réserve des règles définies par le PPRI, hormis en secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. En secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. En zone AUI et en secteur AUIf, l'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas règlementée.	La Communauté de Communes a subi les forts évènements pluvieux de 2016 dont les conséquences en termes d'inondation ont été aggravées par l'imperméabilisation des sols au fil du temps. Par ailleurs, les bienfaits des espaces végétalisés tant pour le relais de la biodiversité ou pour créer des îlots de fraîcheur ont été reconnus. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc souhaité limiter les emprises de constructions à 70% pour les zones AUI et à 60% pour le secteur AUIf. Ces pourcentages se calculent uniquement sur la partie de l'unité foncière classée en zone AUI. Cette emprise étant maximale, en cas de nouvelles constructions seront déduites celles déjà existantes. Cette disposition est complétée par Coefficient de Biotope défini à l'article AUI5.
3.2 Hauteur des constructions **3.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction. **3.2.2 –** La hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder : - 25 mètres en zone AUI et en secteur AUIf. - 15 mètres en secteurs AUIc. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. **3.2.3 – Règles alternatives** Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	La volumétrie est importante puisque pour rappel, elle a pour vocation à accueillir les futures industries et les futurs entrepôts de la Communauté de Communes. Or, ces activités peuvent nécessiter de grandes hauteurs. Les zones AUI et la zone AUIf sont vouées à accueillir des activités nuisantes d'entreprises avec de gros besoins en équipements et foncier, des futures industries et entrepôts de la CC4V nécessitant de grandes hauteurs en raison que les entreprises de stockage se développent en hauteur et moins en surface à l'heure d'aujourd'hui. Une hauteur plus basse dans les secteurs AUIc est imposée en raison de l'accueil de commerces ne nécessitant pas de si grandes hauteurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. L'objectif est de ne pas venir contrarier un projet marquant. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Enfin, il est nécessaire de prendre en compte les constructions déjà existantes qui auraient besoin d'évoluer et ce afin qu'elles puissent le faire dans un souci de cohérence.
3.3 Implantation des constructions **3.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. **3.3.2. - Règle alternative** Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles pour les piscines (pour les piscinistes par exemple), les ouvrages enterrés. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales,

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. **3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** <u>Définition</u> Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. <u>Règles d'implantation</u> Les constructions doivent être observer un recul minimal de de 7 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des postes de gardiennage de moins de 20 m² pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée. <u>En secteur AUIf sur Ferrières-en-Gâtinais :</u> • Toute construction doit respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. • Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales…) doit être implantée à 60 mètres minimum de l'axe de l'A19. **3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à 7 mètres. Cette distance minimale est portée à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitations.	assainissement individuel, cuve, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments. La Communauté de Communes a souhaité permettre une certaine souplesse à l'implantation des activités notamment en n'apportant pas trop de contraintes en termes de gabarit. En effet, les reculs imposés sont fortement consommateurs d'espace. L'objectif est de pouvoir optimiser les parcelles au maximum. La limitation des emprises au sol, couplée à l'application de l'article AUI5 permettent le maintien d'espaces végétalisé suffisants. Un recul minimal par rapport à l'alignement a donc été imposé de 7 m. Un recul de 7 mètres minimum est imposé et étendu à 10 mètres lorsque la zone borde une zone d'habitation. L'implantation des constructions entre elles, a été laissé libre afin de pouvoir optimiser le foncier et sa consommation. Pour le secteur AUIf, des règles spécifiques ont été prévues en raison de la réduction de la marge de recul par rapport à l'autouroute A19.
Article AUI4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *4.1 Aspect extérieur des constructions* **4.1.1 - Prescriptions générales** Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les tonalités vives, brillantes sont interdites. **4.1.2 - Règles alternatives** Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. L'obligation de respecter la règle des clôtures est maintenue. En effet, la clôture constitue une zone de transition entre l'espace public et

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades et en liaison avec l'image de l'entreprise.	l'espace privé. La cohérence dans l'ensemble du tissu est le garant d'une bonne intégration peu importe le projet. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Une adaptation est permise pour les constructions déjà existantes, l'objectif étant de ne pas créer des incohérences architecturales au nom de la règle actuelle et de faire preuve d'intelligence en prenant en compte le contexte du bâti existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.
4.1.3 - Façades Prescriptions générales Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle non pré-laquée sont interdits. Le blanc pur est interdit. Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance sombre et de teintes grises, vert, marron. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées.	Les constructions d'activités possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : code couleur de l'enseigne etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architectural. L'objectif est de permettre les styles architecturaux des constructions visibles depuis plusieurs décennies (cubiques) tout en laissant la possibilité des formes traditionnelles (toitures à pans). Les volumes étant généralement importants, il est exigé des teintes plutôt sombres et s'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Cette bonne intégration peut être assurée par des couleurs neutres issues du panel de teintes naturelles : gris, brun, vert etc… Le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teinte plus neutres, moins voyantes.
4.1.4 - Toitures Les toitures à pans comprendront deux pans minimums. Les toitures plates devront être masquées par un acrotère. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Dans ce cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.	
4.1.5 - Clôtures Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces urbains puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. De façon à ce que son aspect soit le plus discret possible, les formes et les couleurs utilisées doivent être sobres.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustrât bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 2.5 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité. Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.	La hauteur est plafonnée à 2.5 mètres, hauteur souvent exigée par les assurances pour des questions de sécurité.
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article AUI5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* **5.1.1 - Définition des espaces éco-aménageables** Les espaces éco-aménageables sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 5.1.2 selon un coefficient pondérateur définis ci-après : - Espaces verts de pleine terre : coefficient 1. - Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0.80 (type evergreen etc.…) : coefficient 0.7. - Revêtement perméable pour l'air et l'eau (type calcaire etc.…) ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0.80 m : coefficient 0.5. - Mur vertical végétalisé : coefficient 0.3. **5.1.2 - Règles applicables** Le coefficient de biotope est fixé à 0.2. Ce coefficient correspond au ratio entre la superficie éco-aménageable et la surface de la parcelle. CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle *5.2 Espaces libres et plantations* Les zones de recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux alignements telles qu'elles sont imposées aux articles 3.3.3 et 3.3.4 devront être végétalisées selon au moins deux strates arbustives différentes. Les strates sont définies ci-après : - Engazonnement. - Arbustes. - Arbres de hautes tiges. Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.	La Communauté de Communes connaît de forts enjeux en matière d'inondation qui sont dus notamment à la présence de la vallée du Loing aval (ce risque est géré par le PPRI) mais également par des phénomènes de remontée de nappes, de milieux humides et surtout par une imperméabilisation des sols qui a augmenté avec la densité. Par ailleurs, ce territoire se caractérise par sa ruralité et l'existence d'une forte présence de la nature en ville qui possède ainsi plusieurs fonctions : maintien des corridors écologiques, maintien d'îlot de fraîcheur en périodes de sécheresses (récurrentes dans les 15 dernières années) etc… Par conséquent, un coefficient de biotope a été fixé sur les zones UI pour conserver ses caractéristiques dans le développement de ce tissu et encourager l'aménagement soigné des extérieurs des entreprises. Il est fixé à 0.2. Ce coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Selon Philippe Bies, député du Bas-Rhin en 2013 il permet la « *sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.* » (source : environnement-magazine.fr). Ce Coefficient est le ratio entre la surface écoaménageable et surface de la parcelle. **CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle.** La surface écoaménageable s'obtient en additionnant les surfaces non imperméabilisées pondérée par un coefficient modérateur.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :	**Surface écoaménageable = (surface d'espaces de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée/ evergreen x 0.7) + (surface en calcaire x 0.5) + (mur végétalisée x 0.3)** *(cf : exemple ci-dessus de la zone UA et UB)* Il s'agit également par ce biais de valoriser les initiatives limitant l'imperméabilisation des sols avec le stationnement en evergreen par exemple. Il est à noter que la Communauté de communes a spécifié des règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de conformité, en garantissant une certaine végétalisation des parcelles. Le cadre des OAP TVB/paysage vient compléter le règlement. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article AUI6 – Stationnement **6.1 - Prescriptions générales** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté. Un espace d'attente pour les véhicules poids lourd est exigé sur l'unité foncière. La taille minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m². En secteur AUIc, l'emprise réservée au stationnement liée au commerce ne pourra excéder 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Toutefois, tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme, ce seuil peut être relevé à 100% de la surface de plancher affectée au commerce dans les cas suivants : - Pour les constructions mutualisant les espaces de stationnement avec les activités commerciales déjà présentes dans la zone, - Pour les nouvelles constructions pouvant prouver l'impossibilité technique de mutualiser le stationnement avec les autres activités commerciales déjà en place dans la zone. Les stationnements devront être obligatoirement plantés afin de pouvoir offrir des places ombragées. **6.2 - Règle applicable aux autres constructions** Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.	L'encombrement du domaine public par du stationnement a été une des problématiques soulevées dans le diagnostic. L'objectif est donc d'obliger les pétitionnaires à gérer sur leur parcelle privée leur stationnement. De la même manière afin de limiter le stationnement des poids lourds en attente sur les trottoirs avant l'ouverture des entreprises, il est exigé que chaque nouvelle construction prévoie un espace d'attente à cet effet sur l'unité foncière. En secteur AUIc, concernant le stationnement à destination commerciale, il s'agit d'une dérogation puisque normalement ce stationnement est limité à 75% de la surface de plancher affectée au commerce. Cela signifie qu'une entreprise possédant 600 m² de surface de plancher pour le commerce peut réaliser 600 m² de parking (et non 450 m²). Il s'agit de l'emprise. Si elle veut/doit faire plus de places il faudra qu'elle envisage de monter ou de descendre (parking aérien ou souterrain) et donc jouer sur la surface de plancher de l'infrastructure. Néanmoins, pour répondre à l'exigence du SCOT p.69 du DOO (*Il convient de ne pas augmenter le nombre de places de stationnement publiques pour les véhicules motorisés dans les centralités des communes.)* et à la recommandation p.69 du DOO *(« Encourager la mutualisation du stationnement dans les ZAE, les zones commerciales »)* cette dérogation est considérée comme un bonus pour les activités qui déjà pratiquent la mutualisation des stationnements ou celles qui peuvent prouver que cette mutualisation est impossible : assurance exigeant un parking clôt, négociation avec les activités en place n'ayant pas aboutie, nécessité pour le fonctionnement de l'entreprise etc… Une définition de la taille des stationnements (cycle et automobile) est reprécisée pour faciliter l'instruction des dossiers.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

6.3 -Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

Dans le cadre de la transition énergétique, la Communauté de Communes souhaite qu'un effort particulier soit porté sur la création des bornes de recharges qui doivent accompagner le développement de la flotte de véhicules électriques. Néanmoins, ce développement doit rester cohérent. Aussi si des bornes de recharge existent à proximité au sein des espaces publiques, l'activité peut déroger à la règle.

6.4 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

Afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre et donc d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire de développer les structures accompagnant ce mode de déplacement. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a souhaité instaurer l'obligation de création de stationnement cycle pour toute nouvelle construction. L'objectif est d'obtenir un impact sur les constructions générant des flux importants : entreprises, services, activités commerciales etc…

Il est attendu que ce stationnement soit couvert de telle sorte que les vélos puissent être protégés des intempéries.



Exemple de stationnement cycle couvert

On entendra également un stationnement sécurisé : soit de par sa localisation (visible, exposé avec du passage) et/ou par la mise en place de systèmes assurant cette sécurité : surveillance, stationnement clos etc…



Exemple de stationnement cycle clos et sécurisé

Enfin, il est imposé que tout local destiné à de stationnement automobile devra comprendre du stationnement cycle à hauteur de 10 m² minimum consacré à cet usage.

6.5 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations en matière de stationnement connaissent deux dérogations :

- Lorsqu'une construction possède un projet d'extension limitée qui ne vient pas remettre en cause l'occupation de la construction, ces règles ne s'imposent pas. L'objectif est de ne pas contraindre les petites évolutions des constructions en place. En revanche, lorsque cette extension peut engendrer un besoin de stationnement par sa superficie (exemple : extension importante d'une entreprise) alors, pour éviter tout souci lié au stationnement, les règles s'imposent.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

	- Lorsqu'une activité souhaite se développer mais qu'elle n'a pas le foncier disponible pour créer du stationnement cycle et qu'en plus il en existe sur le domaine public à proximité immédiate (l'instructeur et les élus devront déterminer la suffisance en quantité et en distance de ce stationnent) alors cette activité sera exonérée de stationnement cycle. Il s'agit d'encourager la mutualisation dans le domaine en se basant sur une action publique en la matière avec une création éventuelle à venir par la Communauté de Communes.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article AUI7 – Desserte par les voies publiques ou privées 7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	L'objectif de l'article UI7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. La Communauté de Communes rappelle donc qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 5 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes afin de limiter les éventuels problèmes de circulation ou d'accès vers une parcelle en arrière de lot, issu de division. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.
Article AUI8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *8.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Concernant le réseau d'eau potable, elle souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

8.2 Assainissement **8.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **8.2.2 - Eaux usées non domestiques** Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **8.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.	propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Elle a également imposé le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. De même, pour les eaux usées non domestiques, la Communauté de Communes rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux de 2016. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrer difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur. Enfin, dans le cadre du développement des communications numérique, la Communauté de Communes reconfirme les pratiques des travaux de VRD en imposant les fourreaux d'attente pour le développement de la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

F. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article A1 - Constructions interdites Hormis en secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que : - Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées - Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2. En secteur Ap, toute construction et installation est interdite, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés inférieurs ou égaux à 15 m². Article A2 – Constructions soumises à condition Hormis dans les secteurs Aa, Ac, Aco, Ae, Ap, Aph, As et At, dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI, ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi), ✓ Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme, ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural. 2.2 - 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. 2.3 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme), à usage d'habitation. 2.4 - L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation. 2.5 - Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Pour rappel, la zone agricole est une zone réservée à l'économie agricole (siège d'exploitation, terres potentiellement cultivables, terres possédant un potentiel agronomique, terres cultivées etc…). Dans ce cadre, le règlement précise que les installations admises, le sont sous condition, notamment, de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou forestière. Des rappels des conditions générales sont faites : les OAP puisque des OAP thématiques ont été réalisées, les dispositifs du PPRI, l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais, les marges de recul liées aux autoroutes et à la route classée à grande circulation, la sauvegarde des paysages naturels et des paysages telle qu'elle est énoncée au code de l'urbanisme. Les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Elles sont considérées dans ce cadre comme des logements de fonctions impératifs pour l'activité économique agricole. Afin d'éviter la réalisation d'habitations n'importe où dans la zone agricole, un regroupement architectural de ces habitations est imposé. Il s'agit ainsi de ne pas développer le mitage. Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc…. Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone A. Le règlement définit par ailleurs des STECAL (secteurs de taille et de capacité limité) au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs, comme le prévoie le code de l'urbanisme ont une possibilité de développement limité : • Aa qui permet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des activités existantes à vocation économique. • Aae qui permet les constructions et installations liées à l'activité d'aérodrome sur la commune de Rozoy-le-Vieil. • Ac qui permet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales que sont les silos agricoles. • Ach qui permet les installations et les constructions liées et nécessaires aux abris pour animaux non liés à un usage agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat). • Aco qui correspond aux installations liées au traitement des eaux de la sucrerie de Corbeilles. • As qui permet les activités sylvicoles (Nargis – hameau de Beaulieu et Girolles – les Vallées). • At qui permet les constructions et installations à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme (un camping à la ferme sur la commune de Nargis).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

2.6 - les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone. 2.7 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales, artisanales, de services et de bureau et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 2.8 - En secteur Ac, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales. 2.9 - En secteur Aco, seuls sont admis les installations nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative agricole et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 2.10 - En secteur Ae, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve : ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.11 - En secteur Aph, seules sont admises les centrales photovoltaïques sous réserve : ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.12 - En secteur As, seuls sont admises les activités sylvicoles. 2.13 - En secteur At, seules admises les constructions et installations à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme. 2.14 - En secteur Aae, seules admises les constructions et installations liées à l'activité d'aérodrome. 2.15 – En secteur Ach, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires aux abris pour animaux non liés à un usage agricole. 2.16 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité. 2.17 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant. 2.18 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.	Trois autres secteurs, qui ne sont pas des STECAL conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sont définis par le règlement de la zone A : • Aph qui permet l'aménagement des centrales photovoltaïques. • Ae qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc… Ces secteurs ont été définis en prenant soin de les dimensionner de manière à limiter leur impact sur la consommation de l'espace agricole, • Ap qui correspond à une zone agricole à protéger de toute construction y compris agricole au regard des enjeux paysager. Ce secteur vise à garantir une préservation des espaces agricoles ayant des enjeux paysagers particuliers de toute nouvelle construction. Enfin, certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations : salle de réception, vente à la ferme, gîtes, activités de travaux publics, habitations, etc… Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux. Les étoiles noires permettent la destination habitation et donc des gîtes pour les exploitations agricoles.
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions *3.1 Emprise au sol* Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :	La zone A est une zone protégée pour optimiser le développement de l'activité agricole. Dans ce cadre, les constructions qui n'ont pas cette vocation peuvent évoluer mais selon un critère de développement limité. L'objectif de cette limitation, portée par le législateur, est de ne pas encourager le mitage et donc la concurrence de l'espace entre l'activité économique agricole et les autres usages. Dans ce cadre les extensions des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'étendre de plus de 30% à la date

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. - L'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m². - L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi. En secteur Aa, Aae, Ac1, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. En secteur Ac2, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 300m². En secteur Aco, l'emprise au sol des nouvelles installations est limitée à 150 m² à la date d'approbation du PLUi. En secteur Ach1 l'emprise au sol des constructions est limitées à 1.4% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach2 l'emprise au sol des constructions est limitées à 3.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach3 l'emprise au sol des constructions est limitées à 4.9% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach4 l'emprise au sol des constructions est limitées à 16.90% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach5 l'emprise au sol des constructions est limitées à 8.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach6 l'emprise au sol des constructions est limitées à 5,2% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach7 et As1 l'emprise au sol des constructions est limitées à 5,8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ach8, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.3% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur As2 l'emprise au sol des constructions est limitées à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur At l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.65% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ae, Ap et Aph. *3.2 Hauteur des constructions* **3.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la	d'approbation du PLUi. Les nouvelles annexes et l'extension des annexes existantes ne peuvent excéder 40 m² et les piscines 75 m². Dans les secteurs de taille et de capacité limitée, Aa, Ac1, Aae, permettant l'extension des constructions commerciales, artisanales ou de services et de bureau, ou accueillant des constructions et installations nécessaires à l'activités d'aérodrome, l'emprise au sol est limitée à 30% en respect du SCOT en page 29 du DOO : *« Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tâche urbaine, dès le premier m² de surface de plancher. »* l'objectif est de toutefois permettre aux activités commerciales, artisanales, de services et de bureau existant de pouvoir évoluer. Concernant les secteurs Ach As, et At, l'emprise au sol est limitée selon un ratio pensé en fonction de la nature du projet et de la superficie totale des secteurs (Cf. justification du zonage). Enfin, il a été créé un secteur Aco afin de réglementer l'emprise au sol des nouvelles installations liées au fonctionnement de la sucrerie de Corbeilles. Aucune emprise au sol n'a été réglementée dans les secteurs Ae, Aph et Ap en raison du caractère d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public qui peuvent s'y implanter ou de l'inconstructibilité totale du secteur. Il n'a pas été fixé de hauteur maximale pour les activités agricoles nécessitant de grande hauteur. Il est entendu par-là les silos par exemple. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9m pour respecter la volumétrie des bâtiments historiquement implantés dans cette zone. Les constructions agricoles ou d'activités industrielles, artisanales et commerciales qui ont besoin de hauteurs plus grandes n'excèdent pas 15 m. La grande majorité des hangars agricoles rentrent dans ce gabarit. Les constructions liées et nécessaires à l'activité de pension pour animaux en secteur Ach sont limitées à 5 m étant donné que cette activité ne nécessite pas de grandes hauteurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle de hauteur. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Par ailleurs la zone accueille également des installations comme les pylônes électriques qui nécessitent des grandes hauteurs. L'objectif est donc de ne pas venir contrarier ce type de projet. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Les constructions existantes qui ne répondent pas à la nouvelle règle et ont besoin de s'étendre et les constructions et installations de loisirs dans les arbres dont la hauteur ne peut

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction. **3.2.2 - Constructions à usage d'habitation, service, bureau et en secteur At :** La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres. **3.2.3 - Construction agricole et sylvicole** La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres. **3.2.4 - Construction à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale** La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres. **3.2.5 - Construction en secteur Ach** La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres. **3.2.6 – Règles alternatives** Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement. - Pour les constructions et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas, la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut. - Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. *3.3 Implantation des constructions* **3.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. **3.3.2. - Règle alternative** Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée : - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.	être mesurée à partir du sol naturel bénéficient également d'une dérogation. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Définition Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. Règles d'implantation Les constructions agricoles de stockage (matériel, production etc.) doivent observer un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement. Néanmoins lorsque ces constructions sont constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientées vers la cour de l'exploitation, n'entrainant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 15 mètres sera possible. Toutes les constructions et occupations du sol non soumises aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, autres que celles liées et/ou nécessaires à l'activité autoroutière, doivent être compatibles avec leur environnement et ne générant pas d'incidences ou de risques pour les usagers du domaine autoroutiers.	En termes d'implantation, seule l'implantation des constructions agricoles de stockage a été régie. Ce recul imposé permet donc d'assurer des entrées et sorties sur la parcelle avec une bonne visibilité et en toute sécurité. Une règle dérogatoire a été instaurée dans le cas où les constructions possèdent un mur aveugle garantissant que la manœuvre se réalise sur le domaine privé et non sur le domaine public.
3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions à usage agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).	Les distances minimales de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (5 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant entre espace agricole et espace d'habitation (15 mètres rapport aux limites séparatives).
3.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural. Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.	L'implantation des constructions par rapport aux autres a été régie, et ce pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, les annexes et piscines. Ces dernières doivent être situées à proximité de la construction principale, à moins de 20 mètres que la construction principale.
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *4.1 Aspect extérieur des constructions* **4.1.1 - Prescriptions générales** Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…) Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Les tonalités vives, brillantes sont interdites. L'aspect extérieur des constructions ou installations, visibles depuis les autoroutes, devra être de nature à ne pas attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entrainer un détournement de l'attention ou un phénomène de réverbération d'éblouissement, matériaux brillants…), facteur de danger pour la circulation autoroutière.	Afin de préserver la cohérence architecturale du tissu urbain des tissus historiques des villes et villages du territoire, il est également précisé que les architectures d'une autre région sont interdites.
4.1.2 - Règles alternatives Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.	La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. Elle a donc instauré une règle dérogatoire. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle.
4.1.3 - Façades <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à l'exception des constructions à usage d'activités où ceux-ci sont autorisés. Le blanc pur est interdit.	Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation.
<u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.	L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc… Les bardages en tôles sont autorisés uniquement pour les activités. En revanche les bardages en tôles sont interdits pour l'habitation. Le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teintes plus neutres, moins voyantes.
<u>Constructions annexes à usage d'habitation</u> La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.	L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone A est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire : • Des façades plutôt claires dans les ocres, beige etc… qui rappellent les enduis à la chaux issue de matériaux naturels (ton pierre, ton brique etc…).

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole ou d'activités
Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.
Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.
Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les serres de production.

4.1.4 - Toitures
Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions
Pente et pans :
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.
Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.
Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants :
- Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent,
- Qu'elles soient monopan,
- Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

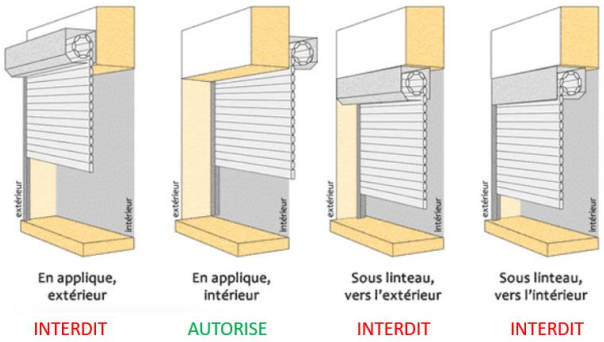
Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.
Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées.

Aspect et teintes
Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.
Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.
Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.
Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

- Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite, brun rouge (terre cuite).
- Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
- L'interdiction des « chiens assis ».

En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant :
- La réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc…
- Les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère.
- Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction et qu'elles soient monopans. Les conditions citées sont cumulatives.
- Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes.
- Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

<u>Constructions annexes indépendante à usage d'habitation</u> Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures plates sont également autorisées. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.	Dans le cadre des annexes, des règles en matière de toitures et de matériaux employés ont été retenues afin de garantir une certaine harmonie de leur intégration dans l'environnement.
<u>Constructions à usage agricole et à usage d'activité</u> Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.	Dans le cadre des constructions à usage agricole et d'activité, seule une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.
<u>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</u> Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.	
4.1.5 - Ouvertures Les « chiens assis » sont interdits. Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.	 *Exemple de volets-roulants interdits ou autorisés au sein du PLUi (Crédit photo : Go-devis)*
4.1.6 - Clôtures <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces bâtis puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue. Concernant les clôtures en limite séparative, seule la hauteur est réglementée (1.80 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité. <u>Les clôtures sur rue</u> Seuls sont autorisés : - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. - Le grillage doublé d'une haie. - Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. - Les clôtures constituées d'éléments simples et sobres (poteaux en bois, fils)	Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée mais doublée d'une haie, éléments simples et sobres. La haie est obligatoire. Elle permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.80 mètres.
4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* Sans objet. *5.2 Espaces libres et plantations* Sans objet.	La Communauté de communes n'a pas spécifié de règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de compatibilité plutôt que de conformité dans ce domaine. Dans Ce cadre une OAP TVB/paysage vient compléter le règlement.
5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23) Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article A6 – Stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement clients, fournisseurs etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées	L'objectif de l'article A7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. Un rappel est fait concernant l'obligation en matière

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes. Un rappel est également fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique.
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *8.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur. *8.2 Assainissement* **8.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe. En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **8.2.2 - Eaux usées non domestiques** Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **8.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Il n'est pas fixé de règle.	Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

G. JUSTIFICATION ET EXPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

REGLEMENT	JUSTIFICATIFS
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE Article N1 - Constructions interdites Hormis en secteur Nc et Nzh, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que : - Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. - Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2. En secteur Nzh sont interdits : ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6. ✓ Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides. ✓ Le comblement des mares et étangs. ✓ Les affouillements et exhaussements de sol. ✓ La création de plans d'eau artificiels. ✓ Le drainage. ✓ La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur. En secteur Nc, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.6 sont interdites. **Article N2 – Constructions soumises à condition** Hormis dans les secteurs Na, Nc, Nch, Nd, Ne, Ng, Ngo, Nm, Nr, Nt, Npv et Nzh, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve : ✓ Du respect des dispositifs du PPRI. ✓ Du respect des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing. ✓ Du respect de l'AVAP de Ferrières-en-Gâtinais. ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLUi). ✓ Du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme. ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain. ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural. 2.2 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2007, de	Pour rappel, la zone naturelle (et forestière), est une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Cette zone est également riche de ses paysages supports de développement d'activité de loisirs et/ou touristiques. Etant donné que des activités d'élevage sont présentes sur le territoire, cette zone naturelle est ouverte aux constructions et installations agricoles. Le règlement définit par ailleurs des STECAL (secteurs de taille et de capacité limité) au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs, comme le prévoie le code de l'urbanisme ont une possibilité de développement limité : • **Na** qui intègrent en réalité, les activités (artisanales, commerciales, de service etc.) déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles. • **Nch** qui intègrent des activités liées aux animaux mais non liées à une activité agricole (chevaux de loisirs et pensions chien-chat). • **Ng** qui correspond à des aires d'accueil ou aux terrains familiaux des gens du voyage. • **Ngo** qui correspond au Golf de Vaugouard à Fontenay-sur-Loing. • **Nr** qui correspond à un bar-restaurant qui fait également chambre d'hôtes sur la commune de Nargis (Le Martin Pêcheur). • **Nd** qui correspond à des zones de dépôts de compétence communale ou privée sur les communes de Corbeilles, Dordives, Girolles, Préfontaines et Ferrières-en-Gâtinais. • **Nt** qui correspond à des activités de tourisme et de loisir existantes ou en devenir. D'autres secteurs, qui ne sont pas des STECAL conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sont définis par le règlement de la zone N : • **Nc** qui correspond à des secteurs de zones N sensibles comme certains corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité : le Fusain etc… • **Nzh** qui correspond à des secteurs de zones humides. • **Nm** qui correspond à la zone militaire au Sud de Gondreville en limite de Villevoques et Pannes. • **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : cimetière, stations d'épurations etc. • **Npv** qui est dédié à l'accueil de dispositifs de production d'énergie renouvelable, à savoir des centrales photovoltaïques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

l'A19, de l'A77 et de l'A6 au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme), à usage d'habitation. 2.3 - L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation. 2.4 - Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 2.5 - Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone. 2.6 - <u>En secteur Nc et Nzh</u>, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve : ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition que soient cumulativement démontrées : ✓ L'existence d'un intérêt général avéré et motivé, ✓ L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable, ✓ La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique. 2.7 - <u>En secteur Na</u>, seuls sont admis sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales, artisanales, de services et de bureau, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 2.8 – <u>En secteur Ne</u>, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve : ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2.9 - <u>En secteur Nt</u>, seuls sont admis, sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, le changement de destination, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristiques à condition qu'ils soient liés à une activité de loisirs et/ou de tourisme. 2.10 - <u>En secteur Ng</u>, seules sont admises les installations et constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage. 2.11 – <u>En secteur Nr</u>, seules sont admises, sous réserve du respect des dispositifs du PPRI et des prescriptions émises par les services de l'Etat, compétents en matière de gestion des risques d'inondation, au sein de la zone d'expansion des crues du Loing, les installations et	Des rappels des conditions générales sont faites : les OAP puisque des OAP thématiques ont été réalisées, les dispositifs du PPRI, les marges de recul liées aux autoroutes et à la route classée à grande circulation, la sauvegarde des paysages naturels et des paysages telle qu'elle est énoncée au code de l'urbanisme. Les habitations, considérées comme liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées hormis dans les secteurs Na, Nc, Nch, He, Ng, Ngo, Nr, Nt, Npv et Nzh. Elles sont considérées dans ce cadre comme des logements de fonctions impératifs pour l'activité économique agricole. Afin d'éviter la réalisation d'habitations n'importe où dans la zone Naturelle, un regroupement architectural de ces habitations avec les bâtiments agricoles déjà existants est imposé. Il s'agit ainsi de ne pas développer le mitage. Par ailleurs, pour autoriser les antennes téléphoniques, les forages, les poteaux électriques etc…. Les locaux techniques et industrielles des administrations publiques assimilées sont autorisés en zone N. Enfin, certains bâtiments (agricoles ou non) font l'objet de futurs projets de transformation dans le cadre d'un développement de la pluriactivité des exploitations : salle de réception, vente à la ferme, gîtes, activités de travaux publics, habitations, etc. Ils font donc l'objet d'un repérage au plan de zonage pour permettre ce changement de destination. Les étoiles roses permettent les activités de commerce, artisanat, service ou bureaux. Les étoiles noires permettent la destination habitation et donc des gîtes pour les exploitations agricoles.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-2445004419-20230202-20230201B-DE

constructions liées et nécessaires à la restauration ainsi qu'à l'habitation. 2.12 – <u>En secteur Nch</u>, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires aux abris pour animaux non liés à un usage agricole. 2.13 - <u>En secteur Ngo</u>, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement du golf. 2.14 - <u>En secteur Nd</u>, seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaire au dépôt de matériaux sous réserve du respect des marges de recul définies le long de la RD 2007, de l'A19, l'A77 et de l'A6 au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. 2.15 - <u>En secteur Nm</u>, seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaire à l'activité militaire, les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 2.16 – En secteur Npv, seules sont admises les centrales photovoltaïques sous réserve : ✓ De pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ✓ De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 2.17 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité. 2.18 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant. 2.19 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.	
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions *3.1 Emprise au sol* Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des règles définies par le PPRI et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole : - L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. - L'emprise au sol des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 40 m². - L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLUi. <u>En secteur Na,</u> l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi.	La zone N est une zone protégée pour son caractère naturel et paysagé mais est également support d'élevage. Dans ce cadre, les constructions qui n'ont pas cette vocation peuvent évoluer mais selon un critère de développement limité. L'objectif de cette limitation, portée par le législateur, est de ne pas encourager le mitage et donc la concurrence de l'espace entre l'activité économique agricole et les autres usages. Dans ce cadre les extensions des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'étendre de plus de 30% à la date d'approbation du PLUi. Les nouvelles annexes ne peuvent excéder 40 m² et les piscines 75 m². Dans le secteurs de taille et de capacité limitée, Na, permettant l'extension des constructions commerciales, artisanales ou de services et de bureau, l'emprise au sol est limitée à 30% en respect du SCOT en page 29 du DOO : *« Toute implantation de nouveau bâtiment à destination commerciale est proscrite en dehors de la tâche urbaine, dès le premier m² de surface de plancher. »* l'objectif est de toutefois permettre aux activités commerciales, artisanales, de services et de bureau existant de pouvoir évoluer.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

En secteur Nch1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nch2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.1% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt0, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt1, sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.65% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2.1% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt3, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt4, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt5, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt6, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10.10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt7, l'emprise au sol des constructions est limitée à 14.8% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt8, l'emprise au sol des constructions est limitée à 18.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt9, l'emprise au sol des constructions est limitée à 28.5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt10, l'emprise au sol des constructions est limitée à 12,5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt11, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt12, l'emprise au sol des constructions est limitée à 8,5% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nt13, l'emprise au sol des constructions est limitée à 18% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteurs Nt14 et Ng, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40m². En secteur Nr, sous réserve des règles définies par le PPRI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Ngo, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0.66% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone. En secteur Nd, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m². Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ne, Nm, Nc, Npv et Nzh.	Concernant les secteurs Nr, Ngo, Nch1 et Nch2, Nt0 à 14, l'emprise au sol est limitée respectivement selon un ratio qui a été pensé en fonction de la superficie totale des secteurs (Cf. justification du zonage). Ce choix a été fait en fonction de la prise en compte des projets prévus au sein de ces secteurs, en particuliers les secteurs liés au tourisme. En secteur Ng, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40m² respectivement en raison des faibles volumes nécessaires aux constructions pour les aires d'accueil ou aux terrains familiaux des gens du voyage. Enfin, aucune emprise au sol n'a été réglementée dans les secteurs Ne, Nm, Nc, Npv et Nzh en raison du caractère d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public qui peuvent s'y implanter ou de la constructibilité limitée voire l'inconstructibilité totale du secteur du fait de la présence d'enjeux écologiques.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

3.2 Hauteur des constructions **3.2.1 - Prescriptions générales** La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.	
3.2.2 - Constructions à usage d'habitation, service, bureau et en secteur Nt, Nr et Ngo : La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.	Les constructions à usage d'habitation et les constructions dans les secteurs Nt, Nr et Ngo, sont limitées à 9 m pour respecter la volumétrie des bâtiments historiquement implantés dans cette zone.
3.2.3 – Constructions agricoles et sylvicoles La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.	Les constructions agricoles et sylvicoles qui ont besoin de hauteurs plus grandes n'excèdent pas 10 m. La grande majorité des hangars agricoles rentrent dans ce gabarit. Elle s'exprime en hauteur maximale.
3.2.4 - Construction à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 mètres.	Les constructions d'activités qui ont besoin de hauteurs plus grandes n'excèdent pas 15 m.
3.2.5 - Constructions en secteur Nch. La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres.	Les constructions liées et nécessaires à l'activité de pension pour animaux en secteur Nch sont limitées à 5 m étant donné que cette activité ne nécessite pas de grandes hauteurs.
3.2.6 – Règles alternatives Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : - En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant. - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement. - Pour les constructions et installations de loisirs situés dans des arbres. Auquel cas la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut. - Pour les constructions et installations du secteur Nm.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle de hauteur. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Par ailleurs la zone accueille également des installations comme les pylônes électriques qui nécessitent des grandes hauteurs. L'objectif est donc de ne pas venir contrarier ce type de projet. La clause de l'insertion dans l'environnement sert de garde-fou. Les constructions existantes qui ne répondent pas à la nouvelle règle et ont besoin de s'étendre et les constructions et installations de loisirs dans les arbres dont la hauteur ne peut être mesurée à partir du sol naturel bénéficient également d'une dérogation.
3.3 Implantation des constructions **3.3.1 - Dispositions générales** Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.	La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Il en va de même pour les piscines. Les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif nécessitent aussi de la souplesse et ce d'autant qu'ils sont souvent issus d'un projet architectural qu'il est intéressant de laisser s'exprimer librement. Afin de lever toute ambiguïté sur les ouvrages enterrés (cuve de récupération d'eaux pluviales, assainissement individuel, cave etc…) il n'est pas non plus fixé de règle d'implantation sur ces éléments.
3.3.2 - Règle alternative Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :	

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement. - Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.	
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Définition</u> Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques. <u>Règles d'implantation</u> Les constructions agricoles de stockage (matériel, production etc.) doivent observer un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement. Néanmoins lorsque ces constructions sont constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientées vers la cour de l'exploitation, n'entrainant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 15 mètres sera possible. Toutes les constructions et occupations du sol non soumises aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, autres que celles liées et/ou nécessaires à l'activité autoroutière, doivent être compatibles avec leur environnement et ne générant pas d'incidences ou de risques pour les usagers du domaine autoroutiers. En secteur Ne à Fontenay-sur-Loing, la marge de recul en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est réduire à une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 2007.	En termes d'implantation, seule l'implantation des constructions agricoles de stockage a été régie. Ce recul imposé permet donc d'assurer des entrées et sorties sur la parcelle avec une bonne visibilité et en toute sécurité. Une règle dérogatoire a été instaurée dans le cas où les constructions possèdent un mur aveugle garantissant que la manœuvre se réalise sur le domaine privé et non sur le domaine public.
3.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions à usage agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).	Les distances minimales de retrait visent à limiter les conflits d'usage en garantissant un passage pour l'entretien des parcelles (5 mètres par rapport aux limites séparatives) et assurer un espace suffisant entre espace naturel et espace d'habitation (15 mètres rapport aux limites séparatives).
3.3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Les constructions d'habitation liées et nécessaire à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural. Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.	L'implantation des constructions par rapport aux autres a été régie, et ce pour les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, les annexes et piscines. Ces dernières doivent être situées à proximité de la construction principale, à moins de 20 mètres.
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les prescriptions générales ont pour objectif de rappeler que les constructions allant dans le sens du Grenelle de l'environnement en déployant des techniques de récupération

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.1 Aspect extérieur des constructions **4.1.1 - Prescriptions générales** Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…) Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après. Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis. Les tonalités vives, brillantes sont interdites. L'aspect extérieur des constructions ou installations, visibles depuis les autoroutes, devra être de nature à ne pas attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entrainer un détournement de l'attention ou un phénomène de réverbération d'éblouissement, matériaux brillants…), facteur de danger pour la circulation autoroutière. **4.1.2 - Règles alternatives** Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après. Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants : - Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1. - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades. **4.1.3 - Façades** <u>Prescriptions générales</u> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à l'exception des constructions à usage d'activités où ceux-ci sont autorisés. Le blanc pur est interdit. <u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la	des eaux pluviales, d'infiltration sur place (les toitures végétalisées) d'énergie renouvelable (éolienne, panneaux solaires etc…) ou tout autre moyen permettant d'économiser de l'énergie et de valoriser les ressources naturelles, ne peuvent être interdites. Il est également rappelé pour une plus grande cohérence et une meilleure insertion dans l'environnement qu'en cas de rénovation, les mêmes matériaux sont exigés. L'objectif est d'éviter un patchwork de matériaux sur une même construction. D'autres matériaux pourront être utilisés si cela améliore l'aspect de la construction. Cette interprétation est laissée à la charge de l'instructeur et des élus signataires. Afin de préserver la cohérence architecturale du tissu urbain des tissus historiques des villes et villages du territoire, il est également précisé que les architectures d'une autre région sont interdites. La Communauté de Communes a conscience que les règles d'un règlement ne permettent pas de prévoir tous les cas de figure. Elle souhaite donc ne pas s'empêcher de pouvoir accueillir des projets architecturaux sortant du cadre classique des constructions traditionnelles. La Communauté de Communes a souhaité laisser libre de règles les constructions de faible emprise (10 m² maximum) afin de ne pas gérer les cabanons de jardins. Elle préfère se focaliser sur les volumes ayant plus d'impact dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif échappent à toute règle. En effet, les compétences d'un architecte sont souvent imposées, garant d'une certaine qualité. Il est important de pouvoir lui laisser exprimer librement son sens artistique sans le cloitrer dans l'architecture traditionnelle. Les constructions contemporaines possèdent des animations de façades avec des couleurs parfois différentes des teintes traditionnelles : encadrement de fenêtres, bandes marquant les ouvertures, volumes secondaires etc… La Communauté de Communes a souhaité permettre ce type de vocabulaire architecturale qui de surcroit peut éviter la banalisation des styles d'habitation. L'objectif de repréciser les revêtements est d'éviter d'avoir des clôtures en parpaings non enduits par exemple qui esthétiquement sont peu heureuses. A contrario certaines constructions en pierre ne doivent pas être enduites sous peine de créer des soucis structurels : humidité dans les murs, dégradation de la pierre etc… Par ailleurs, les bardages en tôle sont interdits pour les constructions autre qu'à usage d'activité. Le blanc pur n'est pas une couleur historiquement présente sur les territoires de l'intercommunalité (contrairement à la Bretagne par exemple). Donc bien que son usage se soit démultiplié au travers des menuiseries et des clôtures avec l'introduction du PVC dans les matériaux de construction, l'objectif est d'interdire ce blanc pur au profit de teintes plus neutres, moins voyantes.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public. Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. <u>Constructions annexes à usage d'habitation</u> La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. <u>Constructions à usage agricole ou d'activités</u> Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les serres de production. **4.1.4 - Toitures** <u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> *Pente et pans* La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère. Les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition de respecter les trois critères cumulatifs suivants : - Qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent, - Qu'elles soient monopan, - Qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction de la construction. Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante. Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, pergolas et des abris de piscine ne sont pas réglementées. *Aspect et teintes*	L'objectif majeur du règlement des aspects extérieurs de la zone N est le maintien des caractéristiques historiquement présentes au sein du territoire : • Des toitures dont les tuiles sont dans les couleurs de l'ardoise ou de la tuile traditionnelle : couleurs gris anthracite (ardoises, zinc, acier …), brun rouge (terre cuite). • Des toitures majoritairement à deux pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°. • L'interdiction des « chiens assis ». En complément de ce style architectural, la Communauté de Communes a souhaité également s'adapter aux nouvelles formes et usages des constructions. Dans ce cadre elle a écrit des règles permettant : • La réalisation des serres, verrières, vérandas, pergolas, abris de piscine etc… • Les toitures plates à condition qu'elles soient dissimulées par un acrotère. • Les toitures à faible pente à condition qu'elles ne représentent qu'une minorité du volume de la construction, en cas d'extension. • Les panneaux solaires à conditions qu'ils soient bien intégrés dans les volumes. • Les volets roulants à condition qu'ils soient complètement intégrés dans la nouvelle construction.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.
Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.
Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.
Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Constructions annexes indépendante à usage d'habitation
Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.
Les toitures plates sont également autorisées.
Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.
Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

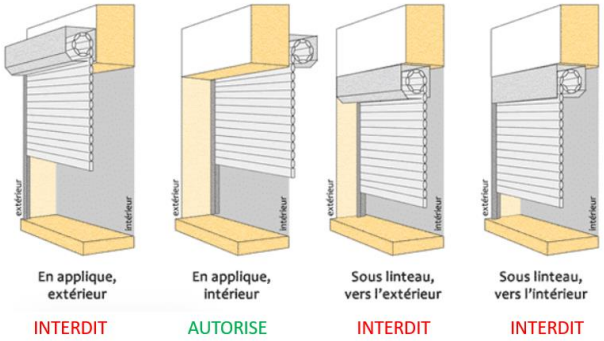
Dans le cadre des annexes, des règles en matière de toitures et de matériaux employés ont été retenues afin de garantir une certaine harmonie de leur intégration dans l'environnement.

Constructions à usage agricole et à usage d'activité
Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Dans le cadre des constructions à usage agricole et d'activité, seule une notion d'harmonie est retenue pour plus une plus grande souplesse. Il appartiendra au service instructeur et aux élus signataire de déterminer cette notion d'harmonie. Un architecte conseil et/ou le CAUE pourront être des appuis intéressants pour cette interprétation.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques
Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.5 - Ouvertures
Les « chiens assis » sont interdits.
Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.



Exemple de volets-roulants interdits ou autorisés au sein du PLUi (Crédit photo : Go-devis)

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

4.1.6 - Clôtures Prescriptions générales Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage. La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.). La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol. Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité. Les clôtures sur rue Seuls sont autorisés : - Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. - Le grillage doublé d'une haie. - Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. *4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-19)* Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	La clôture est un des espaces les plus importants dans le développement des espaces bâtis puisqu'elle constitue l'élément de transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle est donc principalement réglementée au niveau des clôtures sur rue. Concernant les clôtures en limite séparative, seule la hauteur est réglementée (1.80 m maximum) et il est rappelé que les clôtures constituées de plaques béton sont interdites. En effet, pour des questions de coûts elles se sont substituées aux murs maçonnés mais esthétiquement n'ont pas leur qualité. Les styles de clôture autorisés sur rue se veulent sobres, dans la continuité de l'existant : murs, murets, clôture ajourée mais doublée d'une haie. La haie est obligatoire. Etant le contexte paysager de la zone agricole, la haie permet de créer un espace végétalisé de transition. Elle apporte une respiration tout en brisant les vues directes dans les jardins privatifs. La hauteur maximale des clôtures est plafonnée à 1.80 mètres. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.
Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions *5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)* Sans objet. *5.2 Espaces libres et plantations* Sans objet. *5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L.151-23)* Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions	La Communauté de communes n'a pas spécifié de règles précises concernant les traitements paysagers dans son règlement. En effet, elle a souhaité déterminer un rapport de compatibilité plutôt que de conformité dans ce domaine. Dans Ce cadre une OAP TVB/paysage vient compléter le règlement. Se reporter aux justificatifs du règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.	
Article N6 – Stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres. La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².	L'objectif de la règle est de laisser une marge de manœuvre à la collectivité pour juger de la suffisance du stationnement ou non. Le pétitionnaire devra donc justifier du stationnement clients, fournisseurs etc… dans la note explicative de la demande d'autorisation. En effet, il s'agira de s'assurer que le projet prend en compte cette problématique sans report sur le domaine public tout en laissant de la souplesse à son pétitionnaire quant au nombre exact de places requis.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX **Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées** 7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. 7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol. 7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à : - Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ; - Assurer la visibilité au droit de ces accès. 7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.	L'objectif de l'article N7 est d'imposer des conditions de circulation minimum pour en assurer la sécurité et le confort. Un rappel est fait concernant l'obligation en matière d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de création de voirie et/ou d'emprise publique. La Communauté de Communes rappelle qu'en cas de problème de sécurité (sortie dans un virage par exemple), elle peut s'opposer au projet. De même, elle exige 4 mètres minimum concernant les accès privés, y compris les servitudes.
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics *8.1 Alimentation en eau potable* Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.	La Communauté de Communes a souhaité encadrer le raccordement au réseau afin de limiter notamment l'impact sur l'eau en tant que ressource et en tant que milieu récepteur mais aussi pour assurer la salubrité publique. Dans ce cadre elle a imposé le raccordement au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

Envoyé en préfecture le 13/02/2023
Reçu en préfecture le 13/02/2023
Publié le
ID : 045-244500419-20230202-20230201B-DE

8.2 Assainissement **8.2.1 - Eaux usées domestiques** Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. **8.2.2 - Eaux usées non domestiques** Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur. **8.2.3 - Eaux pluviales** Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord. *8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électriques et électroniques* Il n'est pas fixé de règle.	En cas d'inexistence de ce réseau, il est rappelé que la mise en place d'un dispositif autonome est obligatoire afin d'éviter tout rejet non traité dans l'environnement. Concernant le réseau d'eau potable, la Communauté de Communes souhaite ne pas avoir à subir de façon imprévue une surcharge éventuelle du réseau due à l'implantation d'une entreprise fortement consommatrice en eau (ex : agro-industrie, papeterie etc…). Par conséquent, elle indique qu'elle se réserve le droit de pouvoir choisir ou non le raccordement et donc le renforcement éventuel par la Communauté de Communes, du réseau. En cas de refus du raccordement, elle laisse la possibilité à l'entreprise de pouvoir trouver ses propres ressources en eau (via un forage par exemple) et ce, en conformité avec les exigences de l'Agence Régionale pour la Santé. Il en va de même pour les eaux usées non domestiques. Elle rappelle que le rejet direct, sans pré traitement est interdit afin de ne pas polluer le réseau, la station et éventuellement le milieu récepteur in fine. Si jamais la commune refuse le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, le porteur de projet peut trouver des solutions de traitement sur son unité foncière avec un rejet dans le réseau conformément aux exigences du gestionnaire. Globalement la Communauté de Communes souhaite contrôler les raccordements aux réseaux afin de contrôler les prélèvements de la ressource en eau mais également les rejets pollués dans les milieux. Concernant les eaux pluviales, la Communauté de Communes connaît parfois des surcharges du réseau unitaire qui peuvent mettre en difficulté les stations d'épurations ou surcharger le réseau d'eau pluvial séparé. Cette surcharge du réseau d'eaux pluviales, dû à un raccordement important des eaux de toitures, a pu aggraver les conséquences des évènements pluvieux. Par conséquent, la Communauté de Communes a souhaité réguler l'apport des eaux pluviales dans son réseau en imposant une infiltration systématique. Néanmoins certaines zones peuvent être argileuses et/ou infiltrées difficilement. Le pétitionnaire devra donc prouver les difficultés ou l'impossibilité d'infiltration (grâce à une étude de sol) pour demander un rejet dans le réseau. Par ailleurs, la Communauté de Communes, gestionnaire du réseau d'eau pluvial, se réserve donc d'imposer une temporisation des eaux sur la parcelle privée et/ou un débit de fuite limité afin de réguler l'impact sur le réseau et le milieu récepteur.