

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GATINAIS EN BOURGOGNE



Document Approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications et
Evaluation environnementale

Pièce n°1.2

Arrêté le 26/05/2023

Approuvé le 12/04/2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le 13/12/2024



INITIATIVE Aménagement et Développement
4, passage Jules Didier – 70000 Vesoul
Tel : 03.84.75.46.47 – Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr
Agence de Besançon
Tel : 03.81.83.53.29
Initiativead25@orange.fr

CHAPITRE 3 : PRESENTATION DU PLUI	4
---	---

1. Présentation des surfaces du PLUi 5

1.1. Surface totale des zones du PLUi	5
1.2. Détail des zones U par communes	6
1.3. Détail des zones AU par commune	7
1.4. Détail des zones A par commune	8
1.5. Détail des zones N par commune	9

2. Capacité théorique en nombre d'habitants..... 10

3. Adéquation avec la capacité des réseaux publics 11

3.1 Assainissement	11
3.2 Eau potable.....	13

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLUI – ANALYSE DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT ET DE DENSIFICATION ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE 14

1. Rappel des Orientations et des objectifs retenus dans le PADD 15

2. Choix retenus pour établir le PADD..... 16

2.1 Choix des Axes du PADD	16
2.2 Pour les thématiques « Démographie et habitat » soit les objectifs : O1, O2 et O8	18
2.2.1 Objectif 1 « un projet répondant aux besoins de logements générés par une croissance démographique régulière et basée sur la dernière décennie ».....	18
2.2.2 Objectif 2 « favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »	21
2.2.3 Objectif 8 « préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage »	23
2.3 Pour la thématique « Économie » soit les objectifs : O3, O4, O5 et O6	24
2.3.1 Objectif 3 : « assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques »	24
2.3.2 Objectif 4 : « assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages »	25
2.3.3 Objectif 5 : « pérenniser et préserver l'activité agricole, marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole ».....	26

2.3.4 Objectif 6 : « maintenir l'attractivité touristique du territoire »	26
---	----

2.4 Pour la thématique « Urbanisme et développement durable » soit les objectifs : O7, O9 et O10 27

2.4.1 Objectif 7 : « contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles »	27
2.4.2 Objectif 9 : « préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus »	28
2.4.3 Objectif 10 : « participer au développement des communications numériques »	29

2.5 Pour les thématiques « Nature et biodiversité : O11, O12 et O13 29

2.5.1 Objectif 11 : « préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité »	29
2.5.2 Objectif 12 : Intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire	29
2.5.3 : Objectif 13 : Développer la nature dans les zones bâties.....	30

3. Choix et motifs de délimitation du règlement écrit et graphique 31

3.1. Justifications de la délimitation des zones.....	31
3.2. Autres éléments reportés sur les plans de zonage	40
3.3. Justifications des règles écrites	44
3.4. Justifications des dispositions du règlement contribuant à la mise en œuvre du PADD.....	103
3.4.1. Orientations et objectifs du PADD – Dispositions du règlement.....	103
3.4.2. Analyse du potentiel de renouvellement et de densification et explication du zonage et des OAP de secteur sur les pôles et les villages.	109
3.4.3. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	114

CHAPITRE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 142

1. Démarche d'évaluation environnementale..... 143

1.1. Cadre juridique.....	143
1.2. Méthode	144
1.2.1. État initial de l'environnement et enjeux	144
1.2.2. L'évaluation intégrée des incidences sur l'environnement	145
1.2.3. Incidences résiduelles sur l'environnement	146

2. Articulation avec les autres plans et programmes 147

3. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLUi 162

4. Sensibilité environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi..... 167

4.1 Commune de Brannay.....	167
4.2. Commune de Bussy-le-Repos.....	168
4.3. Commune de Chaumot	170
4.4. Commune de Chéroy	174
4.5. Commune de Cornant	182
4.6. Commune de Courtoin	184
4.7. Commune de Dollot	185
4.8. Commune de Domats.....	189
4.9. Commune de Egriselles-le-Bocage	192
4.10. Commune de Fouchères	196
4.11. Communes de Fouchères, Villeneuve-la-Dondagre et Subligny	201
4.12. Commune de Jouy	203
4.13. Commune de la Belliole.....	205
4.14. Commune de Lixy.....	206
4.15. Commune de Montacher-Villegardin	207
4.16. Commune de Nailly	209
4.17. Commune de Piffonds	213
4.18. Commune de Savigny-sur-Clairis.....	219
4.19. Communes de Savigny-sur-Clairis et Piffonds.....	221
4.20. Commune de Saint-Agnan	223
4.21. Commune de Saint-Valérien	225
4.22. Commune de Subligny	229
4.23. Commune de Vallery	237
4.24. Commune de Vernoy.....	239
4.25. Commune de Villebougis.....	240
4.26. Commune de Villeneuve la Dondagre.....	246
4.27. Commune de Villeroy	248
4.28. Commune de Villethierry	250
4.29. Synthèse	252

5. Évaluation des incidences sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser les incidences 253

5.1. Incidences sur le sol et le sous-sol.....	253
5.2. Incidences sur la ressource en eau.....	255
5.3. Incidences sur les zones humides	257
5.4. Incidences sur la biodiversité	258
5.5. Incidences sur Natura 2000.....	259

5.5.1. Évaluation préliminaire	259
5.5.2. Évaluation des incidences sur le site « Étang de Galetas »	260
5.5.3. Évaluation des incidences sur le site « Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne »	261
5.6. Incidences sur le paysage et le patrimoine	262
5.7. Incidences sur la santé et la sécurité publiques	264
5.8. Incidences sur les émissions de GES et les consommations énergétiques	266
5.9. Synthèse	163

6. Indicateurs de suivi 169



CHAPITRE 3 : PRESENTATION DU PLUI

1. Présentation des surfaces du PLUi

1.1. SURFACE TOTALE DES ZONES DU PLUi

ZONES	UA	UB	UC	UE	UEP	UL	UR	1AU	1AUE	1AUL	2AU	A	N
SURFACES EN HA	235,8	1058,6	83,4	178,8	15,7	48,3	358,3	15,7	65,6	0,9	3,4	27 572,6	10 770,8
% PAR RAPPORT 0 LA SURFACE TOTALE	0,58	2,6	0,19	0,44	0,04	0,11	0,88	0,039	0,16	0,002	0,008	68,22	26,7

1.2. DETAIL DES ZONES U PAR COMMUNES

Superficie des zones en ha/communes	UA	UB	UC	UE	UEP	UL	UR
BRANNAY	5,67	57,36	15,86				
BUSSY LE REPOS	2,21	36,92		1,58			
CHAUMOT	9,57	70,53				0,78	
CHEROY	23,61	88,97		6,49		1,76	
CORNANT		31,75					
COURTOIN	2,40	7,97					1,37
DOLLOT	17,38	6,50		4,81		0,29	
DOMATS	8,96	58,39		3,22		4,75	
EGRISSELLES LE BOCAGE	15,72	71,76		1,88	2,70	20,28	2,09
FOUCHERES		39,79		35,91		0,76	7,90
JOUY	6,93	26,09		13,68	1,69	2,46	
LA BELLIOLE		28,58					
LIXY	12,60	23,65			0,92		
MONTACHER VILLEGARDIN	9,47	50,37		0		2,63	
NAILLY	7,34	88,97		7,81		4,91	42,38
PIFFONDS	7,96	38,59		4,22		0,83	98,29
SAVIGNY SUR CLAIRIS		37,61	68,02	58,02			75,30
ST AGNAN	6,72	46,36		4,92		2,04	
ST VALERIEN	29,56	52,28		10,53	9,06	0,55	
SUBLIGNY	7,96	32,86		14,82		1,31	13,01
VALLERY	14,09	30,99		1,89	0,74	2,59	
VERNOY		13,83					39,95
VILLEBOUGIS	9,93	45,24			0,56	1,43	1,66
VILLENEUVE LA DONDAGRE	9,86	23,057					33,23
VILLEROY		29,821		6,59		0,92	43,11
VILLETHIERRY	1,012					1517,33	

Les zones U représentent 4,8 % de la surface totale du territoire communautaire

1.3. DETAIL DES ZONES AU PAR COMMUNE

A l'issue de l'enquête publique relative au PLUi, les élus conformément à l'avis des personnes publiques associées, ont décidé de supprimer la zone 1AU « Des Grosses Pierres » sur le territoire communal de Subigny (0,25ha). Cette zone est supprimée au profit d'une zone A. Compte tenu de la taille restreinte de cet zone, les chiffres ci-après ne sont pas remis à jour.

Superficie des zones en ha/communes	1AU	1AUE	1AUL	2AU
CHAUMOT	0,27			
CHEROY	2,65	2,92		
DOLLOT	0,46			
EGRISSELLES LE BOCAGE	1,40			
FOUCHERES	1,67	18,46	0,956	
PIFFONDS	1,41	15,16		
SAVIGNY SUR CLAIRIS		5,44		1,49
ST AGNAN				1,71
ST VALERIEN	3,72			
SUBLIGNY	2,43	7,57		
VERNOY				0,26
VILLEBOUGIS	0,44			
VILLENEUVE LA DONDAGRE		16,06		

Les zones AU représentent 0,2 % de la surface totale du territoire communautaire

1.4. DETAIL DES ZONES A PAR COMMUNE

Superficie des zones en ha/communes	A	Ap
BRANNAY	620,3	
BUSSY LE REPOS	1699,2	
CHAUMOT	1150,8	11,0
CHEROY	720,7	
CORNANT	304,9	
COURTOIN	261,3	
DOLLOT	1233,2	
DOMATS	1222,1	
EGRISSELLES LE BOCAGE	946,5	
FOUCHERES	1329,4	
JOUY	1403,5	
LA BELLIOLE	433,5	
LIXY	955,1	
MONTACHER VILLEGARDIN	2296,3	
NAILLY	1185,1	
PIFFONDS	2081,4	41,5
SAVIGNY SUR CLAIRIS	638,4	
ST AGNAN	927,3	
ST VALERIEN	1955,8	
SUBLIGNY	492,1	
VALLERY	892,2	
VERNOY	997,9	
VILLEBOUGIS	764,4	
VILLENEUVE LA DONDAGRE	665,2	341,5
VILLEROY	484,6	
VILLETHIERRY	1517,3	

Les zones A représentent
68,2 % de la surface totale
du territoire communautaire

1.5. DETAIL DES ZONES N PAR COMMUNE

Superficie des zones en ha/communes	N	Ne	Nh	Nj	Nℓ
BRANNAY	378,9			5,8	0,6
BUSSY LE REPOS	635,4			3,3	
CHAUMOT	258,2			2,1	
CHEROY	203,6			1,7	
CORNANT	154,5		0,2	10,6	
COURTOIN	334,6				0,1
DOLLOT	263,3			3,5	
DOMATS	1084,2		5,2	7,5	
EGRISSELLES LE BOCAGE	1302,2			9,6	0,3
FOUCHERES	32,4			5,4	1,2
JOUY	304,9			4,4	
LA BELLIOLE	393,3		0,9	4,6	0,4
LIXY	232,8			1,0	1,9
MONTACHER VILLEGARDIN	543,9			7,7	
NAILLY	809,7			10,8	
PIFFONDS	175,4			1,4	
SAVIGNY SUR CLAIRIS	756,1			3,9	0,02
ST AGNAN	347,8			4,1	1,8
ST VALERIEN	154,3	2,5		0,6	
SUBLIGNY	200,5	4,5		2,7	0,8
VALLERY	290,3	1,3		9,3	
VERNOY	391,0			2,6	
VILLEBOUGIS	337,1			15,2	0,13
VILLENEUVE LA DONDAGRE	352,8			4,4	3,5
VILLEROY	147,4			0,6	
VILLETHIERRY	516,0	1,5		11,3	1,0

Les zones N représentent 26,7 % de la surface totale du territoire communautaire dont :

- 0,03 % pour les secteurs Ne (9,7 ha)
- 0,01 % pour les secteurs Nh (6,4 ha)
- 0,33 % pour les secteurs Nj (135 ha)
- 0,03 % pour les secteurs Nℓ (12,9 ha)

2. Capacité théorique en nombre d'habitants

Les élus du Gâtinais en Bourgogne souhaitent un gain démographique de 1 800 habitants à l'horizon 2035 . Pour cela, environ 1 470 logements sont nécessaires dont 834 nouveaux logements. Les besoins en logements seront assurés à 43 % par le bâti existant (logements vacants et résidences secondaires notamment).

Le dimensionnement du PLUi est en adéquation avec la volonté des élus et les ambitions démographiques du territoire. Les zones constructibles (urbanisées ou à urbaniser) permettent de construire suffisamment de nouveaux logements pour atteindre la population souhaitée.

Parmi les nouveaux logements devant être construits durant la durée du PLUi, 37 % maximum d'entre-eux doivent être construits en extensif afin de respecter le DOO du SCoT Nord-Yonne. Le restant des logements doit être édifié dans les enveloppes urbaines actuelles des villages et bourg. Conformément au SCoT, uniquement les logements situés en dehors des enveloppes urbaines actuelles des villages consomment de l'espace.

Au 31 décembre 2035 et d'après le scénario démographique mis en place, le territoire communautaire comptera 8 740 résidences principales (contre 7 270 résidences principales en 2020). La taille moyenne des ménages sera de 2,23. La population atteindra alors 19 616 habitants, soit environ **1 900 habitants** de plus que la population du dernier recensement.

La production des nouveaux logements sera réalisée à 16 % en extensif, soit 267 logements. Le restant se faisant à 48 % dans les dents creuses et à 36 % dans le bâti existant.

En prenant en compte uniquement les nouvelles constructions (extensif et dents creuses), 25 % des logements seront réalisés en extensif avec consommation foncière conformément au SCOT.

Le PLUi est donc plus vertueux en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers que les objectifs du SCoT Nord-Yonne.

3. Adéquation avec la capacité des réseaux publics

3.1 ASSAINISSEMENT

* : Voir paragraphe 4.11 du tome I du rapport de présentation pour le détail des marges.

Assainissement	Logements prévus par le PLU	Habitants supplémentaires	Surface AUE 1AUE en ha raccordée	Equivalent habitants AUE et 1AUE	Marge assainissement *	Marge résiduelle 2035
BRANNAY	65	145			400	255.00
BUSSY LE REPOS	31	69			autonome	
CHAUMOT	84	187			autonome	
CHEROY	78	174	4.2	42	1588	1372.00
CORNANT	18	40			autonome	
COURTOIN	3	7			autonome	
DOLLOT	20	45	0.9	9	251	197.00
DOMATS	89	198			183	-15.00
EGRISSELLES LE BOCAGE	60	134			681	547.00
FOUCHERES	38	85	15.9	159	374	130.00
JOUY	25	56			5	-51.00
LA BELLIOLE	16	36			autonome	
LIXY	33	74			autonome	
MONTACHER VILLEGARDIN	43	96			351	255.00
NAILLY	59	132	2.5	25	21	-136.00
PIFFONDS	40	89			203	114.00
SAVIGNY SUR CLAIRIS	48	107			543	436.00
ST AGNAN	48	107			400	293.00
ST VALERIEN	69	154	1.2	12	943	777.00
SUBLIGNY	48	107			autonome	
VALLERY	25	56	1.1	11	410	343.00
VERNOY	14	31			autonome	
VILLEBOUGIS	70	156			113	-43.00
VILLENEUVE LA DONDAGRE	18	40			39	-1.00
VILLEROY	27	60	1	10	200	130.00
VILLETHIERRY	17	38			14	-24.00

La population future a été calculée sur la base de 2.23 personnes par logement à l'horizon 2035 (données du SCOT). Les calculs ne prennent pas en compte la baisse des ménages actuels (ainsi le gain démographique est surestimé dans le tableau ci-contre).

Pour les communes en assainissement autonome, il sera à la charge de chaque porteur de projet de nouveaux logements de prévoir un dispositif à la parcelle adapté à son projet et aux caractéristiques du terrain. La conception de ces dispositifs sera contrôlée par le SPANC.

Pour les communes disposant d'un assainissement collectif et pour les terrains desservis, le raccordement des nouveaux logements au réseau collectif est obligatoire. Pour les terrains non desservis, il faudra réaliser un assainissement autonome.

Assainissement des zones d'activités :

Les zones AUE et 1AUE sont aussi compatibles avec les équipements d'assainissement. On a considéré 20 emplois par hectare en moyenne, soit 10 EH/ha (ratio de 0.5).

Pour Domats, Piffonds, Subligny et Villeneuve-la-Dondagre, les nouveaux secteurs AUE et 1AUE sont en assainissement autonome. Leur assainissement fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Seules les zones AUE et 1AUE de Nailly sont desservies par un système d'assainissement qui présente des problèmes de capacités. Ce système sera déjà surchargé par les futurs logements. Des travaux d'extension sont nécessaires.

Perspective d'évolution :

L'ouverture de certains secteurs constructibles (zone 2AU notamment) à l'urbanisation sera dépendante de la modernisation ou de l'extension du système d'assainissement de la commune.

Les communes ont déjà pris acte de ce fait. Des procédures et études sont en cours pour améliorer leur assainissement :

- De manière générale, la CCGB a lancé deux appels d'offres dans le but de sélectionner des prestataires pour élaborer des schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement collectif sur son territoire sur le domaine public. Cette initiative vise à se préparer à l'acquisition des compétences en matière d'eau et d'assainissement conformément à la loi NOTRe, avant le 1er janvier 2026.

- Chéroy : une délibération a été prise pour acter l'engagement de travaux de surveillance du phosphore dans les rejets d'eaux traitées.

- Domats : une étude d'impact du rejet sur le Betz a été réalisé en 2022. Le curage de la lagune est budgétisé pour 2024 (intervention initialement prévue en 2020 mais repoussé en raison du COVID). La station d'épuration du lotissement de la Rôtie a été réhabilitée. Par ailleurs, on notera que le lotissement de Petit Champ Tortu est en assainissement individuel.

- Égriselles-le-Bocage : L'assainissement privé du domaine du Grand Bouilleret fait l'objet d'un suivi régulier, avec transmission à la DDT. Pas de problème particulier. Prochain curage de la lagune programmé pour 2031.

- Savigny-sur-Clairis : Réalisation d'une nouvelle station en 2023.

- Villebougis : Schéma directeur réalisé. Délibération en 2023 pour la réhabilitation de la station d'épuration.

- Saint-Valérien : le schéma directeur a été réalisé.

- Villeneuve-la-Dondagre a réalisé son schéma directeur et a lancé des études de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une nouvelle station d'épuration.

- Brannay a réalisé son schéma directeur et a lancé des études de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une nouvelle station d'épuration.

- Vallery a réalisé son schéma directeur d'assainissement.

- Villethierry réalisé son schéma directeur d'assainissement.

Assainissement pluvial :

Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU limite l'imperméabilisation et privilégie l'infiltration à la parcelle pour les nouveaux projets (articles 5 et 8 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU et 1AUE). L'article UE8 et 1AUE8 prévoit par ailleurs un traitement des eaux pluviales polluées. Un coefficient de pleine terre a de plus été fixé.

Par ailleurs, les grands projets (surface supérieure à 1 ha) sont soumis à la réglementation sur la Loi sur l'Eau, avec mise en place d'ouvrage de régulation des débits. Par exemple, un bassin de régulation de 230 m3 a été mis en place sur le dernier lotissement de Chéroy.

3.2 EAU POTABLE

Gestionnaire	réseau	Communes	Habitants supplémentaires prévus par le PLUi	EH liés aux emplois supplémentaires	Consommation en eau supplémentaires (m3/an)	Marge * (m3/an)	marge résiduelle (m3/an)
SIVOM Gatinais	Réseau Brannay	Brannay, Lixy	219	0	11 990	241 387	229 422
	Réseau Villethierry	Saint-Agnan, Villethierry	145	0	7 939	239 649	231 713
	Réseau Vernoy	Cheroy, Courtoin, Dollot, Domats, La Belliole, Jouy, Montacher-Villegardin, Savigny-sur-Clairis, Vallery, Vernoy	805	73	48 071	869 775	825 700
	Réseau Fontaines	Fouchères, Saint-Valérien, Subligny, Villebougis, Villeneuve-la-Dondagre, Villeroy	602	442	57 159	865 886	832 921
SIAP Saint Hubert	St Hubert	Cornant, Égriselles-le-Bocage,	174	0	9 527	118 382	108 859
SMAEP Sens Nord Est	réseau des Salles	Nailly	132	25	8 596	379 406	498 685
						126 482	
Piffonds	Piffonds	Piffonds	89	205	16 097	128 519	123 635
Chaumot	Chaumot	Chaumot	187	0	10 238	10 533	-3 508
Bussy le Repos	Bussy le Repos	Bussy le Repos	69	0	3 778		

* : Voir paragraphe 4.9 du tome I du rapport de présentation pour le détail des marges.

Les ressources en eaux potables sont donc suffisantes pour l'alimentation des zones AUE et 1AUE prévu par le PLU.

La marge restante ne laisse pas présager de problèmes quant à l'alimentation en eau potable de la communauté de commune (hausse totale de la consommation de 173 393 m3/an, marge résiduelle de 2 850 935 m3/an), y compris compte tenu des changements climatiques.

Pour Chaumot et Bussy-le-Repos, la source de Fontaine Rouge est également exploitée pour l'alimentation de Rousson. À termes pour ces 3 communes, une nouvelle ressource devra être exploitée, ou une interconnexion avec un autre réseau réalisée, notamment avec le réseau du SIVOM. On notera aussi que le rendement du réseau est actuellement de 75 %, soit une économie possible de 10 000 m3/an environ pour un gain de 10 % (consommation actuelle de 100 000 m3/an environ).

Par ailleurs, la CCGB a lancé deux appels d'offres dans le but de sélectionner des prestataires pour élaborer des schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement collectif sur son territoire sur le domaine public. Cette initiative vise à se préparer à l'acquisition des compétences en matière d'eau et d'assainissement conformément à la loi NOTRe, avant le 1er janvier 2026.



CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLUI - ANALYSE DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT ET DE DENSIFICATION ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Rappel des Orientations et des objectifs retenus dans le PADD

Orientation 1 : Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues

- Réaliser un PLUi pour une période de prospective de 14 ans à partir de son approbation,
- **Objectif 1 :** Produire un nombre de logements suffisant afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste
- **Objectif 2 :** Favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »

Orientation 2 : Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes

- **Objectif 3 :** Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques
- **Objectif 4 :** Assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages
- **Objectif 5 :** Pérenniser et préserver l'activité agricole marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole
- **Objectif 6 :** Maintenir l'attractivité touristique du territoire

Orientation 3 : Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes fondamentaux du développement durable tout en préservant l'identité du territoire et notamment sa dominante rurale

- **Objectif 7 :** Contribuer à la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources naturelles
- **Objectif 8 :** Préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage
- **Objectif 9 :** Préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus
- **Objectif 10 :** Participer au développement des communications numériques

Orientation 4 : Préserver et valoriser la biodiversité

- **Objectif 11 :** Préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité
- **Objectif 12 :** Intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire
- **Objectif 13 :** Développer la nature dans les zones bâties

2. Choix retenus pour établir le PADD

À partir du diagnostic, des données et échanges avec le SCOT et des enjeux présentés aux élus de la CCGB, différents scénarios ou critères de choix dans les orientations d'aménagement ou de développement ont été proposés lors d'ateliers spécifiques avec les élus et les personnes ressources.

4 ateliers thématiques ont ainsi permis d'aboutir au scénario retenu dans le PADD. Les éléments suivants synthétisent ces ateliers dont les présentations et comptes-rendus peuvent être fournis par la CCGB. Ces choix et volontés ont également été confrontés au diagnostic, au PADD et au DOO du SCOT.

Les élaborations simultanées (bien que le SCoT ait été approuvé avant le PLUi) du SCoT Nord-Yonne et du PLUi de la CCGB ont permis de nombreux échanges et un partage des objectifs communs repris dans les 2 documents.

2.1 CHOIX DES AXES DU PADD

Un projet devant permettre aux habitants de « vivre et travailler au pays »

Rappel des caractéristiques communautaires

- Sur la cohésion du territoire et ses différentes composantes :

La CCGB est une intercommunalité de 24 communes avec une forte identité rurale. De par sa situation géographique (proche du bassin d'emploi francilien) et grâce à sa desserte (deux échangeurs autoroutiers) la CCGB possède de nombreux atouts et bénéficie d'une attractivité plus élevée que le reste du département.

Certaines communes du territoire sont couvertes par un PLUi « partiel », le PLUi du SIVOM du Gâtinais couvre 9 communes. 4 autres communes sont couvertes par un PLU et 7 par un POS (caduc depuis le 1^{er} janvier 2021).

Pour construire un projet de territoire pour l'ensemble des communes et homogénéiser l'urbanisme au sein de l'EPCI, la CCGB a décidé de prescrire un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** par délibération en date du **30 novembre 2015**. La délibération présentait notamment les axes suivants :

- Protection des zones boisées
- Préservation des vallées des cours d'eau (zones de captages)
- Équilibre entre protection des espaces naturels et agricoles, et évolution

démographique afin d'assurer un cadre de vie harmonieux et agréable pour tous

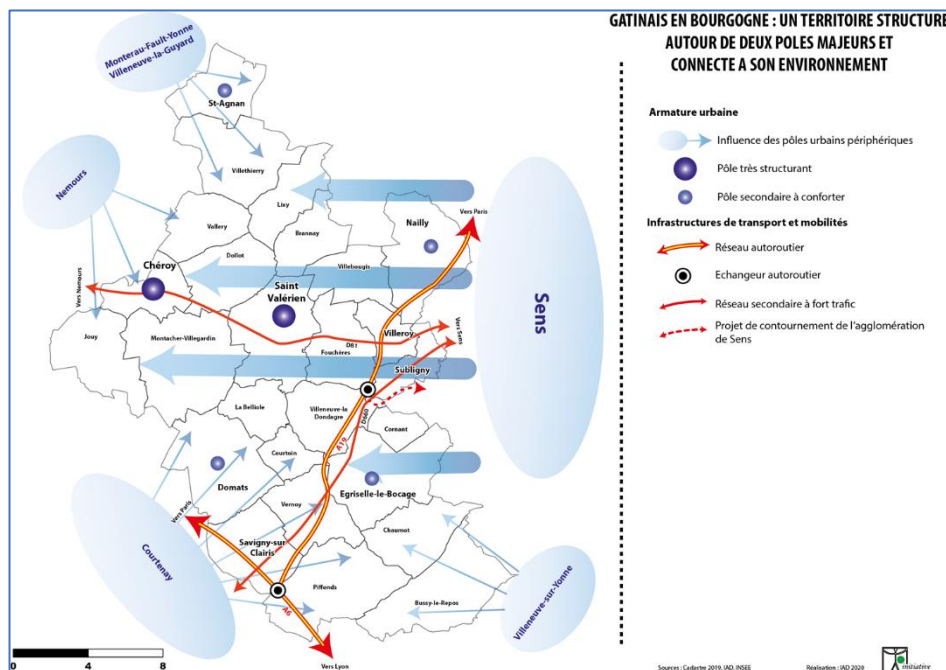
- Accroissement adapté et mesuré de la démographie afin qu'il soit compatible avec le niveau d'équipements actuels et prévus (infrastructures et réseaux)
- Limitation de l'étalement urbain aux abords des infrastructures routières
- Modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
- Équilibre démographie/logement/emploi (éviter les migrations pendulaires et ne pas être un territoire dortoir) en maintenant les activités économiques existantes, en les développant et en en créant de nouvelles
- Éviter la dispersion de l'habitat et combler les dents creuses
- Permettre un certain rééquilibrage dans la composition actuelle du parc de logement, marqué par un faible pourcentage de logements locatifs
- Développer et aménager les bourgs (habitat, commerces et services) et limiter le développement des hameaux et écarts
- Prendre en compte le risque inondation
- Préservation du caractère rural
- Prévoir des espaces pour des équipements sportifs et de loisirs
- Développer le tourisme rural (gîte, chambre d'hôte ...)
- Développer l'accessibilité numérique du territoire et résorber les carences en téléphonie (mobile et fixe)
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie

Ces éléments ainsi que les prescriptions du SCoT Nord-Yonne ont été retranscrits dans le PLUi et permettent de justifier les objectifs principaux du PADD.

- Sur ses composantes et le fonctionnement du territoire :

La CCGB présente différentes composantes :

- Un territoire avec une forte identité rurale
- Un fort intérêt écologique et une biodiversité remarquable malgré des paysages qui se sont simplifiés au fil des années
- Un des territoires les plus dynamiques du département autant du point de vue démographique qu'économique. Le territoire profite notamment d'une très bonne desserte autoroutière lui permettant d'accéder facilement au bassin d'emploi du Grand Paris.
- La CCGB profite également de l'influence de bassins de vie d'importance régionale ou locale (Sens ...).

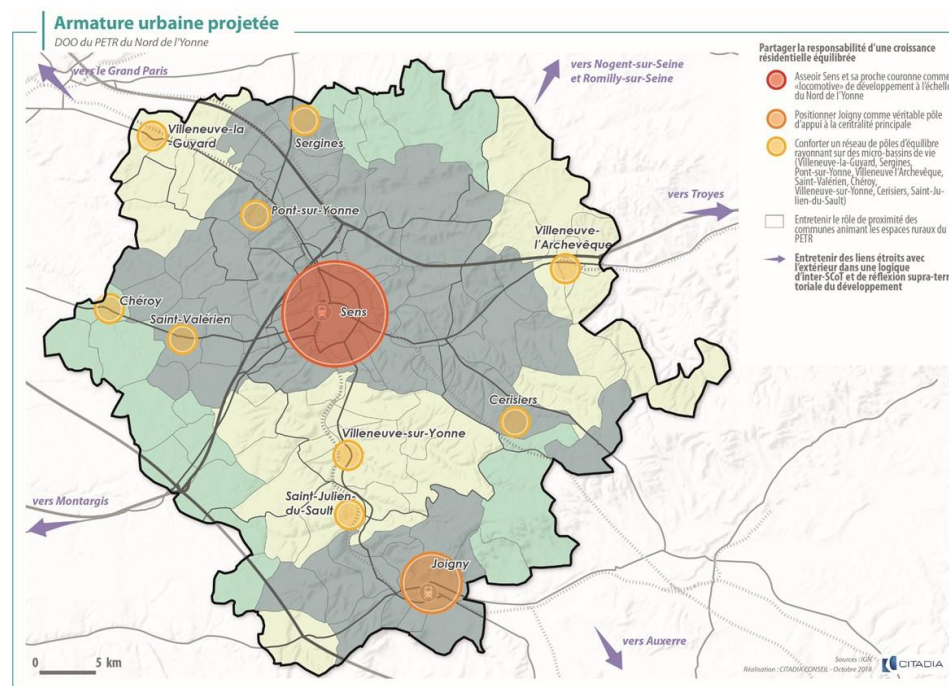


- Sur l'armature urbaine et la prise en compte du projet de SCoT pour un projet ambitieux :

La CCGB présente une armature urbaine structurée autour de 2 pôles principaux (Saint-Valérien et Chéroy) et de plusieurs pôles secondaires (Naully, Égriselles-le-Bocage, Domats et Saint-Agnan). Cette armature urbaine avec des communes

présentant une population plus importante, des équipements scolaires et des emplois doit être prise en compte.

Les deux pôles du territoire sont également repris par le SCoT Nord-Yonne



La dynamique du territoire est tirée par l'économie locale et par l'attractivité des pôles limitrophes. Cette dynamique est souhaitée par les différents élus et acteurs du territoire.

Le SCoT prévoit une croissance de l'ordre de 1% par an avec un objectif de 21 337 habitants à l'horizon 2035.

Les élus et acteurs du territoire de la CCGB désirent un développement démographique moins marqué dans l'objectif de garder l'identité rurale du territoire mais également de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ainsi l'objectif démographique souhaitée par la CCGB est de + 0,6 % par an, permettant ainsi au territoire d'atteindre 19 553 habitants à l'horizon 2035.

Orientations Générales et Ambitions

Les élus, après l'analyse de leur territoire, les orientations du SCoT et des problématiques rencontrées, ont souhaité à travers le PLUi et leurs différentes actions présenter une ambition au territoire à savoir : « **Vivre et travailler au pays** ».

Cette ambition a pour but de **renforcer l'identité et la cohésion du territoire** de la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne.

Elle correspond aux évolutions et décisions prises par la communauté de communes depuis plusieurs années.

Les élus ont également souhaité conserver la **dynamique actuelle (dernière période intercensitaire du diagnostic)**, portée par un contexte local spécifique (très bonne desserte autoroutière, proximité avec des pôles d'emplois importants) en proposant un cadre pour accueillir une nouvelle population, des activités économiques, de permettre aux habitants de s'ancrer et faire vivre le territoire dans le respect du patrimoine et des milieux naturels et paysagers.

Les élus souhaitent adapter au mieux le territoire aux enjeux actuels mais également à ceux à venir. Ainsi, le développement territorial se fait en prenant en compte différents critères.

Après les différents axes et afin de développer les justifications et analyser leur application, les différentes orientations sont justifiées par thématiques en lien avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme et/ou par orientations retenues dans le PADD.

Article L151-5 du CU :

« Le PADD définit :

- 1- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »*

2.2 POUR LES THEMATIQUES « DEMOGRAPHIE ET HABITAT » SOIT LES OBJECTIFS : 01, 02 ET 08

2.2.1 Objectif 1 « un projet répondant aux besoins de logements générés par une croissance démographique régulière et basée sur la dernière décennie »

Rappel des caractéristiques communautaires

Depuis le recensement général de population de 1975, l'espace communautaire a toujours enregistré une croissance démographique s'inscrivant dans une fourchette allant d'un taux de croissance minimum de 0,3 % / an à un taux maximum de 2,5 % / an aux différentes périodes intercensitaires.

Durant les dernières périodes intercensitaires la dynamique démographique de l'espace communautaire est en baisse. Entre 2009 et 2020, le Gâtinais en Bourgogne voyait sa population augmenter de 0,7 % par an.

La dynamique évolutive du parc total de logements et des résidences principales est conforme à celle évoquée par la population, avec une progression comprise entre 68 et 120 logements / an et de l'ordre de 66 à 133 résidences principales / an, depuis le RGP de 1999.

Le parc des résidences secondaires qui représente 18 % du parc de logements en 2016, se contracte de façon continue depuis les années 1990, avec un rythme moyen de - 39 résidences secondaires / an de 1990 à 2016.

Enfin, le taux de vacance local 2016 est de 7,7 % (728 logements), avec toutefois un nombre de vacants qui s'accroît depuis le RGP de 1999, avec un mouvement significatif de 2011 à 2016. La tendance 1990-2016 est de + 22 logements vacants / an.

Enjeux

- Assurer l'attractivité résidentielle de l'espace communautaire et une maîtrise de la consommation foncière résidentielle ;
- Assurer un bon fonctionnement du parc de logements
- Permettre de répondre aux besoins en logements présents sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne

Choix des élus et justifications

Les élus communautaires ont élaboré leur PADD sur la base d'une temporalité de leur PLUi et du SCoT Nord-Yonne, soit des perspectives dégagées à l'horizon 2035.

La temporalité affichée du PADD est de 14 ans soit la période [2022-2035].

La progression démographique s'appuie sur la dynamique démographique observée entre 2009 et 2020 au sein de l'espace communautaire soit +0,7 %.

1 : Évolution démographique

La population estimée au 31 décembre 2035 au sein de la CCGB sera de 19 616 habitants.

Date	01/01/20	01/01/21	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	01/01/26	01/01/27
Population	17545	17668	17791	17916	18041	18168	18295	18423

Date	01/01/28	01/01/29	01/01/30	01/01/31	01/01/32	01/01/33	01/01/34	01/01/35	31/12/35
Population	18552	18682	18813	18944	19077	19210	19345	19480	19616

L'évolution annuelle de la population avec ce scénario démographique est de + 130 habitants par an soit un gain démographique légèrement supérieur à 1 800 habitants sur une période de 14 ans.

Le territoire a pour objectif d'accueillir 130 habitants par an durant la durée de la vie du PLUi. Avec une taille moyenne des ménages de 2,23 (cf. 2 : desserrement des ménages), il sera nécessaire de créer 60 logements par an pour l'accueil de cette population, soit 840 logements durant les 14 ans de vie du PLUi.

2 : Desserrement des ménages

La taille des ménages projetée en 2035 se base sur les chiffres du SCoT Nord-Yonne. Ainsi, le SCoT Nord-Yonne prévoit une taille des ménages en 2035 de 2,23 (cf. page 21 Rapport de présentation – Tome 3).

Choix du territoire	248900748	CC du Gâtinais en Bourgogne
Dernier recensement INSEE	2013	
Dernière année Scénario	2035	
Période intercensitaire	14	
Durée du scénario	22	
Période de construction	19	

	PERIODE DE REFERENCE			SCENARIO retenu appro		
	1999	évolution annuelle	2013	2013	évolution annuelle	2035
Population	13 981	1,49%	17 208	17 208	0,98%	21 337
% de la population hors ménage	2,4%		2,2%	2,2%		2,2%
Population des ménages	13 645	1,49%	16 832	16 832	0,98%	20 881
Solde naturel		0,02%			0,05%	
Solde migratoire		1,48%			0,93%	
Taille moyenne des ménages	2,58	-0,39%	2,44	2,44	-0,40%	2,23
Logements	8 058	1,02%	9 291	9 291		11 069
Résidences principales	5 295	1,91%	6 900	6 900	1,39%	9 349
Résidences secondaires	2 382	-2,01%	1 794	1 794	-2,01%	1 149
% rés. secondaires	29,6%		19,3%	19,3%		10,4%
Logements vacants	381	3,26%	597	597	-0,20%	571
% lgts. vacants	4,7%		6,4%	6,4%		5,2%
Taux de renouvellement		0,08%			0,07%	
Construction 1999-2013	total 1 340	par an 96	/ an / 1000 hts 6,3	total 1 703	par an 90	/ an / 1000 hts 4,8
				1 921	87	4,6
				218	55	2,9
Point Mort 1999-2013	34	2	0,2	108	5	0,3
Desserrement	299	21	1,4	636	29	1,5
Renouvellement	107	8	0,5	143	7	0,3
Evolution des LV	216	15	1,0	-26	-1	-0,1
Evolution des RS	-588	-42	-2,8	-645	-29	-1,6
Effet démographique	1 307	93	6,1	1 813	82	4,4

Le Gâtinais en Bourgogne compte 17 545 habitants au 1^{er} janvier 2020. En 2035, 7 867 logements (17545 ÷ 2,23) seront nécessaires pour loger la population actuelle du territoire. Avec uniquement 7 270 résidences principales en 2020, il sera nécessaire de créer environ 600 logements pour répondre au desserrement des ménages entre 2020 et 2035 soit 38 logements par an (532 logements sur la période de 14 ans).

A : TOTAL DES BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

Les besoins démographiques sont composés de l'évolution de la population et des besoins liés au desserrement des ménages (1 + 2).

Ainsi les besoins démographiques pour le PLUi de la CCGB s'élèvent à 98 logements par an (60 logements par pour l'accueil des nouvelles populations et 38 logements pour le desserrement des ménages) soit 1 372 logements sur la période de 14 ans.

3 : Besoins liés au renouvellement du parc

Le SCoT Nord-Yonne prescrit une valeur de renouvellement du parc de 0,07 % par an. En 2020, le parc de logements du Gâtinais en Bourgogne est composé au total de 9 655 logements. Ainsi, le SCoT prévoit la démolition ou le changement d'usage de 7 logements par an soit environ 100 logements durant les 14 années du PLUi. Ces logements s'ajoutent aux besoins démographiques. Ainsi les besoins totaux en logements du Gâtinais en Bourgogne s'élèvent à 105 logements par an soit environ 1 472 logements durant la durée totale du PLUi.

4 : Évolution des résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent une part importante du parc de logements du Gâtinais en Bourgogne (16,5 % du parc en 2020) et leur nombre est en constante baisse. Ces logements secondaires se transforment en grande majorité en résidences principales. La dynamique de l'évolution des résidences secondaires n'a pas évolué depuis le PADD débattu en 2021 ainsi c'est le même taux d'évolution qui a été maintenu dans ce nouveau scénario soit – 2 % par an.

Date	01/01/ 20	01/01/ 21	01/01/ 22	01/01/ 23	01/01/ 24	01/01/ 25	01/01/ 26	01/01/27	01/01/ 28
Résidences secondaires	1594	1562	1531	1500	1470	1441	1412	1384	1356

Date	01/01/ 29	01/01/ 30	01/01/ 31	01/01/ 32	01/01/ 33	01/01/ 34	01/01/ 35	31/12/ 35
Résidences secondaires	1329	1302	1276	1251	1226	1201	1177	1154

Ainsi 27 résidences secondaires se transforment en résidences principales chaque année durant le PLUi soit 385 résidences secondaires sur une durée de 14 ans.

5 : Évolution des logements vacants

Le taux de logements vacants sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne est de 8,2 % en 2020. Ce taux relativement faible ne représente pas un enjeu majeur à l'heure actuelle. Les élus ont souhaité afficher un objectif réaliste de remise sur le marché des logements vacants. Cet objectif a été retranscrit dans le PLUi arrêté. Pour répondre aux demandes de la MRAe, le nouveau scénario démographique intègre un objectif plus ambitieux de remise sur le marché des

logements vacants. Ce nouvel objectif est de 18 logements vacants remis sur le marché chaque année soit 253 logements sur la durée du PLUi.

B : BESOINS EN CONSTRUCTION NOUVELLES

Pour calculer les besoins de logements en constructions nouvelles on additionne aux logements nécessaires pour les besoins démographiques (A) soit 1 472 logements (105 logements par an), les logements pouvant être créés à partir des logements secondaires et des logements vacants et les besoins liés au fonctionnement du parc soit :

$$B = A + 3 + 4 + 5$$

$$B = 1372 + 100 - 385 - 253$$

$$B = 834$$

Les besoins en constructions nouvelles sont de 834 logements soit environ 56 logements neufs chaque année.

Au niveau de ces hypothèses, il faut noter :

- La volonté de fixer un objectif de croissance démographique tendant vers la dynamique observée sur la dernière période intercensitaire, ou à peine inférieure à celle-ci ;
- La prise en compte prudente des besoins de logements nécessaires au desserrement des ménages, en privilégiant une taille des ménages 2035 de 2,23.
- La volonté de répondre à 43 % des besoins en logements à partir du bâti existant (résorption de vacance, transformations d'usage, résidences secondaires).

Le scénario retenu est compatible avec le SCoT Nord Yonne et se montre même plus restrictif. En effet, le SCoT Nord Yonne estime les besoins de la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne à 101 logements neufs par an. Ainsi dans le cadre du PLUi, se chiffre a été diminué de 40 % pour atteindre 60 logements neufs par an.

EPCI	Besoins en logements neufs 2016-2035	Besoins en logements / an	Nombre de logements minimum à construire au sein de l'enveloppe	% dans l'enveloppe	Nombre de logements maximal à construire en extension	% en extension	Enveloppe foncière maximale permise en extension (ha)	Enveloppe foncière par an (ha)	Densités moyennes brutes en extension*
CA du Grand Sénonais	2 850	150	1 340	47%	1 510	53%	101	5,3	15,0
CC du Jovinien	1 382	73	488	35%	894	65%	69	3,6	13,0
CC de la Vanne et du Pays d'Othe	537	28	300	56%	237	44%	22	1,1	11,0
CC Yonne Nord	3 216	169	2 074	64%	1 143	36%	88	4,6	13,0
CC du Gâtinais en Bourgogne	1 918	101	1 214	63%	704	37%	64	3,4	11,0
SCoT PETR Nord de l'Yonne	9 903	521	5 415	55%	4 488	45%	344	18,1	

Les élus ont fait le choix de moins construire des logements neufs pour pouvoir agir directement sur le bâti existant. En effet, avec l'augmentation récente de la vacance et les nombreuses résidences secondaires présentes sur le territoire, le choix est dans un premier temps d'agir sur l'existant. Dans un second temps, il sera nécessaire d'utiliser le potentiel existant au sein du bâti existant (vacance, résidences secondaires, mutation du bâti...). Cela permet également au territoire de s'engager dans une meilleure réduction de la consommation foncière et ainsi de protéger les terres agricoles et naturelles.

Cette volonté est en accord avec les objectifs du SCoT notamment les objectifs 3.1 « Partager la responsabilité d'une croissance résidentielle équilibrée » et 3.3 « Assurer l'habitabilité du parc existants dans le temps ». Cette volonté des élus locaux est également présente au sein de l'objectif 1.1 « Faire grandir les communes de l'intérieur pour moins consommer d'espace ».

Le scénario retenu par les élus a été utilisé pour la quantification du foncier nécessaire pour le développement de l'habitat à l'échelle communale.

2.2.2 Objectif 2 « favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »

Rappel des caractéristiques communautaires

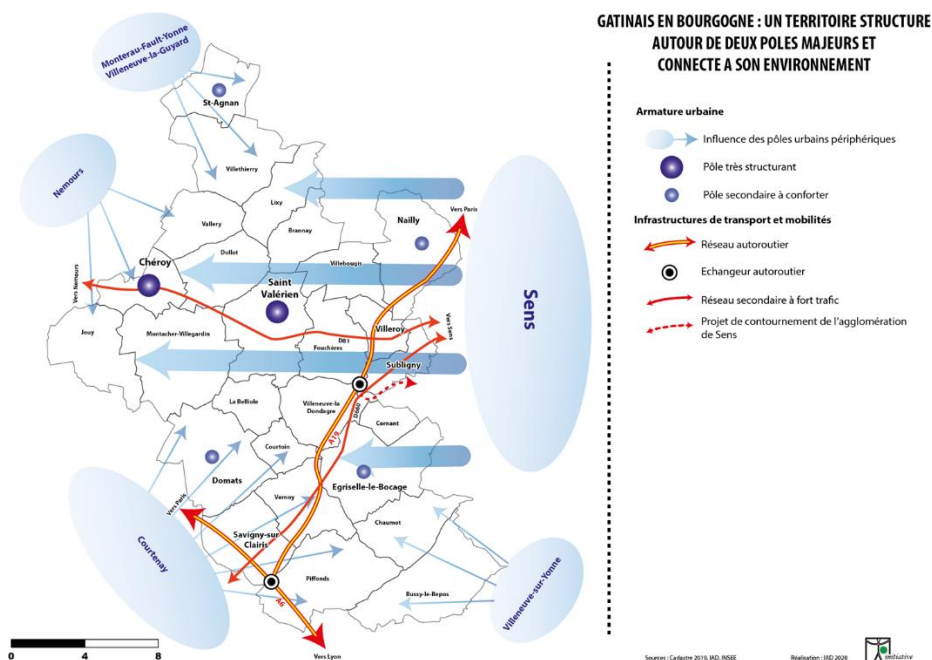
La communauté de communes est un territoire qui subit de nombreuses influences externes. L'ensemble de ces facteurs externes, accompagné d'une polarisation interne doivent être pris en compte dans le cadre du développement territorial du Gâtinais en Bourgogne. Le territoire communautaire est structuré par les deux pôles majeurs que sont Chéroy et Saint Valérien mais également par

des communes secondaires qui accueillent de nombreux emplois (à proximité notamment des échangeurs autoroutiers).

Les spécificités géographiques sont essentiellement liées aux problématiques d'accessibilité. Ainsi, le territoire est situé à proximité de la région parisienne ce qui constitue indéniablement un atout fort pour le territoire et ce malgré l'absence de gare ferroviaire. Les gares ferroviaires les plus proches (Sens, Montereau-Fault-Yonne, Pont-sur-Yonne et Villeneuve la Guyard) se situent néanmoins dans un rayon allant de 5 à 30 km des communes de la communauté de communes.

Cette connexion avec la région parisienne est facilitée par la proximité des infrastructures autoroutières et des échangeurs notamment. Le territoire est en effet traversé par l'A6 et l'A19. L'échangeur n°17 entre l'A19 et l'A6 de Courtenay est situé dans sa majeure partie sur la commune de Piffonds, et également, pour une surface moindre, à Savigny-sur-Clairis. L'échangeur n°2 se localise sur la commune de Villeneuve-la-Dondagre permet de rejoindre l'A19 par la D660. Le diffuseur et la barrière de péage de Villeneuve-la-Dondagre pour l'A19 sont situés sur les communes de Villeneuve-la-Dondagre et Savigny-sur-Clairis. Pour l'A6, la barrière de péage se situe sur Savigny-sur-Clairis.

De plus, l'agglomération de Sens exerce une forte influence notamment économique sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne. Cette agglomération représente à la fois un réservoir de main d'œuvre pour le territoire et donc pour les entreprises du Gâtinais mais également un réservoir d'emploi pour sa population.



Enjeux

- Mettre en place un développement du territoire permettant aux habitants de vivre et travailler sur le territoire
- Limiter les déplacements domicile-travail des habitants ;
- Prendre en compte le fonctionnement du territoire à différentes échelles (internes comme externes)

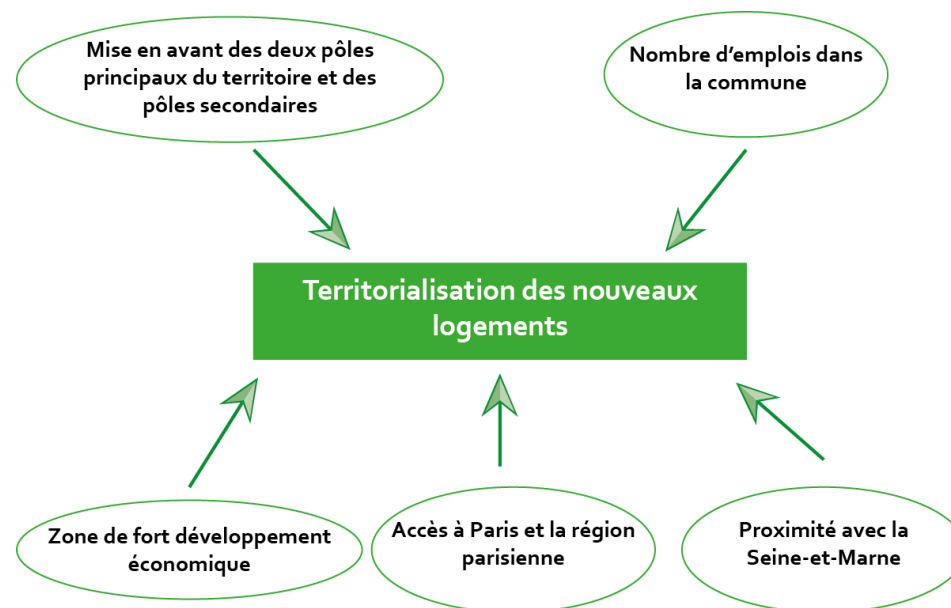
Choix des élus et justifications

Les élus ont souhaité mettre en place une répartition des nouveaux logements basée sur plusieurs critères reflétant le fonctionnement du territoire.

Ces critères qui interviennent dans la pondération du nombre de logements sont classés ci-dessous en fonction de leur importance (du plus important au moins important) :

- Les deux pôles d'équilibre du territoire Saint-Valérien et Chéroy et les pôles secondaires que sont Nailly, Égriselles-le-Bocage, Domats et Saint-Agnan ;

- La proximité des ZAE intercommunales Nord et Sud en développement ;
- Le rayonnement des bassins d'emplois existants et à venir ;
- L'accès aisé à l'Île de France par les échangeurs autoroutiers et les gares ;
- La proximité avec le département de la Seine-et-Marne.



Les critères précédents permettent de construire un indice pour chaque commune, indice qui, appliqué au nombre total de logements neufs à produire, permet de territorialiser les logements sur la durée de vie du PLUi. Des reports de logements entre communes proches sont toutefois autorisés en fonction des équipements publics structurants existants.

Cette méthode de répartition permet de prendre en compte les différentes dynamiques actuelles du territoire mais également d'anticiper les besoins futurs. Il est important pour les élus que la main d'œuvre puisse se loger dans la commune où elle exerce son activité. Cela permet d'offrir de meilleures conditions de vie aux habitants (proximité entre le lieu de travail et le lieu de résidence) tout en agissant sur les déplacements pendulaires et donc réduire la circulation. Ainsi, la répartition est compatible avec le SCoT et son objectif 4.2 « Faire concourir urbanisation et transports afin de limiter les besoins en déplacements ». Ce critère de répartition permet également d'asseoir Chéroy et Saint-Valérien comme les deux pôles principaux du territoire. En effet, ces deux pôles sont les

deux communes pouvant construire le plus de logements neufs conformément avec l'objectif 3.1 du SCoT : « Partager la responsabilité d'une croissance résidentielle équilibrée » et notamment sur la volonté de « Conforter un réseau de pôles d'équilibre rayonnant sur des micro-bassins de vie ».

La répartition des nouveaux logements par commune est la suivante :

BRANNAY	35
BUSSY LE REPOS	11
CHAUMOT	35
CHEROY	76
CORNANT	18
COURTOIN	3
DOLLOT	20
DOMATS	36
EGRISSELLES LE BOCAGE	40
FOUCHERES	38
JOUY	25
LA BELLIOLE	11
LIXY	20
MONTACHER VILLEGARDIN	43
NAILLY	40
PIFFONDS	40
SAVIGNY SUR CLAIRIS	48
ST AGNAN	48
ST VALERIEN	69
SUBLIGNY	48
VALLERY	20
VERNOY	14
VILLEBOUGIS	35
VILLENEUVE LA DONDAGRE	18
VILLEROY	27
VILLETHIERRY	17
Total général	834

2.2.3 Objectif 8 « préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage »

Rappel des caractéristiques communautaires

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne possède une forte identité agricole, mais l'évolutions des pratiques liées à cette activité a un fort impact sur le paysage général du territoire.

En effet, le paysage se « simplifie » au fil des années. Les nouvelles pratiques agricoles obligent un remembrement parcellaire et par conséquent une certaine monotonie des paysages.

Les bourgs et villages participent également l'identité et au paysage rural du Gâtinais en Bourgogne. Les éléments architecturaux majeurs des centres anciens et les éléments de petits patrimoines (caquetoires, fontaines, calvaires ...) sont des éléments identitaires forts.

Les espaces de transition entre les zones construites et les parcelles à vocation naturelle ou agricole sont diversifiées. Ces franges urbaines revêtent une importance particulière dans la perception globale du territoire. Ces espaces sont notamment constitués de végétaux d'ornements. Cependant, certaines interfaces agro-urbaines se démarquent par leur manque de douceur. Les murs pleins et hauts entourant les constructions, la succession de clôtures différentes en termes de couleurs et de matières, l'absence d'un certain respect de l'« horizon urbain » matérialisé par des ruptures de hauteur provoquée par des constructions, le choix des matériaux et la palette de coloris, génèrent autant de points noirs dans le paysage.

Enjeux

- Améliorer le cadre de vie des habitants du territoire
- Réduire l'impact de l'urbanisation sur les paysages

Choix des élus et justifications

Les éléments structurants du paysage naturels comme bâtis seront protégés. Les haies, arbres isolés et les bocages sont des éléments participant à l'ambiance paysagère du territoire. Toujours dans l'objectif de protéger le cadre de vie des habitants, les cônes de vue majeurs seront identifiés.

Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages, l'accueil des nouvelles constructions sera systématiquement privilégié au sein des dents creuses situées dans les enveloppes urbaines. Si la commune peut construire l'ensemble des nouvelles constructions attribuées par le PADD au sein de son enveloppe urbaine, aucune extension ne sera réalisée. Pour autant, si le potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine est supérieur aux nouvelles constructions attribuées par le PADD, les dents creuses ne seront pas déclassées pour permettre un développement urbain harmonieux. De plus, les zones d'extension doivent se situer uniquement dans les bourgs centre et non pas dans les hameaux, en accord avec les prescriptions du SCoT Nord-Yonne. Les zones d'extension urbaines autorisées en dehors des enveloppes urbaines sont accompagnées de mesures d'intégration paysagère. Cela se traduit notamment par la préservation et/ou la création des masques végétaux entre les zones urbaines et les zones agricoles.

L'habitat ancien présent sur le territoire est un marqueur important de l'identité du Gâtinais en Bourgogne. Les centres anciens doivent être protégés avec des règles spécifiques s'appliquant à la fois aux nouvelles constructions pouvant prendre place dans ces secteurs mais également aux rénovations. Ces règles ne doivent néanmoins pas empêcher le développement des architectes novatrices ni la mise en place de procédés de production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

La protection du cadre de vie des habitants ne concerne pas uniquement l'activité résidentielle. En effet, l'activité agricole et plus largement les activités économiques sont également concernées. Ainsi l'insertion paysagère des bâtiments agricoles doit être prise en compte. C'est également le cas pour les nouvelles zones destinées au développement économique pour lesquelles des prescriptions paysagères ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées.

Ces volontés locales sont compatibles avec les objectifs du SCoT intégrateur. En effet, ce dernier promeut une orientation qui consiste à « Améliorer les qualités fonctionnelles et paysagères des zones d'activités dans une perspective de performance économique » dans son objectif 5.4.

La préservation du paysage est également citée dans l'objectif 6.1 du SCoT : « Protéger et mettre en valeur les grands paysages et le patrimoine remarquable », dans l'objectif 6.2 « Assurer la qualité du cadre de vie, témoin de l'identité rurale du territoire ».

2.3 POUR LA THEMATIQUE « ÉCONOMIE » SOIT LES OBJECTIFS : 03, 04, 05 ET 06

2.3.1 Objectif 3 : « assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques »

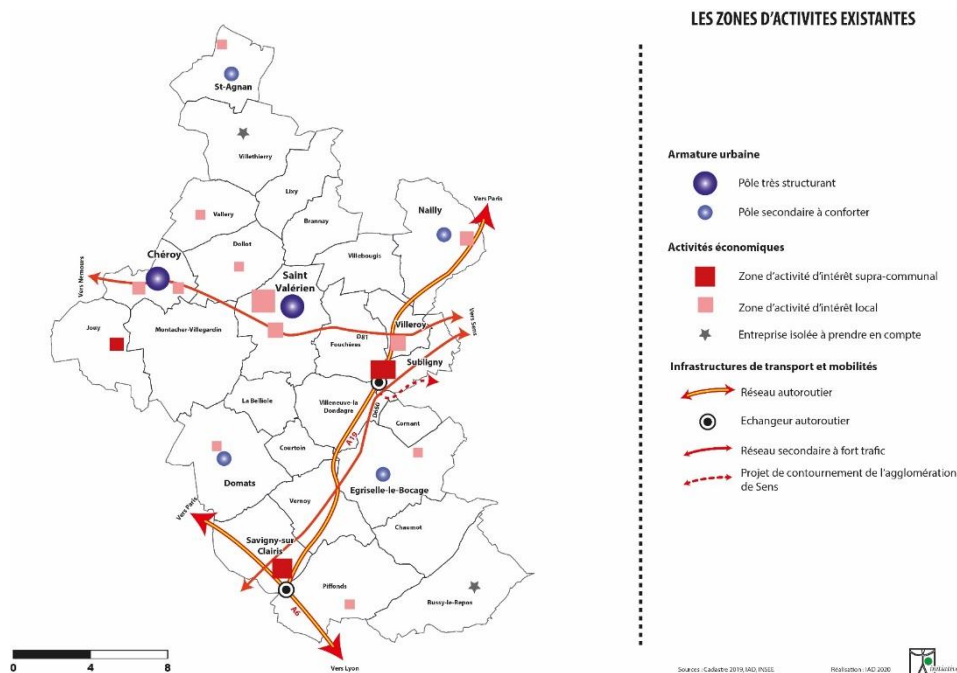
Rappel des caractéristiques communautaires

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne et plus largement le nord du département possèdent une situation très favorable d'un point de vue économique. En effet, le secteur est situé à proximité de la région parisienne et dispose d'une bonne desserte autoroutière (2 échangeurs présents sur le territoire). Grâce à sa localisation et son bon niveau de desserte, l'économie du territoire est en plein développement (taux d'actifs et taux d'emploi supérieurs aux moyenne départementales).

Ce développement économique se traduit par la présence de 15 zones d'activités dont 2 constituent des zones très structurantes. Ces deux zones ont une portée régionale voir suprarégionale :

- Zone d'activités intercommunale de l'aire de Villeroy (intérêt régional) nouvellement appelée la « zone Nord »
- Zone d'activités intercommunale de Savigny-sur-Clairis (Parc Eurologistic Paris Sud d'intérêt régional)
- La zone d'activité communale « Eurial » de Jouy a également une portée inter-régionale

On retrouve également 13 zones d'activités d'intérêt local.



Enjeux

- Maintenir l'attractivité du territoire autant d'un point de vue économique que résidentiel
- Poursuivre le développement du territoire
- Répondre aux besoins de développement des entreprises actuelles
- Anticiper les besoins futurs

Choix des élus et justifications

Les élus communautaires ont décidé d'utiliser l'ensemble des 77 ha de zones économiques attribués par le SCoT. En effet, à l'échelle du SCoT et plus largement du département, le Gâtinais représente un des territoires les plus attractifs d'un point de vue économique et cela malgré une population plus faible que d'autres EPCI. Pour permettre le développement de l'espace communautaire et plus largement du Nord de l'Yonne, une importante enveloppe foncière a été attribuée par le SCoT au Gâtinais en Bourgogne.

Cette offre sera principalement orientée vers le développement des grandes zones d'intérêt régional, voir suprarégional pour pouvoir obtenir des retombées positives non seulement pour le Gâtinais en Bourgogne mais pour le territoire à

une échelle plus large. C'est notamment sur les emprises en bordure des axes autoroutiers et dans la continuité d'activités économiques existantes que les deux zones d'activités principales se développeront. Au total, ce sont 58 ha de foncier qui sont attribués vers le développement de ces deux zones. 8 ha sont dirigés vers le développement des zones d'intérêt local voir communautaire (Subligny, Saint-Valérien et Nully).

Enfin, le foncier restant est destiné aux besoins des entreprises déjà installées sur le territoire communautaire.

Les élus souhaitent également améliorer l'attractivité des zones du territoire en créant un hôtel à proximité d'une des deux zones structurantes du territoire.

Comme dit précédemment l'ambition du PLUi rejoint l'ambition du SCoT Nord-Yonne qui attribue 77 ha de foncier économique en extension pour l'EPCI.

EPCI	Surface totale aménagée	Surface occupée	Surface disponible	Projets	dont extensions	dont créations
CA du Grand Sénonais	762	724	38	117	117	0
CC du Jovinien	230	184	2	29	17	11
CC de la Vanne et du Pays d'Othe	38	30	8	46	5	41
CC Yonne Nord	191	136	49	57	57	0
CC du Gâtinais en Bourgogne	184	169	15	77	51	25
SCoT PETR Nord de l'Yonne	1 405	1 244	111	325	248	78

La répartition du foncier économique permet à la fois de « conforter les pôles d'équilibre existants » et d'« entretenir le rôle de proximité des communes animant les espaces ruraux du PETR », volontés affichées par le SCoT dans l'objectif 3.1.

2.3.2 Objectif 4 : « assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages »

Rappel des caractéristiques communautaires

L'économie du Gâtinais en Bourgogne ne se résume pas uniquement aux grandes zones d'activités mais également aux nombreux commerces qui animent les villages. 60 % des communes disposent d'un commerce de référence.

Au sein du territoire, 6 communes jouent un rôle essentiel dans la desserte commerciale de proximité :

- Chéroy,
- Saint-Valérien,
- Domats,

- Nailly,
- Vallery
- Égriselles-le-Bocage

Enjeux

- Préserver l'activités commerciale et artisanales de proximité
- Limiter les déplacements des habitants
- Faire des centres bourgs des espaces de vie
- Améliorer l'accessibilité aux commerces de centre-ville

Choix des élus et justifications

Pour répondre à cette problématique, les élus ont décidé d'autoriser systématiquement les activités commerciales et artisanales dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des bourgs et villages. Uniquement les activités non-nuisantes et compatibles avec l'habitat sont autorisées.

2.3.3 Objectif 5 : « pérenniser et préserver l'activité agricole, marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole »

La surface agricole utile représente 66 % du Gâtinais en Bourgogne et plus de 180 exploitations sont recensées sur le territoire. L'agriculture représente donc un enjeu majeur en termes de valorisation de l'espace.

Le principal risque de l'agriculture du Gâtinais en Bourgogne réside sur l'âge des chefs d'exploitations élevé. Ainsi, le devenir des exploitations est assez flou, malgré l'importance de cette activité à la fois sur l'économie du territoire que sur les paysages de celui-ci.

Les exploitations actuelles souhaitent mettre en place des circuits courts et veulent ainsi lier production, transformation et vente directe sur le territoire.

Une des particularités de l'agriculture au sein du Gâtinais en Bourgogne est la présence de bâtiment agricoles au sein des hameaux voire des bourgs principaux. Ainsi, leur développement doit rester possible malgré leur localisation.

Au contraire de l'activité agricole, l'activité sylvicole est moins présente sur le territoire. Les boisements représentent seulement 18 % de la superficie du Gâtinais en Bourgogne. Outre l'intérêt économique, la forêt assume également un fort rôle paysager au sein de l'espace communautaire.

Enjeux

- Pérenniser et développer la gestion durable et équilibrée des ressources forestières et agricoles
- Contribuer à l'adaptation de l'urbanisation aux enjeux agricoles

- Contribuer au maintien de la fonctionnalité des exploitations et faciliter la reconversion du bâti ancien
- Prendre en compte les élevages et les réglementations qui s'imposent à eux
- Contribuer à la diversité des productions par le développement de filières courtes

Choix des élus et justifications

Les élus souhaitent présenter les activités agricoles et sylvicoles comme images principales du territoire en lien avec l'histoire et le fonctionnement de la CCGB. Les pressions sont en effet importantes et de différents ordres au niveau de l'utilisation des sols (pression urbaine).

Il est aujourd'hui nécessaire de préserver les activités agricoles et d'assurer leur pérennité et leur évolution (application des périmètres de réciprocité, éviter d'étirer l'urbanisation des villages vers les exploitations agricoles et forestières sauf cas particuliers, préservation des parcelles dites de fonctionnement des exploitations notamment autour des villages).

Les élus ont également souhaité que les exploitations situées dans les villages et en périphérie immédiate soient analysées de façon spécifique afin de préserver l'activité agricole et ses terrains autour ou afin de pouvoir évoluer vers du logement ou de l'activité économique en lien avec la pérennité de l'exploitation. Cette seconde orientation permet de requalifier un bâti agricole patrimonial et éviter de consommer de l'espace agricole dès lors que l'activité agricole s'est éloignée du village.

Les élus souhaitent également donner la possibilité à l'agriculture d'évoluer et de se moderniser notamment en lui permettant de se diversifier (activité annexes autorisées).

Ces orientations sont compatibles avec l'objectif 3.2 « promouvoir des modèles agricoles et forestier durables »

2.3.4 Objectif 6 : « maintenir l'attractivité touristique du territoire »

Rappel des caractéristiques du territoire

Malgré une histoire riche et prestigieuse, l'espace communautaire ne possède pas une vocation touristique marquée bien que le territoire abrite de nombreuses résidences secondaires.

En effet, le cadre naturel et bâti offert par le Gâtinais en Bourgogne est remarquable offrant des paysages particuliers, des bourgs et villages aux caractéristiques architecturales affirmées. Actuellement, les activités touristiques

sont orientées vers la découverte du patrimoine local, la randonnée sous toutes ses formes et les activités équestres.

Ainsi le potentiel de développement de l'activité touristique est non négligeable notamment grâce à la proximité du territoire avec la région parisienne. Toutefois en dehors des nombreuses résidences secondaires les capacités d'accueil touristique sont nulles.

Enjeux

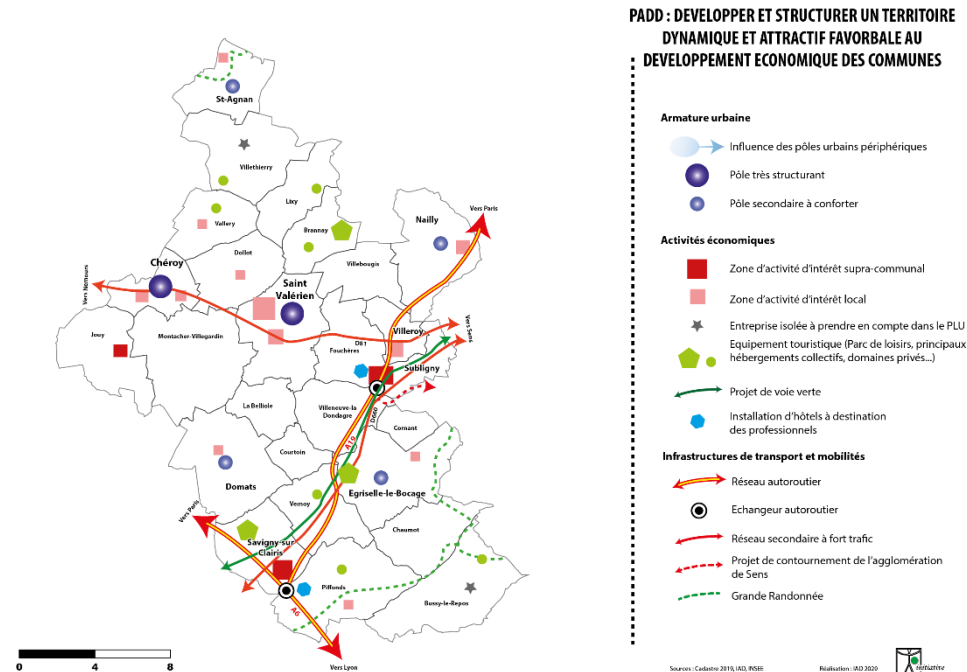
- Préserver les activités touristiques existantes
- Ne pas oblitérer les activités touristiques futures en anticipant au maximum les futurs projets

Choix des élus et justifications

le zonage et le règlement sont adaptés pour les activités touristiques existantes, leur permettant de se développer et de se diversifier (hébergement autorisé). La protection des paysages remarquable et du patrimoine architectural existant permet de maintenir l'attractivité touristique du Gâtinais (châteaux, églises, petit patrimoine...).

Les élus souhaitent également la création d'une voie verte sur l'ancien tracé de la voir ferrée passant par Vernoy. Cette voie contribue à améliorer le maillage de voies vertes et permet de traverser le territoire en provenance/direction de Sens. Enfin, bien que l'EPCI possède de nombreuses résidences secondaires, aucune structure d'hébergement hôtelier n'existe. Les élus souhaitent donc la création d'un hôtel à proximité d'une zone d'activité économique structurante permettant à la fois son utilisation par les professionnels en déplacement et par les touristes.

Ces objectifs du PLUi sont identiques à ceux du SCoT notamment 6.3 « Développer une véritable stratégie touristique pour faire du territoire une destination de courts séjours » et 6.4 « Concevoir des projets innovants, évolutifs et respectueux de leur environnement ».



2.4 POUR LA THEMATIQUE « URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE » SOIT LES OBJECTIFS : 07, 09 ET 010

2.4.1 Objectif 7 : « contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles »

Rappel des caractéristiques du territoire

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne possède une forte identité rurale qui est polarisée par différents facteurs extérieurs (Sens, couronne parisienne ...). Ces facteurs sont à l'origine d'un territoire fortement dépendant de la voiture individuelle. De plus, l'activité économique dominée par la logistique favorisent contribuent à faire du Gâtinais un territoire émetteur de gaz à effet de serre plus importants que la moyenne départementale ou régionale.

Enjeux

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Participation du territoire dans la lutte contre le réchauffement climatique
- Mise en place d'un projet communautaire s'inscrivant dans une démarche de développement durable notamment en favorisant les alternatives à la voiture individuelle
- Protection des ressources naturelles

Choix des élus et justifications

Pour répondre à ces enjeux, les élus ont décidé de relier dans la mesure du possible toutes les nouvelles zones d'extensions urbaines par des cheminements doux au cœur des villages et des lieux de vie. Cette mesure facilite l'utilisation de modes alternatifs à la voiture personnelle. L'ensemble des nouvelles zones à urbaniser (à vocation économique comme résidentielle) disposeront des cheminements doux accessibles et utilisables également par les personnes à mobilité réduite.

Pour réduire l'utilisation de la voiture personnelle, la population se doit d'être à proximité du cœur de village, ainsi le développement des hameaux est proscrit

Pour limiter la consommation d'énergie sur le territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent, dans la mesure du possible une orientation optimale des constructions. Cette orientation des constructions privilégie une architecture bioclimatique dans les zones à enjeux.

Pour répondre aux enjeux actuels de production énergétique notamment à partir de ressources renouvelables, les élus souhaitent faciliter leur installation sur le territoire. Les contraintes réglementaires sont ainsi assouplies.

Les élus souhaitent également faciliter l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable dans toutes les zones agricoles et naturelles ainsi que dans les zones d'activités économiques et les délaissés d'autoroutes, sauf contraintes majeure.

Pour protéger les ressources naturelles du territoire, les zonages seront adaptés. Les captages officialisés par une déclaration d'utilité publique font déjà l'objet de servitudes.

La ressource en eau est également protégée notamment en assurant une adéquation entre le nombre de nouveaux logements et les activités économiques autorisés et la capacité de la ressource en eau.

2.4.2 Objectif 9 : « préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus »

Rappel des caractéristiques du territoire

La communauté de communes est soumise à différents risques. Ces derniers ne sont pas toujours discriminants pour le choix des futurs zones constructibles comme par exemple le risque sismique ou retrait-gonflement des argiles.

Enjeux

- Protection de la population
- Diminution de la vulnérabilité du territoire

Choix et justifications des élus

Les risques connus par les acteurs territoriaux locaux et par les diverses administrations sont cartographiés et reportés sur les plans de zonage. Les zones soumises à ces risques sont rendues inconstructibles si elles ne sont pas bâties actuellement. Pour les zones soumises au risque inondation un règlement s'inspirant de celui des plans de prévention des risques d'inondation y sera appliqué (constructions limitées et autorisées seulement si le pétitionnaire démontre que le projet n'est pas possible en zone non inondable, mise hors d'eau des constructions et impositions de règles afin d'en diminuer la vulnérabilité).

Dans le cas de zones déjà construites, le règlement pourra autoriser les aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création d'un logement supplémentaire, que les aménagements et extensions soient situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Les constructions devront de plus être conçues afin d'assurer une transparence hydraulique maximale.

Les zones soumises à des coulées de boues et à des ruissellements sont également identifiées et la construction réduite au maximum à proximité.

Pour limiter la création de nouveaux risques technologiques, l'ensemble des activités économiques génératrices de nuisances seront situées dans des zones dédiées.

2.4.3 Objectif 10 : « participer au développement des communications numériques »

Rappel des caractéristiques communautaires

Le Gâtinais en Bourgogne ne possède aucune « zone blanche » malgré cela le ressenti des élus et de la population met en avant de fortes disparités au sein du territoire. Avec un habitat très dispersé, relier l'ensemble du territoire est complexe.

Le PLUi souhaite accompagner les différents plans et programmes mis en œuvre notamment par le département.

Enjeux

- Assurer une bonne desserte du territoire en matière numérique
- Permettre le développement des activités économiques

Choix et justifications des élus

Pour permettre le développement des activités économiques sur le territoire, l'ensemble des zones d'activités économiques sera relié à un accès internet très haut débit.

La prise en compte des communications numériques devient une obligation, notamment en prévoyant les fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

Enfin pour la téléphonie mobile, les élus souhaitent autoriser les antennes de téléphonie mobile ainsi que tous les équipements nécessaires au fonctionnement des équipements de communication numérique dans toutes les zones.

2.5 POUR LES THEMATIQUES « NATURE ET BIODIVERSITE : O11, O12 ET O13

2.5.1 Objectif 11 : « préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité »

Rappel des caractéristiques communautaires

Le Gâtinais en Bourgogne est un territoire avec un réel intérêt écologique et une forte biodiversité. Les nombreux classements environnementaux viennent appuyer ce constat (plus de 1400 ha de zones humides, 630 ha de Natura 2000 mais également des ZPS, des ZNIEFF ...).

Enjeux

- Protection de la biodiversité
- Maintien des zones humides

Choix et justifications des élus

Une carte des valeurs écologiques a été produite. Tous les secteurs de bonne à très bonne valeur seront protégés par un classement en zone naturelle. Les valeurs écologiques bonnes (niveau 4) correspondent aux forêts, fourrés, fourrés humides. Ces formations végétales présentent en général une diversité floristique notable et constituent des milieux présentant un potentiel d'accueil de la faune intéressant. Les milieux aquatiques sont également en valeur écologique bonne en raison de la biodiversité spécifique qu'ils accueillent. Les valeurs écologiques très bonnes (niveau 5) correspondent aux pelouses sèches, boisements humides, ripisylves et bocages qui présentent une biodiversité assez exceptionnelle. Ces types d'habitats abritent également une faune variée et très spécialisée.

Concernant les zones humides, elles sont protégées systématiquement de toute urbanisation. Des relevés de végétation et des sondages pédologiques ont été effectués dans toutes les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLUi. Ainsi aucune zone humide ne sera détruite durant les 14 prochaines années.

Cet objectif est en accord avec les prescriptions du SCoT notamment avec l'objectif 2.1 « Préserver les espaces naturels et biodiversité locale », l'objectif 2.2 « mettre en valeur les différentes entités naturelles, supports de la Trame Verte et Bleue »

2.5.2 Objectif 12 : Intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire

Rappel des caractéristiques communautaires

Les corridors écologiques du territoire communautaire ont été déterminés par une approche basée sur les habitats puis sur les espèces. Les investigations de terrain, l'analyse de photo-aériennes et cartographiques ainsi que de l'ensemble des données mises à disposition par divers organismes ont permis de déterminer les sous-trames représentatives du territoire (et/ou les sous-trames sensibles à la fragmentation et à préserver d'après le document-cadre : « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». Ces sous trames sont à préserver dans le cadre de la Trame verte et bleue.

Enjeux

- Préservation des corridors écologiques
- Protection de la faune locale

Choix et justifications des élus

Dans l'objectif de protéger et de développer la Trame Verte et Bleue, les secteurs concernés par un réservoir biologique ainsi que les zones relais sont protégés. Cette protection passe notamment par une inconstructibilité stricte à l'exception des constructions autorisées en zone A ou N.

Les corridors existants sont également rendus inconstructibles pour ne pas perturber le passage de la faune. Les végétaux présents sur les corridors, les ripisylves et les zones humides présentes sur ces espaces sont protégées. Cet objectif est en accord avec les prescriptions du SCoT notamment avec l'objectif 2.1 « Préserver les espaces naturels et biodiversité locale », l'objectif 2.2 « mettre en valeur les différentes entités naturelles, supports de la Trame Verte et Bleue »

Note concernant l'absence d'espaces boisés classés

Le principe de l'espace boisé classé n'a pas été retenu car il a été jugé trop contraignant. En effet, dans le cas de la moindre atteinte à un espace boisé classé, une révision générale du PLUi s'impose. Le régime de référence est celui prévu par les articles L. 113-1 et s. et R. 113-1 et s. du code de l'urbanisme qui encadrent le régime de classement dans le PLU des espaces boisés et en fixent les effets.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a supprimé l'application de plein droit du régime des espaces boisés classés aux espaces boisés identifiés dans le règlement du PLU.

Les élus ont décidé d'appliquer le principe de classement des boisements, des haies et des arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les plans de zonage et le règlement comportent des références explicites à cet article.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel,

la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. Cette règle est nettement plus souple et permet également de préserver les éléments à l'origine de la biodiversité et de la trame verte et bleue.

2.5.3 : Objectif 13 : Développer la nature dans les zones bâties

Rappel des caractéristiques communautaires

La population tout comme les élus locaux mettent en avant un manque d'espaces verts au sein des villages. Ce manque d'espace verts impacte à la fois la qualité de vie des habitants mais également la biodiversité locale.

Enjeux :

- Améliorer la qualité de vie des habitants
- Participer à la lutte contre le réchauffement climatique
- Améliorer les déplacements de la faune en ville

Choix et justifications des élus

Pour permettre de développer la nature en ville les élus ont souhaité protéger les structures végétales existantes. Cette protection passe soit par une identification des végétaux (arbre, alignement) soit par une protection surfacique (classement N).

Les nouvelles voiries créées seront systématiquement végétalisées et des plantations plus massives sont également imposées. Ce sont ainsi de véritables îlots de fraîcheur qui sont mis en place

Un coefficient minimal d'espaces verts à maintenir ou à créer est également imposé dans les zones urbaines ou à urbaniser permettant de garder des espaces verts dans les bourgs et de maintenir l'identité rurale du territoire.

Cette volonté du PLUi répond à l'objectif 6.2 du SCoT : « Assurer la qualité de vie, témoin de l'identité rurale du territoire ».

3. Choix et motifs de délimitation du règlement écrit et graphique

3.1. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait l'objet d'un découpage en quatre types de zones :

1) Les zones urbaines (U).

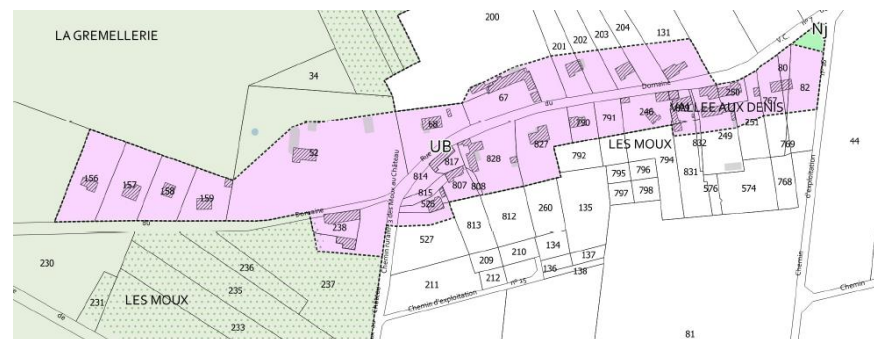
Les zones urbaines couvrent généralement les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il a été vérifié systématiquement que les parcelles classées en zone U soient bien desservies en réseaux (eau potable et assainissement). Dans la mesure du possible, la desserte incendie a également été vérifiée. Le Service Départementale d'Incendie et de Secours a été contacté afin de déterminer les critères de desserte incendie retenus pour le territoire. Le SDIS nous a répondu que la desserte incendie était analysée au cas par cas lors des dépôts de permis de construire. Ainsi en l'absence de desserte incendie aux normes, le permis de construire est conditionné par la mise en place d'une réserve incendie. Il en résulte que ce critère n'est pas primordial dans la desserte en réseaux des zones U. Les communes ont toutefois fait le choix de ne pas classer en zone U des hameaux ne disposant pas d'une desserte incendie suffisante ou, si le classement U a été validé, de créer des emplacements réservés pour la mise en place d'une réserve incendie aux normes. Il s'agit des communes de Villethierry, Villeroy, Saint Agnan, Nailly, Egriselles - le-Bocage et Chaumot.

Conformément au SCOT, le PLU a défini la notion de hameau en accord avec les services de l'Etat et les élus. Cette notion est liée à l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine ou tâche urbaine constitue la limite des espaces actuellement urbanisés, c'est-à-dire occupés par des constructions. Sont inclus dans l'enveloppe urbaine les espaces d'une distance de 50 m autour de

constructions existantes (dont les bâtiments agricoles). Elle est déterminée informatiquement puis retravaillée en fonction de la doctrine utilisée par la DDT et le service instructeur afin de constituer la future partie actuellement urbanisée qui servira de base pour les autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLUi. Les hameaux sont constitués de plus de 5 constructions. Les constructions agricoles repérées par la chambre d'agriculture ont été sortis des hameaux et zonés A

Les groupes de construction répondant à la définition suivante et disposant d'une desserte incendie suffisante ont donc été zonés U. Dans les autres cas, le classement A a été privilégié.

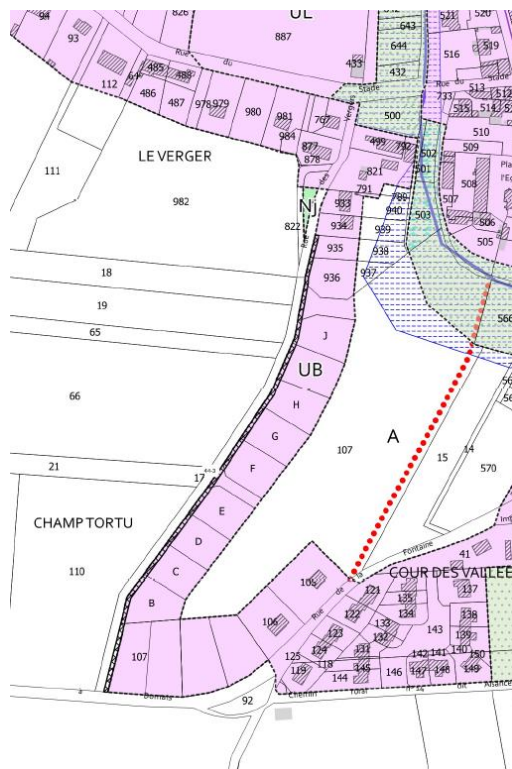


Exemple du zonage UB d'un hameau de Brannay



Exemple de Bussy-le-Repos : le secteur ne répond pas à la définition de hameau et est zoné A

Il faut noter que le territoire communautaire a fait l'objet depuis le début des travaux d'élaboration du PLUi et ce jusqu'à son arrêt de nombreuses divisions foncières en vue de la construction de bâtiments. Ces divisions foncières ouvrent des droits à construire (pour une durée de 3 ans conformément à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme) et ont donc été intégrées dans le zonage U du PLUi.



Division parcellaire à Domats incluse dans le zonage du PLUi

Les diverses zones U sont les suivantes :

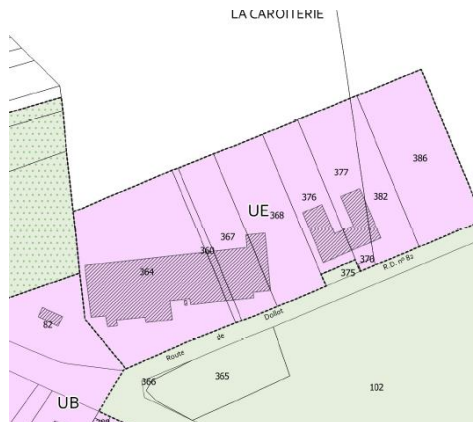
- La zone UA couvre la zone urbanisée ancienne des communes. Ces centres anciens répondent à des caractéristiques urbaines particulières : bâti dense, alignement homogène des façades, architecture traditionnelle. Les élus ont donc délimité les limites des zones UA en fonction de ces critères.

- La zone UB couvre les zones urbanisées des extensions récentes des communes de la Communauté de Communes du Gâtinais-en-Bourgogne. La classement UB est également appliqué aux hameaux important disposant d'une desserte incendie suffisante ou pour lesquels une desserte incendie suffisante est programmée par notamment la mise en place d'emplacements réservés.

- La zone UC couvre les zones urbanisées des domaines avec les secteurs UCb et UCs qui correspondent aux domaines de Brannay et Savigny-sur-Clairis. Les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd se différencient par des règles particulières en termes d'aspect extérieur des constructions (ranch dans le sous-secteur UCsr, cottage dans le sous-secteur UCsc et duplex dans le sous-secteur UCsd). Le zonage du PLUi a repris sans extension les emprises des domaines existants qui constituent une spécificité du territoire communautaire. À noter que le ban communal d'Égriselles-le-Bocage comporte également un domaine. Les constructions y sont classées en zone UL1 puisque ce domaine, contrairement aux deux autres, n'est pas destiné à accueillir de l'habitat permanent mais uniquement de l'hébergement de loisir.

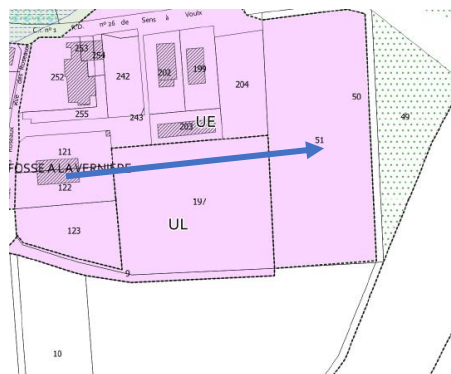
Ces domaines sont caractérisés par une architecture particulière de type « ranch » ou « chalet ». Ils disposent de divers services (sportifs notamment) et d'un règlement de copropriété. Ce dernier, élaboré par des architectes impose de nombreuses prescriptions en termes d'aspect extérieur des constructions. Ces prescriptions ont été reprises dans le règlement du PLU qui a été travaillé avec les architectes des domaines.

- La zone UE est destinée aux activités économiques. Cette zone couvre les zones d'activités économiques communales qui accueillent déjà diverses entreprises. Le zonage intègre également des possibilités d'extension des activités existantes. Les entreprises ont été consultées en phase de concertation pour évaluer leurs projets d'extension.



Zone d'activité économique de Cheroy. Une extension limitée est autorisée en direction de l'Ouest

La concertation a également permis d'intégrer la relocalisation d'un garage automobile agréé pour le dépannage sur autoroute sur le territoire communal de Naily. Le garage existant zoné UE ne dispose pas de suffisamment d'espace pour remorquer les attelages de poids lourd en panne. Ces derniers doivent de plus traverser une zone pavillonnaire ce qui rend les manœuvres particulièrement accidentogènes. Il est donc prévu une extension de ce garage sur une parcelle proche qui a été zonée UE. Cette parcelle, proche d'un accès de service direct sur l'A 19 a fait l'objet d'une étude de dérogation « loi Barnier » (Cf. les annexes au rapport de présentation).



Extension de la zone UE en bordure de l'A19 pour relocaliser le dépanneur

- La zone UL est une zone urbaine de loisirs. Elles accueillent essentiellement les équipements sportifs communaux de type aire de jeux, salle des fêtes, gymnase, terrains de tennis ou stade de football (Cheroy, Chaumot, Égriselles-le-Bocage, Jouy, Naily, Piffonds...). À noter que le zonage UL intègre également les espaces de stationnement qui peuvent occuper des surfaces non négligeables (Domats notamment).



Salle des fêtes de Domats et stationnements classés en UL

Cette zone UL intègre également divers équipements privés ou publics tels que le domaine d'Égriselles-le-Bocage et le projet de camping envisagé sur le ban communal de Saint-Valérien

- La zone UEP regroupe les zones occupées par des équipements publics du type école, mairie, espaces urbains à vocation communale ou intercommunale. Le choix d'un zonage est motivé par le souhait de réduire la consommation foncière. En effet, ce zonage monospécifique est exclusivement réservé à des équipements publics et non à des logements par exemple. Ces équipements publics certes consomment de l'espace mais sont indispensables pour améliorer les services à la population. Ils contribuent également à l'accueil de nouveaux résidents.

À titre d'exemple, la zone UEP à Saint-Valérien englobe le collège mais aussi des parcelles à l'Ouest de ce dernier. Ces dernières, aujourd'hui non bâties sont destinées à accueillir le nouveau siège de l'intercommunalité.

- La zone UR couvre le domaine public autoroutier.

2) Les zones à urbaniser (1AU et 2AU)

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone à urbaniser, « *les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Une distinction a été effectuée entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, elle est classée en 1AU ou 1AUE ou 1AUL. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

La délimitation des zones 1AU à vocation d'habitat a été effectuée en fonction des principes suivants :

- Les zones 1AU ne sont zonées que si les zones U sont insuffisantes pour accueillir le nombre de logements définis dans le PADD et le SCOT ;
- les zones 1AU ne concernent que des parcelles non soumises à des risques rédhibitoires pour la construction. Ce principe souffre néanmoins d'une exception pour les communes de Villeroy et Subigny. En effet la quasi-totalité du ban communal est concernée par le projet de PPR ruissellement qui a été prescrit par l'Etat mais jamais approuvé. Les élus communautaires ont donc décidé de rendre ce PPR opposable en l'intégrant dans le zonage

du PLUi. Des prescriptions particulières s'y appliquent pour les constructions (ces prescriptions ont été validées par les services de l'Etat).

- Les zones 1AU ne présentent aucune sensibilité paysagère. Elles sont situées dans des zones globalement peu soumises à la vue et leur urbanisation contribuera à avancer le front bâti existant d'une dizaine de mètres. À noter également que diverses zones 1AU sont localisées dans le tissu bâti existant et constituent à ce titre des dents creuses (communes de Égriselles-le-Bocage, Nailly notamment). Leur urbanisation renforcera la cohésion de l'enveloppe urbaine ;
- Les zones ne présentent aucune sensibilité environnementale et ne sont pas humides (Cf. l'étude relative aux zones humides en annexe du rapport de présentation) ;
- Les zones 1AU prennent en compte le diagnostic effectué par la chambre d'agriculture de l'Yonne. Ainsi les zones 1AU ne concernent aucun îlot agricole fonctionnant directement avec le siège d'exploitation agricole et permettent les accès aux parcelles agricoles adjacentes. Les zones 1AU ne concernent aucune parcelle sur laquelle une construction agricole est envisagée ;
- Les zones 1AU sont situées à proximité des réseaux publics existants et leur viabilisation est supportable financièrement ;
- Les zones 1AU sont proches des lieux de vie des villages qui sont accessibles par des modes de déplacement doux ;
- Les zones 1AU disposent également d'accès sécurisés qui doivent toutefois encore être aménagés.

Les zones 1AUE à vocation d'activités économiques répondent à une logique similaire à celles des zones 1AU précédentes à vocation d'habitat. Ainsi les critères suivants ont été retenus pour les zones 1AUE :

- La surface totale des zones 1AUE répond aux PADD et au SCOT soit 77 ha ;
- Les zones 1AUE sont destinées à accueillir des entreprises nécessitant un foncier important. Les zones 1AUE sont donc positionnées dans la continuité de zones déjà existantes, à proximité immédiate de l'A 19 et de ces accès (communes de Piffonds et Savigny-sur-Clairis pour le site Sud et communes de Subigny, Fouchères et Villeneuve-la-Dondagre pour le site Nord ;
- À côté de ces sites majeurs, les élus ont également décidé de zoner en 1AUE des parcelles situées dans le pôle de Cheroy ;
- les zones possèdent majoritairement une maîtrise foncière publique

existante ou à venir (communes ou communauté de communes).

Depuis la prise de compétence par la communauté en 1998, la CCGB s'est engagée dans un développement économique logistique et industriel structuré autour de 2 pôles.

Ainsi la ZAE Nord de Villeroy-Fouchères couvrant aujourd'hui presque 70 hectares marqué par la présence de grandes entreprises comme Renault (en 2005), est située à proximité de l'échangeur de l'autoroute A19 (Orléans-Sens) rejoignant l'A5 (Troyes-Paris) au nord ou l'A6 au sud, des départementales D660 et D81 (Nemours) et de la future déviation sud de Sens dont l'arrivée est prévue au giratoire permettant l'accès à l'échangeur autoroutier précédemment cité. Un fret routier en lien avec le port fluvial proche de Gron (directement accessible à l'aide de la future déviation sud de Sens) au rayonnement national et avec la gare de Sens, complètent avantageusement le positionnement de cette ZAE.

La ZAE Sud de Savigny sur Clairis de 55 hectares est tout aussi avantagée par sa localisation. La zone est limitrophe à l'échangeur des autoroutes A6 et A19 et à proximité de la départementale D 660 (Courtenay- Montargis). Les entreprises présentes sont entre autres FM Logistic, Soprema, etc.

La ZAE de Jouy complète la liste des ZAE de catégorie 1 c'est-à-dire des ZAE très structurantes pour le territoire avec la présence de l'entreprise Eurial. Cependant son positionnement sur le territoire fait que cette zone ne sera pas développée dans le futur document d'urbanisme.

Le territoire propose aussi à l'échelle communale des zones dédiées à l'artisanat et aux petites et moyennes entreprises qui se situent à Saint-Valérien, Villeroy, Chéroy, Nailly, Domats, Egriselles, Piffonds, Vallery, Saint-Agnan, Subligny et Dolot. Ces zones d'activités économiques d'intérêt plus local sont essentiellement zonées UE.

Une seule zone 1AUL a été délimitée pour la commune de Fouchères. Cette zone a pour vocation d'accueillir la future salle des fêtes dans un secteur suffisamment éloigné des premières habitations afin de limiter les nuisances. La zone se localise en partie sur une parcelle communale (l'emplacement réservé concerne la parcelle privée) dans le prolongement d'un équipement sportif existant.

Les zones 2AU sont des zones de réserves foncières. Elles ne sont pas classées 1AU car les équipements publics à proximité ne sont pas suffisamment dimensionnés pour accueillir l'urbanisation de la totalité des zones. Ces zones concernent les communes de Savigny-sur-Clairis (la zone appartient à APRR et

actuellement le projet urbain ou économique n'y est pas encore décidé), de Saint-Agnan (les équipements scolaires notamment sont insuffisants) et de Vernoy.

3 Les zones agricoles (A)

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La délimitation des zones A a pris en compte le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture mais aussi les souhaits des exploitants locaux en phase de concertation. Ces derniers ont en effet exprimé le souhait de construction de nouveaux bâtiments agricoles dans des secteurs zonés A. Les exploitants agricoles ont également repéré des constructions ayant perdu leur destination agricole et pour lesquelles les changements de destination sont autorisés. Les changements de destination à vocation de logements, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique sont ainsi autorisés pour les bâtiments repérés.

La zone A comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone A est également concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

La zone A comporte un secteur Ap à vocation paysagère dans lequel sont interdites toutes les constructions agricoles ainsi que les centrales solaires au sol sont interdites.

Cette zone Ap a été déterminée pour des raisons paysagères dans les communes de Chaumot, Piffonds et Villeneuve-la-Donnagré. Le zonage Ap limite ainsi les constructions agricoles à proximité immédiate des villages ce qui préserve leur silhouette paysagère.

4 Les zones naturelles (N).

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones N concernent donc les secteurs de forte valeurs écologiques déterminées lors de la phase de diagnostic du territoire (Cf. tome 1 du rapport de présentation).

La zone N comporte des secteurs inondables. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.

La zone N est concernée par des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol repérés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la carrière de Nailly localisé en limite nord du territoire communal et qui bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

La zone N comporte un secteur Nj dans lequel sont autorisés les annexes et abris de jardins. Compte tenu du caractère rural du territoire communautaire, les secteurs Nj représentent 130 ha environ soit 0,3 % du territoire communal. Toutes les communes sont concernées par ses secteurs qui concernent exclusivement des jardins liés aux habitations principales souvent localisées en front bâti.

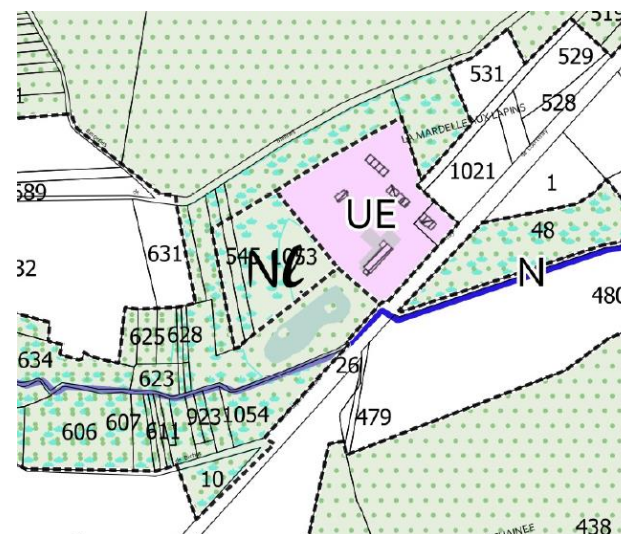
La zone N comporte un secteur Nl considéré comme un STECAL. Ce secteur possède une superficie totale de 12,5 ha soit 0,03 % du territoire communautaire. On y distingue deux types de zones Nl.

- Le première type de zone dans lequel sont autorisés les équipements sportifs et de loisir concerne des espaces à maîtrise foncière publique communaux. Le règlement y autorise des équipements publics légers de loisirs (parc paysager, aire de jeux, terrain de pique-nique...). Les communes concernées sont Brannay, Fouchères, Savigny-sur-Clairis, Saint-Agnan, Subligny, Villebougis, Villeneuve-la-Dondagre et Villethierry.

- Le second type de zone Nl concerne des équipements privés qui sont :

- . le parc de l'Orval à Villethierry (1) ha. Ce parc boisé et en partie humide pourra accueillir des aménagements légers de type

cheminements piétons avec aire de jeux pour accueillir les clients de la pension pour chats et chiens adjacente.



Zone Nl de Villethierry

- . le golf de Lixy (1,9 ha). Cet équipement est existant et le zonage protège les haies qui contribuent à son insertion paysagère par un classement N et en élément remarquable du paysage (bois à préserver).

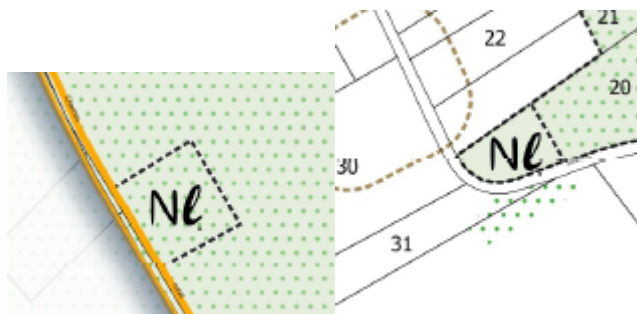


Zone Nl de Lixy

. le projet de construction d'un local pour du coaching sportif à Villebougis (0,13 ha).



. les cabanes de chasseur à Courtoin (0,1ha) et Égriselles-le-Bocage



STECAL Nl à Courtoin et Egriselles le Bocage

. la cabane de pêcheur à Savigny (0,02 ha).



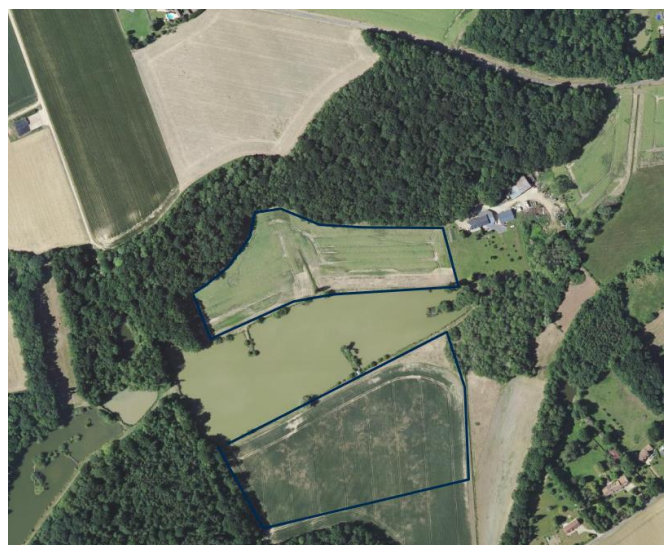
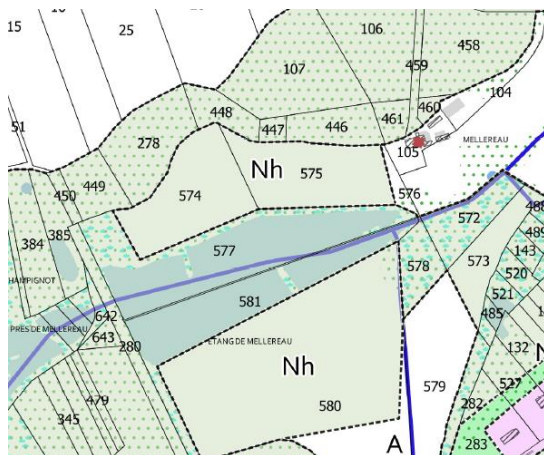
Zone Nl de Savigny

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement du PLU limite les emprises au sol des constructions dans ces STECAL (50 m² par zone Nl sauf pour Villebougis où l'emprise au sol est limitée à 300 m²).

La zone N comporte un secteur Ne considéré comme un STECAL. Dans ce secteur sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre de même que l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration si ces activités sont liées au centre équestre. En effet, le territoire communautaire abrite des centres équestres ne pratiquant pas forcément l'élevage de chevaux. Ces centres équestres assure le gardiennage et des leçons d'équitation. Ils ne sont pas liés à l'activité agricole et disposent donc d'un zonage spécifique Ne. Les centres équestres se localisent sur les communes de Saint-Valérien, Subligny, Vallery et Villethierry pour une superficie totale de 9,7 ha.

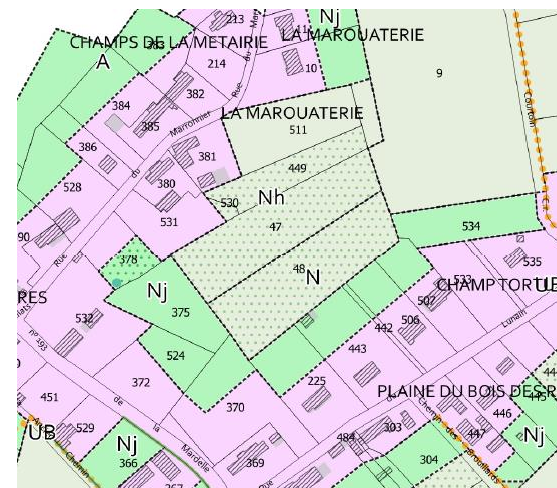
La zone comporte un secteur Nh considéré comme un STECAL dans lequel l'hébergement de loisir est autorisé. En effet, divers projets touristiques d'habitat insolite sont envisagés sur le territoire communautaire. Ces projets sont localisés à :

- Domats (superficie de 5,2 ha). Ce projet consiste en la construction d'une dizaine de chalet autonomes en eau et en électricité liés directement à une exploitation agricole. Des balades et des dégustations de produits locaux sont envisagées. Ces chalets seront localisés en bordure d'un étang et du siège de l'exploitation agricole existante.



Secteur Nh de Domats

- La Belliole (superficie de 0,9 ha). Dans ce STECAL est prévu la construction d'une dizaine de chalets à vocation d'hébergement de loisirs. Ces chalets s'inséreront dans le boisement existant sans qu'il soit nécessaire d'abattre des arbres. Ces derniers sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces arbres contribuent à masquer les futures constructions.



Secteur Nh La Belliole

- Cornant (0,25 ha). Dans ce STECAL, un projet de yourte est envisagé. Ce projet s'insère dans un espace arboré en lien avec un gîte et des équipements touristiques existant.



La superficie totale de ces secteurs Nh est de 6,4 ha soit 0,015 % du territoire communautaire.

La zone N comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone N est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.



Secteur Nh de Cornant

3.2. AUTRES ELEMENTS REPORTEES SUR LES PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage comportent également les secteurs concernés par des risques technologiques ou naturels conformément aux (articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme).

Sont ainsi reportés sur les plans de zonage :

- les zones inondables et les zones de ruissellement de ruissellement.

Ces zones ont été obtenues par les élus et les personnes ressources locales mais aussi par les services de l'Etat (projet de PPRi prescrit pour les communes de Subigny et Villeroy mais jamais approuvé).

- les zones concernées par les cavités obtenues à partir des bases de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

Des restrictions s'appliquent pour les constructions en fonction des risques précédents.

Les plans de zonage comportent également les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et qui sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à autorisation du droit des sols. Ces éléments patrimoniaux ont été identifiés par les élus communaux.

Enfin, les secteurs concernés par des zones humides potentielles et par des végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) apparaissent également sur les plans de zonages. Les zones humides ont été repérées par diverses banques de données institutionnelles. Le caractère humide des parcelles n'est aujourd'hui pas démontré (absence de relevé de végétation et de sondage pédologique). Par contre, une analyse des zones humides a été menée pour les zones constructibles (Cf. annexe du rapport de présentation) afin de vérifier le caractère non humide des parcelles concernées. Cette analyse a été menée conformément à l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 relatif aux critères de

définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les zones humides repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols. Le caractère humide reste à démontrer par une étude spécifique.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

Les plans de zonage comportent également les points de vue majeur du territoire. Ces points de vue permettent de découvrir les villages depuis les points hauts. Les parcelles au droit immédiat de ces points de vue ne sont pas classées en zone constructible afin de ne pas gêner la vue en créant des obstacles.

Ces emplacements réservés répondent tous à des projets d'intérêt général destiné à améliorer les services à la population existante mais aussi à accueillir les nouveaux habitants prévus au PADD. Les bénéficiaires de ces emplacements réservés sont exclusivement l'intercommunalité et les communes membres. Cinq catégories d'emplacement réservé peuvent être distingués :

- Les emplacements réservés destinés à accroître la sécurité des biens et des personnes. Ces emplacements réservés concernent la création de réserves incendie, de réservoir pour l'eau potable et de dégagement de visibilité pour certains carrefours accidentogènes ;

- Les emplacements réservés pour la création d'accès, de voirie, de cheminements piétons, de places de retournement ou de stationnements. Ces emplacements réservés permettent d'accéder à des zones constructibles, à des équipements publics existants ou programmés ;

- Les emplacements réservés pour des aménagements paysagers divers. Ces emplacements réservés concernent par exemple l'aménagement

d'un square à Montacher-Villegardin ou des aménagements urbains à Egriselles-le Bocage ;

- Les emplacements réservés pour de nouveaux équipements publics. En plus de l'élargissement de cimetières existants, d'importants équipements d'infrastructure sont prévus. Il s'agit notamment de construction de nouveaux locaux pour la communauté de communes à Saint-Valérien, de la construction d'une crèche à Villebougis, la restauration d'un manoir en ruine pour une salle commune à Vallery, la construction d'une nouvelle salle des fêtes à Fouchères ;

- Les emplacements réservés pour des équipements de loisirs (aire de camping-car à La Belliole et terrain de camping à Saint-Valérien). Ces équipements de loisir d'une surface restreinte n'ont pas pour vocation de concurrencer les équipements privés mais de proposer quelques places à des touristes de passage pour des séjours de courte durée. Ces équipements contribuent à accroître l'attractivité globale du territoire.

Les plans de zonage comportent les emplacements réservés qui sont les suivants : (cf. page suivante)

Les plans de zonage comportent les emplacements réservés qui sont les suivants :

Commune	Num	Bénéficiaire	Destination	Superficie en m²
BRANNAY	54-1	Commune	Création de voirie	396
BUSSY le REPOS	60-1	Commune	Bassin paysager	17357
CHAUMOT	94-1	Commune	Réserve incendie	3886
CHEROY	00-1	Commune	Élargissement de voirie	669
CHEROY	00-2	Commune	Aménagement de parking	22
CHEROY	00-3	Commune	Cimetière	3389
CHEROY	00-4	Commune	Création d'un cheminement piéton	1426
CORNANT	16-1	Commune	Place de retournement	175
COURTOIN	26-1	Commune	Cimetière	348
COURTOIN	26-2	Commune	Bacs à ordure	100
DOLLOT	43-1	Commune	Création d'une placette de retournement	118
DOLLOT	43-2	Commune	Création d'une réserve incendie	1169
DOLLOT	43-3	Commune	Aménagement urbain	662
DOLLOT	43-4	Commune	Aménagement de carrefour	58
DOLLOT	43-5	Commune	Création d'un fossé d'évacuation eaux pluviales	34
DOLLOT	43-6	Commune	Acquisition d'une zone humide et captage	34206
DOMATS	44-1	Commune	Accès	365
DOMATS	44-2	Commune	Cimetière	2065
DOMATS	44-3	Commune	Élargissement de voirie	960
DOMATS	44-4	Commune	Parking cimetière	489
DOMATS	44-5	Commune	Élargissement de voirie	532
EGRISSELLES-le-B	51-1	Commune	Défense incendie	238
EGRISSELLES-le-B	51-2	Commune	Aménagement urbain	1116
EGRISSELLES-le-B	51-3	Commune	Accès	119
EGRISSELLES-le-B	51-4	Commune	Élargissement de voirie	132

EGRISSELLES-le-B	51-5	Commune	Élargissement de voirie pour accès	619
FOUCHERES	80-1	Commune	Stationnement, salle des fêtes, aménagements de loisirs	6281
JOUY	09-1	Commune	Maison pour sénior	5100
JOUY	09-2	Commune	Parc urbain	5368
JOUY	09-3	Commune	Voirie	148
JOUY	09-4	Commune	Élargissement de voirie	152
JOUY	09-5	Commune	Création local commun	5000
LA BELLIOLE	36-1	Commune	Grande aire de camping	4853
LA BELLIOLE	36-2	Commune	Parcours de santé	5533
LIXY	29-1	Commune	Création d'un bassin de rétention	494
LIXY	29-2	Commune	Équipement public groupe scolaire	9176
MONTACHER-V	RAS	RAS	RAS	RAS
NAILLY	74-2	Commune	Défense incendie	4110
NAILLY	74-3	Commune	Défense incendie	30
PIFFONDS	98-1	Commune	Création d'un parking église	102
PIFFONDS	98-2	Commune	Création parking et extension école	1824
SAINT-AGNAN	32-1	Commune	Acquisition de voirie	7430
SAINT-AGNAN	32-2	Commune	Création d'une aire de retournement	190
SAINT-AGNAN	32-3	Commune	Réserve incendie	514
SAINT-AGNAN	32-4	CCGB	Château d'eau	900
ST-VALERIEN	70-1	Commune	Extension école, stationnement et espaces verts	6061
ST-VALERIEN	70-2	Commune	Accès	273
ST-VALERIEN	70-3	Commune	Projet de camping	4978
ST-VALERIEN	70-4	CCGB	Aménagement de locaux administratifs	855
ST-VALERIEN	70-5	Commune	Élargissement du cimetière	3000
ST-VALERIEN	70-6	CCGB	Construction de locaux administratifs	2628

ST-VALERIEN	70-7	SIVOM	Extension château d'eau	700
ST-VALERIEN	70-8	SIVOM	Extension château d'eau	700
ST-VALERIEN	70-9	Commune	Agrandissement du terrain de la station de pompage	1280
SAVIGNY	RAS	RAS	RAS	RAS
SUBLIGNY	04-1	Commune	Élargissement de voirie	875
SUBLIGNY	04-2	Commune	Salle des fêtes	13123
SUBLIGNY	04-3	Commune	Élargissement de voirie	205
SUBLIGNY	04-4	Commune	Élargissement de voirie	179
VALLERY	28-1	Commune	Espace vert	327
VALLERY	28-2	Commune	Élargissement de voirie	627
VALLERY	28-3	Commune	Élargissement de voirie et stationnement	412
VALLERY	28-4	Commune	Voirie	119
VALLERY	28-5	Commune	Création d'une venelle	67
VALLERY	28-6	Commune	Aménagement urbain	4
VALLERY	28-7	Commune	Visibilité de voirie	171
VERNOY	RAS	RAS	RAS	RAS
VILLEBOUGIS	50-1	Commune	Défense incendie	395
VILLEBOUGIS	50-2	Commune	Accès	354
VILLEBOUGIS	50-3	Commune	Aménagement aire de jeux	2864
VILLEBOUGIS	50-4	Commune	Crèche	4065
VILLEBOUGIS	50-5	Commune	Installation d'une bâche incendie	195
VILLENEUVE la D	59-1	Commune	Extension station d'épuration	5304
VILLEROY	66-1	Commune	Aménagement urbain	105
VILLEROY	66-2	Commune	Création d'une citerne	190
VILLEROY	66-3	Commune	Création d'une citerne	314
VILLEROY	66-4	Commune	Aménagement de voirie	112
VILLEROY	66-5	Commune	Parcours de santé	17199
VILLEROY	66-6	Commune	Création d'une citerne	503
VILLEROY	66-7	Commune	Bassin de régulation des eaux pluviales	5833

VILLEROY	66-8	Commune	Extension de l'aire de jeux	3052
VILLEROY	66-9	Commune	Aménagement urbain	45
VILLEROY	66-10	Commune	Voirie douce	1112
VILLEROY	66-11	Commune	Aménagement urbain	521
VILLETHIERRY	67-1	Commune	Élargissement de voirie	115
VILLETHIERRY	67-2	Commune	Défense incendie	304
VILLETHIERRY	67-3	Commune	Cimetière	3245
VILLETHIERRY	67-4	Commune	Défense incendie	259
VILLETHIERRY	67-5	Commune	Défense incendie	300
VILLETHIERRY	67-6	Commune	Défense incendie	845
VILLETHIERRY	67-7	Commune	Défense incendie	205

3.3. JUSTIFICATIONS DES REGLES ECRITES

DISPOSITIONS GENERALES		
ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS
Article 5	- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est imposée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée. - Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions (article 3) et celles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4) ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti. - Les règles de prospect (article 3) ne s'appliquent pas aux constructions type abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 5m² et qu'elles ne soient pas visible depuis le domaine public - Adaptation de la construction à son environnement topographique : Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres. (exclus les ouvrages routiers et autoroutiers). Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, ni à une transformation importante du site. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.	Cette règle permet de limiter les consommations d'eau potable dans un contexte global de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource. - Les équipements publics répondent à des règles techniques particulières liées notamment à l'accueil de public. Ce type d'équipement est de plus réalisé sous le contrôle d'architectes spécialisés. La dérogation à la règle permet donc une plus grande souplesse dans la réalisation de ces équipements sans pour nuire au paysage urbain, le recours à une architecte garantissant une insertion optimale. - Le PLU acte une importante réduction de la consommation foncière. Compte tenu de la taille réduite des parcelles, les constructions de faible emprise sont autorisées sans règle d'implantation afin d'exploiter au mieux la surface disponible. La condition de visibilité depuis le domaine public permet de préserver le paysage urbain. - Globalement le territoire communautaire ne présente pas une topographie prononcée. Les élus ont néanmoins souhaité règlementer cet aspect afin de préserver les vues sur le grand paysage. Ces vues permettent de découvrir la silhouette particulière des villages du Gâtinais souvent insérée dans un écrin végétal dense. Des règles simples visant à limiter les mouvements de terres ont donc été élaborées. Les bâtiments agricoles étant autorisés sur la majeure partie du territoire communautaire, des règles sont édictées afin d'éviter la construction de bâtiments en point haut créant ainsi un point d'appel visuel. Cet aspect est d'autant plus important que le territoire est relativement

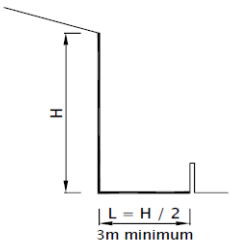
	Si cela est techniquement possible, la construction sera réalisée sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les constructions longues parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction. D'une manière générale, les déblais-remblais seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain. L'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux ne doit pas entraîner autour de la construction un déblai et/ou un remblai supérieur à 1m. De plus, la terre sera régaliée en pente douce de façon à ce que le talus rejoigne le terrain naturel. Les talus devront être plantés et végétalisés. - les murs de soutènement : Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur $\leq$ à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur $\geq$ à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps Diagram illustrating the maximum height of a retaining wall and its associated fence. The left diagram shows a retaining wall with a height of 1.80m or less, topped with a fence device. The right diagram shows a retaining wall with a height greater than 1.80m, topped with a 1.5m high grille.	plat et que les éléments verticaux marquent fortement le paysage (silos de Saint Valérien par exemple). Four diagrams showing different ways to integrate a retaining wall into the landscape. The first two are labeled 'Non' (No) and the last two are labeled 'Oui' (Yes). Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme une clôture et ne dépendent donc pas du règlement s'y référant. Les élus souhaitent néanmoins réglementer les murs de soutènement afin de limiter leur hauteur totale c'est-à-dire avec une clôture surmontant le mur. Cette règle est justifiée par l'absence de pente importante ne nécessitant théoriquement pas la construction de mur de soutènement. Néanmoins, ces dernières années
Article 7	Définitions utilisées dans le présent règlement	Les définitions ont été travaillées avec le service instructeur. Elles proviennent pour partie du lexique national de l'urbanisme mais aussi de l'expérience du service instructeur. Les définitions ont pour objet de, lever toute ambiguïté et de rendre la règle plus efficiente et d'une utilisation facilitée pour les pétitionnaires.

ZONE UA

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td>(2)</td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)		Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt		(2)		Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- La zone UA est une zone ancienne mixte qui outre l'habitat, accueille également des commerces et activités de service ainsi que des bâtiments agricoles et des bureaux. Les élus n'ont pas souhaité une zone monospécifique. Ils ont donc élaboré un règlement permettant une mixité des usages ainsi que l'évolution de toutes les constructions existantes sous certaines conditions rappelées dans l'article 2.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)																																																																																									
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement																																																																																											
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt		(2)																																																																																									
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures, . les terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation légères de loisirs. (1) - Les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi. (2) – La construction d'entrepôt est interdite. Le changement de destination d'une construction existante est autorisé sans limite de surface et liée à une activité non-nuisante. - Les sous-sols et les constructions enterrées (à l'exclusion des piscines) sont interdits dans :	- La zone UA comporte déjà divers bâtiments agricoles de stockage. Dans un contexte rural et dans la mesure où les bâtiments agricoles existants ne génèrent aucune nuisance particulière, leurs extensions et transformations sont autorisées. - La zone UA étant essentiellement une zone résidentielle, les entrepôts en sont exclus. Ils peuvent par contre s'implanter sans restriction dans les zones UE et 1AUE. Cette règle a pour but de prévenir les biens et les personnes des risques naturels connus (ruissellement et inondation des caves).																																																																																										

• Les zones inondables dite source communale repérées sur les plans de zonage • les communes de : Courtoin, Domats et Villeroy. • trois hameaux de la commune d'Egriselles le Bocage : Ogny, le Pont Pourri et les Brouards. • Deux hameaux de Brannay : Malitourne et les Martins/LesBonneaux/Champjean, ainsi que la partie au sud de l'Orval dans le bourg - Dans les secteurs inondables issues des données communales ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes : - les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques d'inondation. - les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre. - l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 20 m² d'emprise au sol. - l'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants. - les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ... - l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, locaux industriels et sportifs à condition de limiter la surface d'extension à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants. - les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. ces projets devront : - préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, - assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont. - intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz. - prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées), - ne pas comporter de sous-sol enterré. Une étude hydraulique pourra être demandée. - Dans les zones inondables issues des données de l'État (communes de Villeroy et Subigny) et en dehors des données communales : les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. - Toutes les constructions sont interdites sur les axes des ruissellements figurés sur les plans de zonage. Les constructions autorisées proches des axes de	- Cette règle est inspirée de règlement de PPRI. Elle a pour but de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones inondables cartographiées à partir d'informations obtenues auprès des élus et personnes ressources locales. - Des réunions spécifiques pour la prise en compte des risques ont été effectuées avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Cette rédaction a été proposée aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet de remarques particulières. À noter que cette rédaction est celle du PLUi du SIVOM qui avait été validé par les services de l'Etat. Le territoire communautaire est sensible aux ruissellements. Diverses constructions ont été autorisées il y a une dizaine d'année dans des zones sensibles aux
---	--

	ruissellement sont soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, obligation de rehausser le plancher habitable...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées.	ruissellements malgré l'avis défavorable de certains maires. Le risque est donc cartographié dans le nouveau PLUi et des prescriptions sont imposées, prescriptions constituant une base légale pour l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	<u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</u> - Au plan de zonage, un figuré spécifique indique que les constructions principales nouvelles doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, dès lors que les constructions voisines constituent un front bâti uniforme et aligné. Dans le cas d'alignements de façades présentant des décrochements, la façade principale visible depuis les voies publiques sera implantée au nu de la construction la plus en saillie ou de la construction la plus éloignée de la voie publique. - En l'absence de figuré au plan de zonage, les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique. - Une implantation différente de celles prévues par les règles précédentes est autorisée dans les conditions et cas suivants : . pour les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, . pour les extensions et transformations mesurées des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction, . pour les constructions implantées en second rideau à condition que le premier front bâti existe et soit conservé et que les règles d'accessibilité et de sécurité pour le service incendie soient respectées. <u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> - Dans les alignements de façade en ordre continu représentés par un figuré spécifique, la façade sur rue sera implantée de limite séparative à limite séparative de l'unité foncière. - La règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres. Toutefois la construction devra s'implanter sur au moins une limite latérale, et privilégier le pignon en attente de l'un des fonds voisins s'il en comporte un. La règle d'implantation en retrait de la construction par rapport à la limite latérale opposée sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un retrait minimal de 3 mètres. Afin de donner l'aspect d'une continuité de façade, la largeur laissée libre devra comporter une clôture opaque d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m édifiée à l'alignement. Cette clôture opaque peut comporter des percements et des ouvertures pour l'accès à la propriété.	- Certaines communes sont concernées par des alignements de façades remarquables à l'origine d'un paysage urbain particulier. Cette règle permet de préserver l'intégrité de ce front bâti. - Le retrait de 5 m est imposé afin de faciliter les stationnements et dégager la visibilité dans les centres bourgs au bâti dense. - Ces constructions de faible volume ne sont pas forcément implantées à 5m. Comme elles ne remettent pas en cause la sécurité routière, la règle dérogatoire est maintenue. - La même dérogation s'applique pour les constructions existantes ne respectant pas les 5 m. En effet, afin de ne pas créer des décrochements qui nuiraient au paysage urbain et à l'architecture des centres anciens, une règle dérogatoire est introduite. - Les constructions en second rideau sont masquées et peuvent donc s'implanter librement. - Comme précédemment, cette règle a pour but de préserver l'intégrité du front bâti et de son caractère minéral. - Cette règle a été introduite afin d'éviter la réalisation de constructions imposantes et donc trop onéreuses. La continuité de façade doit néanmoins être assurée par une clôture opaque.

	- Pour les constructions édifiées en second front bâti ou les constructions non contraintes par un alignement continu représentés pas le figuré précédent, elles doivent s'implanter soit : . en limite latérale, . en retrait de la limite latérale en étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m. $L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$  - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. <u>Hauteur des constructions :</u> - La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage. - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.	- La distance minimale de 3 permet d'éviter les nuisances éventuelles aux voisins directs et est suffisante afin de permettre un entretien des façades et/ou des clôtures. - La règle permet de limiter les effets de masques et donc de privilégier l'ensoleillement. Plus la construction est haute, plus elle doit s'éloigner de la limite séparative. - Cette règles permet d'éviter les décrochements afin de réaliser des extensions et annexes dans la continuité de la construction principale existante. - La hauteur de 12 m correspond à la hauteur moyenne des constructions occupant actuellement la zone. Comme la zone comporte également des hangars agricoles notamment, les extensions de ces derniers sont autorisées jusqu'à leur hauteur existante.
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :</u> - Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits. - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques... <u>Couleurs :</u> Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celles des enduits anciens avoisinants et doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement. Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé.	- Il s'agit de règles de bon sens qui permettent au service instructeur de refuser par exemple un projet avec des tuiles canal. - Le nuancier annexé au règlement tient compte des coloris actuels et traditionnels du territoire. Le bardage bois est présent sur quelques bâtiments agricoles.

	<u>Façades :</u> - Les façades visibles depuis les voies publiques et repérées par un sigle particulier seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages (à raison d'une seule porte de garage par unité foncière), aux vitrines des commerces ou artisans, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine. - Les façades visibles des habitations depuis les voies publiques et non repérées par le sigle de continuité seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages et aux baies vitrées. - Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques. - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. - Les bardages de tôle et les imitations de matériaux (par exemple bardage PVC imitant le bois) sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles. - Les briques de parement sont autorisées si elles sont de bonne qualité. - Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës. <u>Ouvertures et menuiseries :</u> - Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas dépasser du nu de la façade. Il est fortement conseillé de poser les volets roulants à l'intérieur des constructions ou de les masquer par un lambrequin. <u>Toitures :</u> - le faitage sera placé dans le sens de la rue ou perpendiculaire ou similaire à celui des faitages existants directement voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau. - la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45 °(Cf. les dispositions générales).	La zone UA constitue le centre ancien historique des bourgs. Afin de préserver l'ordonnancement des ouvertures des façades, les ouvertures visibles depuis les voies publiques sont règlementées. Une dérogation est accordée aux vitrines des magasins et aux garages qui pour des raisons fonctionnelles ne peuvent pas être plus hautes que larges. Cette règle sans pour autant interdire les isolations par l'extérieur permet d'alerter le pétitionnaire sur la recherche d'une certaine esthétique et cohérence avec les constructions limitrophes. - Comme pour les façades, cette règle élaborée en concertation avec le service départemental de l'architecture, permet de préserver les façades tout en n'interdisant pas leur rénovation et le remplacement des volets battants par des volets roulants mieux isolés et plus commodes d'utilisation. - Les centres anciens sont caractérisés par un alignement des faitages parallèles à la voie. Cet alignement génère un paysage urbain particulier et typique du Gâtinais. La règle permet de préserver les caractéristiques des vieux bourgs de même que les pentes de toitures.
--	--	--

	Cette règle ne s'applique pas pour : • les annexes et les extensions côté jardin non visibles du domaine public ; • les constructions de faible volume d'une emprise < 35 m² telles que : • les toitures terrasses, • les toitures 1 pan, • les toitures translucides des vérandas • les toitures végétalisées • les éléments de liaison entre deux toitures. - Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle. Les toitures de style bac acier ne sont autorisées que pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces règles ne s'appliquent pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements - La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 100m) présentes des tuiles similaires. Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 100 m. Les tuiles canal ou romane ou provençale sont interdites. - La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun. Il peut être admis la couleur paille si dans l'environnement proche (rayon de 100 m) se trouvent des toitures similaires. La couleur paille ou la couleur ardoise peuvent être admises pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant la couleur et dans un rayon de 100 m au plus. La couleur noire, les couleurs froides bleu vert sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris. <u>Clôtures :</u> - les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances). La clôture sur rue comporte une hauteur maximale de 1,80 mètres, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées : . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ; . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.	Afin de laisser une certaine liberté aux constructeurs sans remettre en cause les caractéristiques urbaines et le charme des vieux bourgs, certaines dérogations sont accordées pour des constructions de faible volume. - Les règles ci-contre sont édictées pour préserver les caractéristiques architecturales existantes des centres anciens. - Ce type de toiture quoique peu nombreux existe néanmoins sur le territoire communautaire sans pour autant générer des points noirs paysagers. - Les clôtures ont fait l'objet de nombreuses discussions entre élus. Il a été décidé de réglementer leur hauteur et de s'inspirer des clôtures existantes qui s'insèrent bien dans l'environnement bâti. À noter que les règles ci-contre ne s'applique qu'aux clôtures sur rue.
--	---	---

	Les portes et portails seront réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie. - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits. Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales. - Dans tous les cas les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. - L'ajout d'éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdites. - La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. - Les bâches et canisses végétales ou artificielles sont interdits. <u>Règles imposées pour la restauration de constructions existantes :</u> - Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, les nouveaux encadrements doivent avoir un aspect similaire aux anciens. - Les anciennes portes charretières ne devront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. - Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux...) devront rester apparents. Les volets à battants ou persiennes existants doivent être conservés. - La pierre de taille, la brique si leur état le permet, doivent être restaurées et nettoyées sans mise en peinture. Les encadrements en pierre de taille et brique découverts à l'occasion d'une réhabilitation ou d'une réfection de façade seront conservés ou réutilisés. <u>Équipements techniques :</u> - Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de	- Cette règle est édictée pour des raisons de sécurité. - De nombreuses clôtures ne sont actuellement pas enduites et constituent de véritables « points noirs paysagers ». Le règlement du PLUi est complété par une OAP thématique relative aux clôtures. - Les clôtures en limite séparatives sont également règlementées afin d'éviter les conflits de voisinage. Les règles sont toutefois moins détaillées que celles qui s'appliquent à celles en limite avec la rue. - Ces règles ont été introduites en collaboration avec le service départemental de l'architecture. Elles visent à préserver les éléments architecturaux typiques du Gâtinais.
--	---	---

	l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite. - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées..	- Les équipements techniques de plus en plus nombreux dans un contexte de réchauffement climatique général peuvent dégrader le paysage urbain s'ils sont mal intégrés ou conçus. Les règles édictées par le PLUi permettent d'y remédier.
Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral. - Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. (cf. OAP) - Les clôtures de haies vives d'arbustes doivent être d'essences locales et constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites. Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée. Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre. Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle	- Bien que la zone centrale UA soit dense en termes de constructions, les élus ont souhaité règlementer la place du végétal dans cet espace urbain. Les espaces non urbanisés et non revêtus contribuent en effet à la biodiversité, au stockage de l'eau (dans un contexte de ruissellement prononcé) et du carbone. Le végétal est donc encouragé à condition qu'il soit local et non monospécifique. Pour mémoire les haies monospécifiques sont sensibles aux maladies et nettement moins intéressantes pour la biodiversité. Une OAP thématique a par ailleurs été élaborée à ce sujet. - Cette mesure encourage l'orientation bioclimatique des constructions. Elle ne peut néanmoins pas être imposée de façon stricte puisque certaines communes disposent de parcelles viabilisées orientées plein Nord. - Les espaces de pleine terre permettent de préserver les fonctions biologiques des sols. Le coefficient imposé prend en compte l'emprise au sol de la construction ainsi que la part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre. À titre d'exemple, la construction d'un pavillon de 100 m2 sur une parcelle de 10 ares nécessite un espace de pleine terre de 300 m2 minimum. Les coefficients proposés tiennent compte du caractère urbain de la zone centrale UA.

	prévue par la règle, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. - Coefficient de pleine terre : un coefficient de pleine terre minimum doit être respecté selon le tableau ci-dessous. <table><tr><th>Emprise au sol du projet</th><th>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</th></tr><tr><td>Entre 0 % et 20 % de l'unité foncière</td><td>Au moins 30 % de l'emprise foncière</td></tr><tr><td>Entre 20 % et 40 % de l'unité foncière</td><td>Au moins 20 % de l'emprise foncière</td></tr><tr><td>Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière</td><td>Au moins 10 % de l'emprise foncière</td></tr><tr><td>Entre 60 % et 80 % de l'unité foncière</td><td>Au moins 5 % de l'emprise foncière</td></tr><tr><td>Entre 80 % et 100 % de l'unité foncière</td><td>Non réglementé</td></tr></table>	Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre	Entre 0 % et 20 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'emprise foncière	Entre 20 % et 40 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'emprise foncière	Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'emprise foncière	Entre 60 % et 80 % de l'unité foncière	Au moins 5 % de l'emprise foncière	Entre 80 % et 100 % de l'unité foncière	Non réglementé	
Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre													
Entre 0 % et 20 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'emprise foncière													
Entre 20 % et 40 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'emprise foncière													
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'emprise foncière													
Entre 60 % et 80 % de l'unité foncière	Au moins 5 % de l'emprise foncière													
Entre 80 % et 100 % de l'unité foncière	Non réglementé													
Article 6 Stationnement	<u>Pour toutes les constructions :</u> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés. Pour les constructions à usage d'habitation : - Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement. - Deux places de stationnement seront situées hors clôtures c'est-à-dire accessibles directement sans interposition de clôtures ou de portails. - Toutefois dans le cadre d'une réhabilitation, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. - Les garages existants doivent être préservés dans le cas où la condition de 2 places par logements ne peut être remplie. - Un stationnement pour les vélos (1 m2 par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.	- Des règles de stationnement sont imposées pour éviter le stationnement sauvage sur les voies publiques. Même si le territoire communautaire présente un caractère essentiellement rural, les véhicules stationnés sur les voies publiques dans des centres anciens aux voies réduites peuvent être accidentogènes. Les règles de stationnement s'appliquent donc aux constructions nouvelles mais aussi aux rénovations et réhabilitations. Dans ce dernier cas, afin de ne pas entraver les projets, il est toutefois possible de créer des places de stationnement sur un terrain proche et située à moins de 100 m de la construction réhabilitée. Les élus ont souhaité imposés des places de stationnement hors clôtures afin de permettre le stationnement rapide des résidents mais aussi des visiteurs. Si les règles de stationnement ne peuvent pas être respectées, La transformation de garages en commerce ou en logement par exemple est interdite. Conformément au code de l'urbanisme, le règlement impose également un stationnement vélo pour les constructions collectives de plus de 3 logements.												

Article 7 Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> - Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. - Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs. - Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute modification des eaux de ruissellement (tant en volume qu'en vitesse) par exemple par la création d'un seuil entre le domaine public et le domaine privé. <u>Voies :</u> - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. - Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.	- Ces règles relèvent du bon sens. Elles ont pour but de faciliter la circulation de tous les véhicules et notamment les véhicules d'incendie et de secours.
Article 8 Desserte par les réseaux	- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. - Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. - À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques. - En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique. - Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.	- Ces règles prennent en compte le code de la santé publique. Elles permettent un traitement efficace des eaux usées et des eaux pluviales (régulation des volumes notamment). - Certaines communes ou hameaux ne disposent actuellement pas d'un système de traitement collectif des eaux usées domestiques. L'assainissement autonome est alors autorisé. - Comme déjà mentionné, le territoire communautaire est soumis à des ruissellements entraînant des inondations. Cette règle a pour but d'éviter la surcharge des réseaux collectifs par un traitement des eaux pluviales à la parcelle. - Cette règle a pour but de préserver le paysage urbain.

	- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.	
--	---	--

ZONE UB

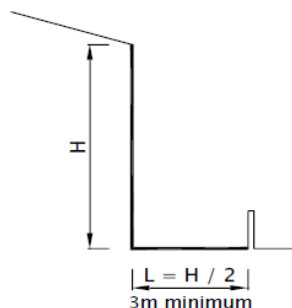
ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td>(2)</td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)		Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt		(2)		Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite zone UB concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UB couvre les zones urbanisées des extensions récentes des communes de la Communauté de Communes du Gâtinais-en-Bourgogne. La zone UB comporte des secteurs inondables et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)																																																																																									
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement																																																																																											
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt		(2)																																																																																									
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Idem UA	Idem UA																																																																																										
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	<u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</u> - Les constructions doivent être édifiées : . En limite de l'alignement des voies publiques existantes . En retrait des limites de l'alignement à une distance de 3 m minimum	- Une grande liberté de choix d'implantation est laissé aux constructeurs. La zone UB constitue en effet, une zone d'extension récente avec une grande diversité d'implantation des constructions.																																																																																										

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles soient réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Dans le cas de toiture-terrasse et de toiture végétalisée, la hauteur de l'acrotère est ramenée à 6,50 mètres.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la

- Le retrait de 3 m est imposé afin de faciliter les stationnements et dégager la visibilité. La zone UB étant moins dense que la zone UA , le recul passe de 5m à 3m.

- Cette dérogation s'applique pour les constructions existantes ne respectant pas les 3 m. En effet, afin de ne pas créer des décrochements qui nuiraient au paysage urbain et à l'architecture des centres anciens, une règle dérogatoire est introduite.

- La distance minimale de 3 permet d'éviter les nuisances éventuelles aux voisins directs et est suffisante afin de permettre un entretien des façades et/ou des clôtures.

- La règle permet de limiter les effets de masques et donc de privilégier l'ensoleillement. Plus la construction est haute, plus elle doit s'éloigner de la limite séparative.

- Cette règles permet d'éviter les décrochements afin de réaliser des extensions et annexes dans la continuité de la construction principale existante.

- La hauteur de 9 m correspond à la hauteur moyenne des constructions occupant actuellement la zone. Comme la zone comporte également des hangars agricoles notamment, les extensions de ces derniers sont autorisées jusqu'à leur hauteur existante.

	construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.	
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :</u> - Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits. - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques... <u>Couleurs :</u> - Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec celles des enduits anciens avoisinants et doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement. - Le bardage bois d'aspect naturel est autorisé. <u>Façades :</u> - Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques. - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. - Les bardages de tôle sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles. - Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës. <u>Toitures :</u> Travaux sur les constructions existantes : - la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45 °. Cette règle ne s'applique pas pour : • les annexes et les extensions côté jardin non visibles du domaine public ; • les constructions de faible volume d'une emprise < 35 m² telles que : • les toitures terrasses,	- Il s'agit de règles de bon sens qui permettent au service instructeur de refuser par exemple un projet avec des tuiles canal. - Le nuancier annexé au règlement tient compte des coloris actuels et traditionnels du territoire. Le bardage bois est présent sur quelques bâtiments agricoles. Les règles imposées sont plus souples qu'en zone UA et permettent d'éviter les projets dévalorisant le paysage urbain de la zone UB. - Cette règle sans pour autant interdire les isolations par l'extérieur permet d'alerter le pétitionnaire sur la recherche d'une certaine esthétique et cohérence avec les constructions limitrophes. - Il s'agit des toitures traditionnelles du Gâtinais en Bourgogne. - Afin de laisser une certaine liberté aux constructeurs sans remettre en cause les caractéristiques urbaines de la zone UB, certaines dérogations sont accordées pour des constructions de faible volume.

	• les toitures 1 pan, • les toitures translucides des vérandas • les toitures végétalisées • les éléments de liaison entre deux toitures. <u>Travaux sur les constructions nouvelles :</u> - la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45 ; - la toiture-terrasse est acceptée ; - les toitures de constructions à usage agricoles seront à 2 pans. - les toitures de constructions à usage agricoles ou d'entrepôt seront à 2 pans. - Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle. Les toitures de style bac acier sont également autorisées pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service, agricole et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Cette règle ne s'applique pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements. - La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 100m) présentes des tuiles similaires. Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 100 m. Les tuiles canal ou romane ou provençale sont interdites. - La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun. Il peut être admis la couleur paille si dans l'environnement proche (rayon de 100 m) se trouvent des toitures similaires. La couleur ardoise peut être admise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant cette couleur et dans un rayon de 100 m au plus. La couleur noire, les couleurs froides bleu vert sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris. <u>Clôtures :</u> - Les clôtures ne sont pas imposées. - les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances). La clôture sur rue comporte une hauteur maximale de 1,80 mètres, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées : . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ;	- Les règles relatives aux toitures prennent en compte les toitures existantes et qui s'insèrent bien dans l'environnement bâti. - Les constructions agricoles existantes d'architecture traditionnelle possèdent toutes actuellement une toiture deux pans. Le règlement impose ce type de toiture afin de respecter le paysage urbain de la zone UB. Dans la mesure où les entrepôts sont également autorisés sous certaines conditions, La règle est étendue à ce type de construction. - Ce type de couverture existe en zone UB et il n'y a pas lieu de l'interdire. - Les toitures de couleur noire sont actuellement peu fréquentes mais progressent sur les territoires voisins. Ces toitures marquent fortement le paysage, créent des points d'appels visuels et confèrent une certaine « dureté » au paysage. Le paysage actuel est relativement doux (topographie peu marquée) et très verdoyant. Des toitures noires n'y sont pas adaptées. - Les clôtures ont fait l'objet de nombreuses discussions entre élus. Il a été décidé de réglementer leur hauteur et de s'inspirer des clôtures existantes qui s'insèrent bien dans l'environnement bâti. À noter que les règles ci-contre ne s'applique qu'aux clôtures sur rue.
--	--	--

	. soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale. Les portes et portails seront réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie. - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. Les éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdits. Les portes et portails seront d'aspect simple et en harmonie avec les constructions principales. La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur inférieure à 2,00 mètres. <u>Équipements techniques :</u> - Les équipements techniques (antennes, paraboles, pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. Ils ne seront pas posés en façades sur rue sauf en cas d'impossibilité technique, à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite. - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante. - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.	- Cette règle est édictée pour des raisons de sécurité. - De nombreuses clôtures ne sont actuellement pas enduites et constituent de véritables « points noirs paysagers ». Le règlement du PLUi est complété par une OAP thématique relative aux clôtures. - Les clôtures en limite séparatives sont également règlementées afin d'éviter les conflits de voisinage. Les règles sont toutefois moins détaillées que celles qui s'appliquent à celles en limite avec la rue. - Les équipements techniques de plus en plus nombreux dans un contexte de réchauffement climatique général peuvent dégrader le paysage urbain s'ils sont mal intégrés ou conçus. Les règles édictées par le PLUi permettent d'y remédier.
Article 5 Traitement environnemental et	- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect	Les espaces non urbanisés et non revêtus contribuent en effet à la biodiversité, au stockage de l'eau (dans un contexte de ruissellement prononcé) et du carbone.

paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) et/ou minéral. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. (cf. OAP) - Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont autorisées et doivent être constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons. Les haies uniformes constituées d'espèces à feuillage persistant tels que les thuyas et lauriers notamment sont interdites. (Cf. OAP) - Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée. Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle. Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre. Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-après, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux. Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. - Le coefficient de pleine terre minimum doit être de 25% du tènement.	Le végétal est donc encouragé à condition qu'il soit local et non monospécifique. Pour mémoire les haies monospécifiques sont sensibles aux maladies et nettement moins intéressantes pour la biodiversité. Une OAP thématique a par ailleurs été élaborée à ce sujet. - Cette mesure encourage l'orientation bioclimatique des constructions. Elle ne peut néanmoins pas être imposée de façon stricte puisque certaines communes disposent de parcelles viabilisées orientées plein Nord. - Contrairement à la zone UA, le coefficient de pleine terre ne tient plus compte de l'emprise au sol de la construction ni de la surface de la parcelle. Il représente systématiquement 25 % du tènement. Pour mémoire un tènement constitue un ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.
Article 6 Stationnement	Idem UA	Idem UA
Article 7	Idem UA	Idem UA

Desserte par les voies publiques ou privées		
Article 8 Desserte par les réseaux	Idem UA	Idem UA

ZONE UC

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- La zone UC concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UC couvre les zones urbanisées des domaines avec les secteurs UCb et UCs qui correspondent aux domaines de Brannay et Savigny-sur-Clairis. Les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd se différencient par des règles différentes en termes d'aspect extérieur des constructions (ranch dans le sous-secteur UCsr, cottage dans le sous-secteur UCsc et duplex dans le sous-secteur UCsd). La zone UC bénéficie de règles spécifiques qui ont été approuvées par les copropriétaires. Les éléments de ce règlement de copropriété ont été, dans la mesure du possible, introduites dans règlement du PLUi afin d'en faciliter l'instruction. À titre d'exemple, toute construction nouvelle, réfection, modification ou agrandissement dans le domaine de Brannay doit recueillir l'approbation de la Présidence de l'association syndicale libre, après avis des voisins concernés et avant toute démarche administrative. Concernant le domaine de Savigny-sur-Clairis, toutes les constructions doivent être déclarées et soumises à l'approbation de syndicat des copropriétaires qui veillera à l'harmonie générale des constructions édifiées et pourra en conséquence les refuser.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																											
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement																																																																																											
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt																																																																																											
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures. - Sont interdits les sous-sols et les garages enterrés dans tous les secteurs UCs (et ses sous-secteurs). - Sont interdites les verrières dans les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd. - Sont interdites les annexes à usage de garage en UCb ; - Peuvent être autorisés les auvents d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m, dans le secteur UCb.	- La zone UC qui couvre les domaines qui ne sont pas amenés à s'étendre. Les constructions interdites sont celles qui figurent dans les règlements de copropriété.																																																																																										
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	<u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Secteur UCb	- Les règles suivantes sont extraites des règlements de copropriété. Les domaines ont pour vocation de conserver leurs spécificités paysagères. Les constructions y sont réalisées sous forme peu dense avec une forte prédominance des espaces communes et/ou végétalisés.																																																																																										

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives si les façades ne comportent aucun ouvrant ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance sera au minimum de 1,90 m. <u>Hauteurs maximales des constructions à usage d'habitation :</u> Secteur UCb - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,50 mètres à la faîtière. Secteurs UCs - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,05 mètres à la faîtière dans le les sous-secteurs UCsr, UCsc et UCsd. Dans ces sous-secteurs, la hauteur des murs à l'égout ne devra pas excéder 2,80 m sans pour autant être inférieure à 2,10 m. - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 20 mètres à la faîtière dans le reste du secteur UCs. <u>Hauteurs maximales des abris de jardin :</u> Secteur UCb - La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 2,8 mètres à la faîtière. Secteur UCs - La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 2,5 mètres à la faîtière. <u>Emprise au sol :</u> Dans le secteur UCb, - L'emprise au sol des constructions de toute nature (abri de jardin, piscine, terrasse imperméable et annexe compris) ne dépassera pas 30% de la surface du terrain. Dans le sous-secteur UCsc - L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin et annexe compris) hors terrasses non-couverte, ne dépassera pas 300 m² avec une surface bâtie compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 215 m² maximum. Dans le sous-secteur UCsr - L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin et annexe compris) hors terrasses non-couvertes, ne dépassera pas 380 m² avec une surface bâtie compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 215 m² maximum. Dans les sous-secteurs UCsd, - L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitation, terrasse couverte, abris de jardin et annexe compris) hors terrasse non couverte, ne dépassera pas 100 m² avec une surface bâtie compris tous murs de façade (nu extérieur) limitée à 75 m² maximum.	Les règles imposées contribuent à maintenir cette ambiance paysagère. Les hauteurs sont volontairement réduites afin de limiter les points d'appel visuel et faciliter l'intégration paysagère. L'augmentation des espaces construits sur l'ensemble du domaine accentue l'urbanisation au détriment de l'espace naturel que les résidents viennent y rechercher, les constructions d'origine étant « calibrées » par rapport à la superficie de leurs parcelles, afin de profiter d'un maximum d'espace vert et de retrait par rapport au voisinage. La modération des surfaces et volumes des extensions constitue un atout pour conserver l'équilibre des domaines dans leurs spécificités.
---	--

Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Secteur UCh</u> Principes généraux des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes : - Les constructions à usage d'habitation seront de type « Chalet ». Un chalet est constitué d'une charpente à deux versants inclinés à 60° (avec une tolérance de plus ou moins 5°) reposant sur un vide sanitaire maçonné. La couverture est de type « ardoise anthracite » ; Les deux façades pignons sont constituées d'un bardage d'aspect bois verni en pose horizontale. Les menuiseries sont plus hautes que larges. Les chalets, leurs extensions, annexes et abri de jardins sont réalisés exclusivement en ossature bois. - Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie avec le chalet de base qui restera la référence et le point de départ de toute réflexion architecturale. - Le rez de chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,60 m du sol naturel. - Les bâtiments communs et les installations collectives du domaine ne sont pas concernés par les règles ci-dessus. - L'emploi de pans de bois de type « colombage » est interdit. - Seuls les murs de soubassement du vide sanitaire peuvent ne pas être habillés de bois. - Les couvertures en tôle métallique (ou similaire) ne sont autorisées que pour les annexes et abris de jardin sous réserve d'être laqués ou teintés dans la masse (gris anthracite). - Les terrasses sur pilotis ne sont pas autorisées à plus d'un mètre du sol naturel. Toitures des constructions à usage d'habitation : - Les toitures des habitations seront au moins à deux pentes et à deux versants exclusivement (pas de toitures à quatre versants par exemple). Les deux versants principaux allant du faîtage au sol et respectant une pente de l'ordre de 60°. - Les couvertures doivent conserver les dimensions (ardoise mécanique de dimension 60 cm X 30 cm), la forme, l'aspect ardoise et le coloris anthracite du matériau de référence des chalets d'origine. L'emploi de tôles galvanisées est interdit. - Les chiens assis, lucarnes bourguignonnes ou à la capucine et combles à la Mansart sont interdits. - Les toitures peuvent être percées de fenêtres de toit ou de ciel vitrés en respectant l'alignement horizontal des châssis. Les châssis seront de la même teinte anthracite que la couverture. Façades-pignons et ouvertures des constructions à usage d'habitation :	Ces règles sont édictées afin de préserver l'architecture à l'origine de l'identité des domaines. Le Domaine de Brannay accueille plusieurs types de bâtiments : - des bâtiments collectifs affectés à des activités sportives ou de loisirs, réservées aux propriétaires (ou locataires) ; - des bâtiments individuels constitués de chalets de type canadien en forme simple composés de deux façades en bois en « A » et de deux versants formant toiture allant du faîtage au sol, le principe de construction reposant sur une ossature bois. Ces chalets peuvent être agrémentés d'extension, d'abri de jardins ou d'annexe. 

	- Les façades-pignons sont constituées en parement d'un bardage de lames de bois en pose horizontale. - Le matériau privilégié reste le bois même si des matériaux composites d'aspect bois sont autorisés. - Les façades sont de couleur ton bois. - Il est autorisé de remplacer le bardage et les ouvrants par une façade-pignon vitrée. Dans ce cas, cette façade sera réalisée sur l'ensemble du pignon et constituée soit de menuiseries en bois ou dans les tons bois ou de menuiseries métalliques de ton anthracite. Les volets roulants sont interdits sur les façades totalement vitrées. - Les menuiseries des façades-pignons seront en bois ou d'aspect bois en respectant la verticalité actuelle. Les menuiseries métalliques sont acceptées dès lors qu'elles respectent la verticalité des ouvrants actuels et sont d'une teinte d'aspect bois ou anthracite. L'aspect bois doit permettre visuellement de le confondre avec une essence naturelle. - Les menuiseries et les volets sont de couleur ton bois ou anthracite. - Les volets roulants sont autorisés si les coffrages ne dépassent pas de la façade. - Les balcons en encorbellement sont interdits. Équipements divers des constructions à usage d'habitation : - Les équipements de type antenne, parabole, barbecue maçonné, climatiseur, pompe à chaleurs devront être masqués à la vue autant depuis les voies de circulation que des parcelles voisines. - Les panneaux solaires sont interdits sur les chalets, extensions ou annexes et doivent être positionnés au sol et masqués depuis les voies et les parcelles limitrophes. Abris de jardins et annexes : - L'emprise au sol des abris de jardin et des annexes ne doit pas dépasser 20 m². - Ils doivent respecter l'esthétique générale des chalets, être en bois, d'un seul niveau, avoir une toiture à 2 pans dont l'inclinaison doit dépasser 15°, et ne pas dépasser 2,80 m de hauteur de faîtage. - Les couvertures en tôle métallique (ou similaire) sont autorisées sous réserve d'être laquées ou teintées dans la masse (gris anthracite) et sont exclues les tôles ondulées. - Les bouteilles de gaz devront être insérées dans un coffrage sécurisé et d'aspect bois. Clôtures : - Seules les clôtures par haies vives (arbustes, plantes enracinées) sont autorisées pour délimiter une parcelle, étant précisé que toute plantation doit être réalisée en retrait de 50 cm de la limite de propriété. Toutefois, un grillage,	
--	---	--

	d'une hauteur maximale de 1,80 m, en limite de propriété et noyé dans la végétation est autorisé. <u>Secteurs UCs</u> Principes généraux des constructions à usage d'habitation : - Les constructions dans le sous-secteur UCsr seront de type « ranch » : les caractéristiques principales d'un ranch sont la présence d'une coursive avec des poteaux de coloris brun foncé RAL 8019, des lisses le long de ces coursives ou des terrasses. Les pignons seront recouverts de lambris de bois horizontaux ou verticaux lasurés brun foncé RAL 8019. Des impostes sur la partie supérieure des pignons sont tolérés. Les façades seront blanches. Les huisseries (portes et volets) seront de couleur unie, de teinte brun foncé RAL 8019. Les éventuels volets roulants devront être d'une teinte blanche ou brun foncé. - Les constructions dans le sous-secteur UCsc seront de type « cottage » : les caractéristiques principales d'un cottage sont des éléments de décoration en briques en particulier sur les cheminées. Les façades seront blanches. Les huisseries (portes et volets) seront de couleur unie, de teinte blanche ou marron. - Les constructions dans les sous-secteurs UCsd seront de type « duplex » : les caractéristiques principales d'un duplex sont la présence de plusieurs habitations mitoyennes par bâtiment, sur un ou deux niveaux. Les façades seront blanches. Les huisseries (portes et volets) seront de couleur unie, de teinte brun foncé RAL 8019. Toitures des constructions à usage d'habitation : - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - Les croupes et toitures terrasses sont interdites. - Les bâtiments à usage d'habitation ne devront comporter qu'une seule ligne de faîtage rectiligne. - La toiture sera à deux pans composées de 2 pentes maximum chacun avec des pentes comprises entre 18° et 35°. Ces pans partent tous de la ligne faîtière et peuvent comprendre une seule rupture de pente par pan. - Les couvertures de tous les bâtiments seront réalisées en tuiles mécaniques de couleur brune à l'exception des « duplex » (secteurs UCsd) qui pourront être brune ou gris anthracite. - Les lucarnes et chiens assis sont interdits, seuls les châssis de toiture de forme rectangulaire de dimension inférieure ou égale à 140 x 140 sont admis pour l'éclairage des combles, et limités à deux par façade (secteur UCsr et UCsc) ou à deux par « duplex » (secteur UCsd). Équipements divers des constructions à usage d'habitation :	Le domaine de Savigny-sur-Clairis se caractérise par 3 types d'habitation : les studios, les ranchs et les cottages.
--	---	---

	- Les équipements de type antenne, parabole, barbecue maçonné, climatiseur, pompe à chaleurs devront être masqués à la vue autant depuis les voies de circulation que des parcelles voisines. Abris de jardins et annexes : - Les couvertures des extensions et des annexes devront être réalisées conformément au bâti existant. - Les abris de jardins auront un toit à deux pans, sauf s'ils sont accolés à un bâtiment existant. Ils ne pourront excéder 15 m² par abris distincts. - Pour les bâtiments annexes, accolés ou non à une construction principale, une toiture à une seule pente de 18° minimum est admise, s'ils présentent moins de 15 m² d'emprise au sol et moins de 2,5 mètres de hauteur totale par bâtiment distinct. - Les carports sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions suivantes : 5x5,5 m au sol, 2,5 m de haut, 1 ou 2 pentes, tuiles, bois correspondant aux teintes des habitations. Clôtures des constructions à usage d'habitation : - Dans les secteurs UCsr et UCsd, les clôtures sur rue seront constituées : . d'une lisse en bois d'une hauteur maximum de 80 cm, doublé d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cet ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre, . d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublée d'une haie vive (côté rue). La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage. . d'un ou deux vantaux cochers en bois ou serrurerie d'une hauteur maximum d'un mètre, s'harmonisant avec les horizontales des parties construites, ces vantaux pouvant être encadrés par des pilastres en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,8 mètre. - Dans le secteur UCsc, les clôtures sur rue seront constituées : . d'un muret en maçonnerie enduite, ou briques apparentes, d'une hauteur maximum de 30 cm surmonté d'une lisse en bois ou d'un grillage, le tout doublé d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cet ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre, . d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée d'une haie vive (côté rue). La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage. . d'un ou deux vantaux cochers en bois ou serrurerie d'une hauteur maximum d'un mètre, s'harmonisant avec les horizontales des parties construites, ces vantaux pouvant être encadrés par des pilastres en maçonnerie ou briques apparentes d'une hauteur maximum de 1,8 mètre. - Les clôtures sur rue seront constituées : . d'un muret en maçonnerie enduite, ou briques apparentes, d'une hauteur maximum de 30 cm surmonté d'une lisse en bois ou d'un grillage, le tout doublé d'une haie végétale ; la hauteur maximale de cet ensemble ne devant pas	
--	--	--

	dépasser 1,80 mètre, une lisse en bois ou béton armé, dont la hauteur ne pourra excéder un mètre, . d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée d'une haie vive. La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage. - Pour les autres clôtures, seules sont autorisées les clôtures en grillage sur pieux métalliques, d'une hauteur maximum de 1,80 mètres obligatoirement doublées de haies vives. La couleur verte est imposée pour les piquets et le grillage. - Les haies vives en bordure de parties communes ou entre les lots mitoyens auront une hauteur maximum de deux mètres, et elles ne devront pas empiéter sur les trottoirs ou gêner la circulation sur les routes.	
Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou végétalisés. Des essences locales et variées seront utilisées pour les plantations. - Les haies vives d'arbustes seront d'essences locales et diversifiées (cf. OAP). Les arbres de hautes tiges ne sont pas autorisés ni en limite de propriété y compris côté voirie en UCb. - Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. - Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera si possible à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%). La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.	- La spécificité paysagère des domaines est maintenue par le règlement du PLUi en imposant des plantations et en privilégiant les espèces locales. Ces règles viennent en complément des règles de copropriété des domaines qui sont particulièrement strictes et imposent la préservation des végétaux existants. - Cette mesure encourage l'orientation bioclimatique des constructions. Elle ne peut néanmoins pas être imposée de façon stricte puisque certaines constructions sont orientées plein Nord.
Article 6 Stationnement	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés sauf en zone UCb où le stationnement sur les voiries communes est autorisé. - Dans les secteurs UCsc et UCsr et il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, de telle sorte que chaque habitation soit dotée d'un minimum de deux emplacements de stationnement en surface à l'intérieur des propriétés. - Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements.	- Des règles de stationnement sont imposées pour éviter le stationnement sauvage sur les voies publiques. - Ces règles de stationnement reprennent les règlements de copropriété

Article 7 Desserte par les voies publiques ou privées	- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.	- Ces règles relèvent du bon sens. Elles ont pour but de faciliter la circulation de tous les véhicules et notamment les véhicules d'incendie et de secours.
Article 8 Desserte par les réseaux	Idem UB	Idem UB

ZONE UE

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td>(2)</td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td>(2)</td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement		(1)		Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration		(2)		Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition		(2)		- La zone UE constitue une zone destinée aux activités économiques. La zone UE comporte des secteurs inondables et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions qui sont décrites dans l'article 2.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																											
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement		(1)																																																																																									
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration		(2)																																																																																									
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt																																																																																											
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition		(2)																																																																																									
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. (1) - Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité. - Dans les zones inondables issues des données de l'État (communes de Villeroy et Subigny), les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. (2) - Les sous-destinations restauration, centre de congrès et d'exposition sont interdites dans la zone UE de Saint-Agnan.	- La zone UE est monospécifique puisqu'elle n'est réservée qu'aux activités économiques. - Les logements de fonction pour le gardiennage des entreprises sont admis sous conditions. - Une réunion spécifique pour la prise en compte des risques a été effectué avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Cette rédaction a été proposée aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet de remarques particulières. À noter que cette rédaction est celle du PLUi du SIVOM qui avait été validé par les services de l'Etat. - La zone UE communale de Saint-Agnan de surface restreinte ne se prête pas à ces sous-destinations. Elle est réservée à l'extension des activités existantes.																																																																																										

	- Les prescriptions suivantes s'appliquent à la zone UE située en bordure des autoroutes A 19 pour laquelle il est interdit : . de positionner les stockages soumis à la vue directement depuis l'autoroute, . d'émettre des fumées ou des émanation susceptibles de gêner le trafic sur l'A 19, . de mettre en œuvre des couleurs vives ou réverbérantes susceptibles d'éblouir l'automobiliste, . de mettre en œuvre des éclairages directs sur l'autoroute susceptibles d'éblouir l'automobiliste,	- Ces prescriptions sont issues de l'étude dérogatoire Loi Barnier qui figure en annexe du rapport de présentation. Ces prescriptions ont pour but de d'éviter toute nuisances pour les usagers des autoroutes.
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	<u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</u> - Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. - Les locaux nécessaires au gardiennage peuvent être implantés à l'alignement. - Les constructions riveraines de l'A 19 doivent être implantées à une distance minimale de 50 m de l'axe de l'A 19 pour la zone UE de Nailly conformément à l'étude de dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. <u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative dans la limite des 2/3 du linéaire de cette limite séparative, soit en retrait de 4 mètres. Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes. <u>Hauteur des constructions :</u> - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. - La hauteur maximale des constructions est limitée à 38 m pour les zones d'activités industrielles appelées ZA nord du Gatinais et ZA sud du Gatinais.	- Cette distance de 5 m est adaptée aux activités économiques. Elle permet un dégagement de visibilité suffisant pour les PL et leurs éventuelles manœuvres. - Cette règle permet l'adaptation des constructions existante sans créer de décrochement. - Ces locaux sont voués à la surveillance des entreprises et au contrôle des accès. Leur implantation à l'alignement répond donc à un impératif fonctionnel. - Les marges de recul ont été adaptées conformément aux critères des articles L111-8 et suivants du code de l'urbanisme (Cf. annexes au rapport de présentation). - Cette distance de 4 m est suffisante en cas d'incendie notamment. Elle permet également d'entretenir les façades et les toitures sans empiéter sur la propriété voisine et permet des circulations de véhicules. - La hauteur de 15 m correspond à la hauteur des bâtiments existants dans les ZAE communales. - La hauteur plus importante est exclusivement réservée aux ZAE en bordure de l'A19. La collectivité est actuellement démarchée par plusieurs entreprises nécessitant des grandes hauteurs. L'étude paysagère jointe en annexe démontre que malgré ces hauteurs, les incidences paysagères sont maîtrisées.
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.	- Les prescriptions sont volontairement allégées car les bâtiments industriels doivent répondre à des impératifs technico-économiques qui ne sont pas maîtrisés par le PLUi. - Par contre certaines règles de base permettent d'assurer une insertion paysagère minimale. Ces règles sont par ailleurs complétées par des OAP

	- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs. - L'aspect brillant est interdit. - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. - Clôtures : la clôture d'un même côté d'une parcelle présente un aspect et des matériaux homogènes. - Sont interdits : . les panneaux pleins de tôle ondulée ; . les clôtures faites de bâches ; . les panneaux de béton préfabriqué.	
Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'aménagement des espaces libres est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à : - l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis espaces agricoles ou naturels ; - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ; - l'enrichissement de la biodiversité ; - la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement. Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager des espaces libres, est approprié à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne. Le traitement des espaces libres prend également en compte : - la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ; - la gestion de l'eau pluviale, il convient, en particulier, de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) ;	- Bien que cette zone soit réservée à des activités économiques, des règles de végétalisation sont imposées. Les espaces non urbanisés et non revêtus contribuent en effet à la biodiversité, au stockage de l'eau (dans un contexte de ruissellement prononcé) et du carbone.

	- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ; - les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt, dans l'aménagement des espaces végétalisés. Les espaces de pleine terre : L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces gravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Un arbre de haute tige est maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de la surface de pleine terre minimale exigée par la règle. Les espaces en pleine terre peuvent comporter le passage éventuel de réseaux secs et humides. En revanche les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de surfaces de pleine terre. Les travaux, les extensions et changements de destination, affectant une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée sur un terrain ou partie de terrain, présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-après, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux. - le coefficient de pleine terre est au minimum de 10%. Le coefficient de pleine terre n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. - Les plantations matérialisées sur le document des OAP doivent être réalisées. - Des écrans boisés seront plantés dans ou autour des espaces de stationnement de plus de 1000 m². - Les dépôts à l'air libre sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public car masqués par les bâtiments et/ou par un écran végétal épais et de haute taille. - Les mouvements de terrain (affouillements exhaussements) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques ou permettent une meilleure insertion de la construction dans le paysage.	- Les espaces de pleine terre permettent de préserver les fonctions biologiques des sols. Le coefficient imposé prend en compte l'emprise au sol de la construction ainsi que la part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre. Les équipements publics ou d'intérêt général répondent à des impératifs fonctionnels et sont à ce titre dispensés du coefficient de pleine terre (par exemple une station d'épuration des eaux usées). La zone UE de Cheroy dispose d'OAP. Ces mesures améliorent le paysage global des zones UE
Article 6 Stationnement	- Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.	- Il n'est pas imposé de nombre de stationnement sauf pour les vélos. Les stationnements seront en effet adaptés à la nature de l'activité économique.

	- Les aires de stationnement doivent être proportionnées aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres. - La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité. <u>Surface pour le stationnement des vélos :</u> Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 500 m², le projet devra comporter 1,5 m² pour 150 m² de surface de plancher. Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2 000 m², le projet devra comporter 1,5 m² pour 250 m² de surface de plancher.	
Article 7 Desserte par les voies publiques ou privées	- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. - Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Les nouvelles voiries devront : - avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ; - être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;	Ces règles génériques permettent de définir les caractéristiques minimales des voiries des zones UE.
Article 8 Desserte par les réseaux	Idem UB	Idem UB

ZONE UL

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>UL1 et (1)</td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement		UL1 et (1)		Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- La zone UL constitue une zone destinée aux activités de loisirs. Cette zone comprend également le parc résidentiel de loisirs d'Égriselles-le-Bocage qui est classé UL1. La zone UL comporte des secteurs inondables et déjà urbanisés. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions qui sont décrites dans l'article 2.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																											
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement		UL1 et (1)																																																																																									
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt																																																																																											
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites. - Les habitations légères de loisir sont exclusivement autorisées dans le secteur UL1. - Les annexes sont limitées à une seule par unité foncière dans le secteur UL1. Cette annexe à destination de remise ne pourra excéder une emprise au sol de 11 m2 et sera du type sans fondation. Toutes les autres annexes sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures. - (1) Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.	- La zone UL est monospécifique puisqu'elle n'est réservée qu'aux activités de loisirs. - Les logements de fonction pour le gardiennage des entreprises sont admis sous conditions. - Les règles spécifiques au secteur UL1 sont reprises du document d'urbanisme d'Égriselles-le-Bocage. Ces règles sont issues du règlement de copropriété. - Cette règle permet de loger le gardien de l'ensemble de loisir (la résidence du gardien est déjà existante).																																																																																										

	- Dans les secteurs inondables, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de démontrer que leur implantation hors de la zone inondable est impossible. Ces constructions et installations doivent être accompagnées d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et aucune occupation humaine permanente n'y est autorisée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs inondables sont autorisées les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques.	- Une réunion spécifique pour la prise en compte des risques a été effectuée avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Cette rédaction a été proposée aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet de remarques particulières. À noter que cette rédaction est celle du PLUi du SIVOM qui avait été validé par les services de l'Etat.
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	<u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</u> - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas une distance minimale de 5 m sera respectée. - Dans le secteur UL1, un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques doit être respecté. - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. <u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait de 3 m minimum. Dans le secteur UL1, les constructions doivent être implantées une distance de 3 m minimum. - L'implantation des annexes autorisées dans le secteur UL1 sera réalisée en fond de parcelle c'est-à-dire du côté opposé à la voie d'accès. L'annexe devra jouxter la limite de propriété opposée à la voie et respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux deux autres limites de propriété. - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. <u>Hauteur des constructions :</u> - La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de superstructure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).	- Cette distance de 5 m est adaptée aux activités de loisirs consommatrices d'espace et accueillant du public. - Conformément aux règles de copropriété du domaine d'Égriselles-le-Bocage et afin de préserver le caractère paysager et naturel de ce domaine, les constructions sont interdites sur les limites séparatives. - Cette règle permet l'adaptation des constructions existante sans créer de décrochement. - Cette distance de 3 m est suffisante en cas d'incendie notamment. Elle permet également d'entretenir les façades et les toitures sans empiéter sur la propriété voisine et permet des circulations de véhicules. - Cette règle conserve le caractère verdoyant et naturel de la zone UL1 qui n'est destinée qu'à accueillir des constructions à vocation de loisirs. - Cette règle est édictée pour des raisons de sécurité. - Cette hauteur correspond à la hauteur des constructions existantes.

	- Dans le secteur UL1, la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder un niveau. <u>Emprise au sol des constructions dans le secteur UL1 :</u> Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur UL1 est limité à 0,2 avec un maximum de 60 m2.	- Cette règle est issue du règlement de copropriété du domaine d'Égriselles-le-Bocage. - Cette règle est issue du règlement de copropriété du domaine d'Égriselles-le-Bocage. Elle permet de conserve le caractère naturel et verdoyant du domaine.
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes. - Dans le secteur UL1 d'Égriselles-le-Bocage, les clôtures seront exclusivement constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. La hauteur de ce grillage sera limitée à 1 m. - Dans le secteur UL1 d'Égriselles-le-Bocage, les habitations légères de loisirs à l'état neuf auront des teintes choisies parmi les beiges, sable, marron de préférence, le ton blanc pu eu blanc cassé étant interdit.	- Les prescriptions sont volontairement allégées dans la mesure où la majeure partie des emprises appartiennent aux collectivités. - Cette règle est issue du règlement de copropriété du domaine d'Égriselles-le-Bocage. Elle permet de conserve le caractère naturel et verdoyant du domaine. - Même raison que précédemment. Les constructions existantes présentent cet aspect et une certaine homogénéité est recherchée.

ZONE UEP							
ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE					JUSTIFICATIONS	
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations		Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	- Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics.
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
		Exploitation forestière					
	Habitation	Logement			(1)		
		Hébergement					
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
		Restauration					
		Commerce de gros					
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
		Hébergement hôtelier et touristique					
		Cinéma					
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
		Salles d'art et de spectacles					
		Équipements sportifs					
		Autres équipements recevant du public					
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
		Entrepôt					
		Bureau					
		Centre de congrès et d'exposition					
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites.						- La zone UEP est monospécifique puisqu'elle n'est réservée qu'aux équipements publics. - Les logements de fonction pour le gardiennage des entreprises sont admis sous conditions.
	- Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : 						

ZONE UR

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- La zone UR correspond au domaine public autoroutier.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																											
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement																																																																																											
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt																																																																																											
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Toutes les destinations et sous-destinations autorisées sous condition doivent être liées à l'exploitation du domaine autoroutier. - Dans les secteurs inondables, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de démontrer que leur implantation hors de la zone inondable est impossible. Ces constructions et installations doivent être accompagnées d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et aucune occupation humaine permanente n'y est autorisée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées dans les secteurs inondables.	- La zone UR est monospécifique puisqu'elle n'est réservée qu'aux installations et équipements liés au domaine public autoroutier. - Une réunion spécifique pour la prise en compte des risques a été effectué avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Cette rédaction a été proposée aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet de remarques particulières. À noter que cette rédaction est celle du PLUi du SIVOM qui avait été validé par les services de l'Etat.																																																																																										
LES AUTRES ARTICLES NE NECESSITENT AUCUNE JUSTIFICATION																																																																																												

ZONE 1AU

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																											
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement				Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma				Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public				Industrie				Entrepôt				Bureau					Centre de congrès et d'exposition				- La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation. - La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. - Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. - Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. - La zone 1AU de Subigny est concernée par l'aléa ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																												
	Exploitation forestière																																																																																												
Habitation	Logement																																																																																												
	Hébergement																																																																																												
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																												
	Restauration																																																																																												
	Commerce de gros																																																																																												
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																												
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																												
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma																																																																																												
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																												
	Salles d'art et de spectacles																																																																																												
	Équipements sportifs																																																																																												
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public																																																																																												
	Industrie																																																																																												
	Entrepôt																																																																																												
	Bureau																																																																																												
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																												
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures. - Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants : - être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, - s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),	Idem UB Cette règle est imposée par le code de l'urbanisme puisque les zones 1AU ne sont pas directement équipées en réseaux publics. Un aménagement d'ensemble est donc imposé, aménagement d'ensemble prenant en compte le paysage, la trame urbaine, la biodiversité et la densité imposée par le SCOT. Des orientations d'aménagement et de programmation ont systématiquement été élaborées.																																																																																											

	- être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement. - Dans les zones inondables de la commune de Subligny issues de données de l'État, les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées dans les zones inondables.	Idem UB
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	Idem UB	Idem UB
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :</u> - Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits. - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques... <u>Couleurs :</u> - Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement. - le bardage bois d'aspect naturel est autorisé. <u>Façades :</u> - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. - Les bardages de tôle sont interdits. <u>Toitures :</u> - la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans de 35 à 45°. - Les constructions avec toiture-terrasse (avec ou sans végétalisation) sont acceptées. - La toiture des annexes non visibles du domaine public d'une superficie < à 15 m² n'est pas réglementée. - La toiture des vérandas n'est pas réglementées. <u>Aspect de couverture de toiture :</u>	- Il s'agit de règles de bon sens qui permettent au service instructeur de refuser par exemple un projet avec des tuiles canal. - Le nuancier annexé au règlement tient compte des coloris actuels et traditionnels du territoire. Le bardage bois est présent sur quelques bâtiments agricoles. Les règles imposées sont plus souples qu'en zone UA et permettent d'éviter les projets dévalorisant le paysage urbain de la zone 1AU. - Cette règle est similaire à celle de la zone UB mais introduit une certaine souplesse dans la mesure où les toitures terrasses sont autorisées. Les élus souhaitent ainsi autoriser également l'architecture contemporaine en zone 1AU - Idem UB

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle. Les toitures de style bac acier sont également autorisées pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Cette règle ne s'applique pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements - La tuile plate doit être privilégiée. Il peut être admis la tuile cotto, marseille, double romane ou losangée si les bâtiments limitrophes au tènement (rayon de 100m) présentes des tuiles similaires. Il peut être admis l'ardoise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes dans un rayon de 100 m. Les tuiles canal ou romane ou provençale sont interdites. - La couleur des tuiles doit être rouge terre cuite ou brun. Il peut être admis la couleur paille si dans l'environnement proche (rayon de 100 m) se trouvent des toitures similaires. La couleur ardoise peut être admise pour les anciennes demeures et pour les maisons récentes à proximité de bâtiment présentant cette couleur et dans un rayon de 100 m au plus. La couleur noire, les couleurs froides bleu vert sont interdites. Les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de coloris. <u>Clôtures :</u> - Les clôtures ne sont pas imposées. - Les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances). La clôture sur rue comporte une hauteur maximale de 1,80 mètres, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées : . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ; . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale. Les portes et portails seront réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie. - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales.	- Les toitures de couleur noire sont actuellement peu fréquentes mais progressent sur les territoires voisins. Ces toitures marquent fortement le paysage, créent des points d'appels visuels et confèrent une certaine « dureté » au paysage. Le paysage actuel est relativement doux (topographie peu marquée) et très verdoyant. Des toitures noires n'y sont pas adaptées. - Les clôtures ont fait l'objet de nombreuses discussions entre élus. Il a été décidé de réglementer leur hauteur et de s'inspirer des clôtures existantes qui s'insèrent bien dans l'environnement bâti. À noter que les règles ci-contre ne s'applique qu'aux clôtures sur rue. - Cette règle est édictée pour des raisons de sécurité. - Certaines clôtures constituent de véritables « points noirs paysagers ». Le règlement du PLUi est complété par une OAP thématique relative aux clôtures.
--	---

	- Dans tous les cas les matériaux destinés à être enduits le seront obligatoirement des deux côtés. - L'ajout d'éléments dits décoratifs, les bâches et canisses végétales ou artificielles, les plaques de béton sont interdites. La clôture entre fonds privés sera d'une hauteur inférieure à 2,00 mètres. - Les bâches et canisses végétales ou artificielles sont interdits. <u>Équipements techniques :</u> - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...). - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante. - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.	- Les clôtures en limite séparatives sont également règlementées afin d'éviter les conflits de voisinage. Les règles sont toutefois moins détaillées que celles qui s'appliquent à celles en limite avec la rue. - Les équipements techniques de plus en plus nombreux dans un contexte de réchauffement climatique général peuvent dégrader le paysage urbain s'ils sont mal intégrés ou conçus. Les règles édictées par le PLUi permettent d'y remédier.
Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Idem UB	Idem UB
Article 6 Stationnement	Idem UB	Idem UA
Article 7 Desserte par les voies publiques ou privées	Idem UB	Idem UA
Article 8 Desserte par les réseaux	Idem UB	Idem UA

ZONE 1AUE

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																										
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><thead><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>(1)</td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				Exploitation forestière				Habitation	Logement		(1)		Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique				Cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				- Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités économiques. - Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, respectant les contraintes environnementales. - Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. - Les zones 1AUE de Subigny et Villeroy sont concernées par l'aléa ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole																																																																																											
	Exploitation forestière																																																																																											
Habitation	Logement		(1)																																																																																									
	Hébergement																																																																																											
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail																																																																																											
	Restauration																																																																																											
	Commerce de gros																																																																																											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																											
	Hébergement hôtelier et touristique																																																																																											
	Cinéma																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																											
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																											
	Salles d'art et de spectacles																																																																																											
	Équipements sportifs																																																																																											
	Autres équipements recevant du public																																																																																											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie																																																																																											
	Entrepôt																																																																																											
	Bureau																																																																																											
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																											
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AUE1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants : - être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité, - s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...), - être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement. (1)- Les habitations ne sont autorisées que si elles sont intégrées à la construction principale et qu'ils s'agissent du logement nécessaire et indispensable au gardien des installations autorisées.	- La zone 1AUE est monospécifique puisqu'elle n'est réservée qu'aux activités économiques. - Cette règle est imposée par le code de l'urbanisme puisque les zones 1AU ne sont pas directement équipées en réseaux publics. Un aménagement d'ensemble est donc imposé, aménagement d'ensemble prenant en compte le paysage, la trame urbaine et la biodiversité. Des orientations d'aménagement et de programmation ont systématiquement été élaborées. - Une réunion spécifique pour la prise en compte des risques a été effectué avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Cette rédaction a été proposée aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet de remarques																																																																																										

	- Dans les zones inondables des communes de Villeroy et Subligny issues des données de l'État, les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées dans les zones inondables. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones situées en bordure des autoroutes (sites Nord et Sud) pour lesquelles il est interdit : - de positionner les stockages soumis à la vue depuis l'autoroute, - d'émettre des fumées ou des émanation susceptibles de gêner le trafic sur l'A 19, - de mettre en œuvre des couleurs vives ou réverbérantes susceptibles d'éblouir l'automobiliste, - de mettre en œuvre des éclairages directs sur l'autoroute susceptibles d'éblouir l'automobiliste,	particulières. À noter que cette rédaction est celle du PLUi du SIVOM qui avait été validé par les services de l'Etat. - Ces prescriptions sont issues de l'étude dérogatoire Loi Barnier qui figure en annexe du rapport de présentation. Ces prescriptions ont pour but de d'éviter toute nuisances pour les usagers des autoroutes.
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. <u>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</u> - Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m. - Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que la construction existante. - Les locaux nécessaires au gardiennage peuvent être implantés à l'alignement. - Les constructions riveraines de l'A 19 doivent être implantées à une distance minimale de 50 m de l'axe de l'A 19 pour la zone 1AUE Sud de Piffonds et pour la zone 1AUE Nord de Subligny. <u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative dans la limite des 2/3 du linéaire de cette limite séparative soit en retrait de 4 m. Une implantation différente de celle prévue par la règle peut être appliquée pour les aménagements d'espaces et l'édification de constructions constituant le stationnement des vélos ou le point de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, sous réserve d'une insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager au regard de ses caractéristiques dominantes. <u>Hauteur des constructions :</u> Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.	- Cette prescription est imposée par le SCOT. - Cette distance de 5 m est adaptée aux activités économiques. Elle permet un dégagement de visibilité suffisant pour les PL et leurs éventuelles manœuvres. - Cette règle permet l'adaptation des constructions existante sans créer de décrochement. - Ces locaux sont voués à la surveillance des entreprises et au contrôle des accès. Leur implantation à l'alignement répond donc à un impératif fonctionnel. - Les marges de recul ont été adaptées conformément aux critères des articles L111-8 et suivants du code de l'urbanisme (Cf. annexes au rapport de présentation). - Cette distance de 4 m est suffisante en cas d'incendie notamment. Elle permet également d'entretenir les façades et les toitures sans empiéter sur la propriété voisine et permet des circulations de véhicules. - Cette règle dérogatoire permet de rentabiliser au mieux l'espace disponible. - La hauteur de 15 m correspond à la hauteur des bâtiments existants dans les ZAE communales.

	- la hauteur maximale des constructions est limitée à 38 m pour les zones d'activités industrielles appelées ZA nord du Gâtinais et ZA sud du Gâtinais.	- La hauteur plus importante est exclusivement réservée aux ZAE en bordure de l'A19. La collectivité est actuellement démarchée par plusieurs entreprises nécessitant des grandes hauteurs. L'étude paysagère jointe en annexe démontre que malgré ces hauteurs, les incidences paysagères sont maîtrisées.
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	La volumétrie des constructions sera simple aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales (bardage à nervures horizontales ou verticales, mur souligné par des brises soleils, auvent...). - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. - L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après. - Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement. Les teintes des bâtiments seront compatibles avec la végétation (dans les tons de vert, brun et gris). Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers). L'aspect brillant est interdit. - Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de façade secondaire ou arrière). - Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée, les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits, l'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol. - Les stockages devront être propres, soignés et protégés par des écrans visuels. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres. <u>Clôtures :</u> En cas de contrainte technique ou de nécessité avérée et justifiée au regard des besoins de fonctionnement des établissements implantés sur la zone, des dispositifs de clôture différents peuvent être autorisés. Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans l'annexe de l'OAP). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,5 m, calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique. Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie. En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.	- Les prescriptions sont volontairement allégées car les bâtiments industriels doivent répondre à des impératifs technico-économiques qui ne sont pas maîtrisés par le PLUi. - Par contre certaines règles de base permettent d'assurer une insertion paysagère minimale. Ces règles sont par ailleurs complétées par des OAP

	La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique. Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.	
Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Idem UE	Idem UE
Article 6 Stationnement	Idem UE	Idem UE
Article 7 Desserte par les voies publiques ou privées	Idem UE	
Article 8 Desserte par les réseaux	Idem UE	Idem UE

ZONE 1AUL

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE					JUSTIFICATIONS	
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations		Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Idem UL Une OAP est élaborée pour la seule zone 1AUL du territoire.
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
		Exploitation forestière					
	Habitation	Logement					
		Hébergement					
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
		Restauration					
		Commerce de gros					
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
		Hébergement hôtelier et touristique					
		Cinéma					
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
		Salles d'art et de spectacles					
		Équipements sportifs					
		Autres équipements recevant du public					
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
		Entrepôt					
		Bureau					
Centre de congrès et d'exposition							
Articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7	Idem UL					Idem UL	

ZONE 2AU		
ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS
Articles 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7	Aucune règle	Les zones 2AU correspondent à un secteur à caractère agricole et naturel. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Des renforcements de réseaux sont nécessaires de même que l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification simplifiée, à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cette procédure comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

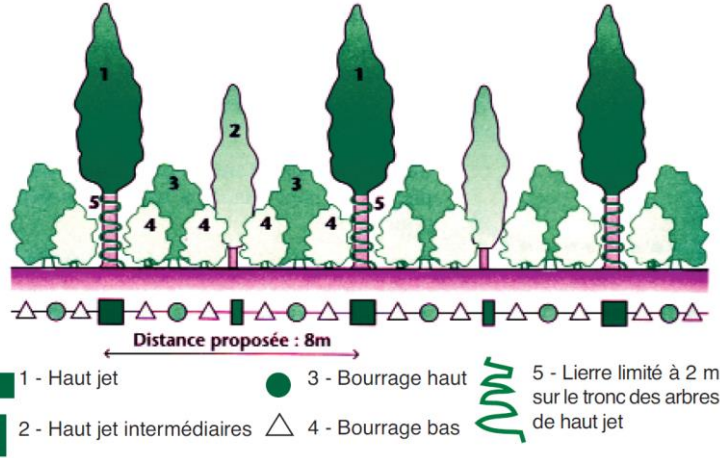
ZONE A

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE	JUSTIFICATIONS																																																																																											
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous condition</th><th>Interdit</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td></td><td>(1) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td></td><td>(2) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>(3) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td>(4) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td></td><td>(5) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td>(6) A</td><td>Ap</td></tr><tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Industrie</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1) A	Ap	Exploitation forestière				Habitation	Logement		(2) A	Ap	Hébergement				Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(3) A	Ap	Restauration		(4) A	Ap	Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hébergement hôtelier et touristique		(5) A	Ap	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma				Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(6) A	Ap	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public				Industrie				Entrepôt				Bureau					Centre de congrès et d'exposition				- Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. - La zone A comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. - La zone A est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions. - La zone A comporte un secteur Ap à vocation paysagère dans lequel sont interdites toutes les constructions agricoles ainsi que les centrales solaires au sol.
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1) A	Ap																																																																																									
	Exploitation forestière																																																																																												
Habitation	Logement		(2) A	Ap																																																																																									
	Hébergement																																																																																												
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(3) A	Ap																																																																																									
	Restauration		(4) A	Ap																																																																																									
	Commerce de gros																																																																																												
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																												
	Hébergement hôtelier et touristique		(5) A	Ap																																																																																									
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma																																																																																												
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(6) A	Ap																																																																																									
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																												
	Salles d'art et de spectacles																																																																																												
	Équipements sportifs																																																																																												
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public																																																																																												
	Industrie																																																																																												
	Entrepôt																																																																																												
	Bureau																																																																																												
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																												
Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement, . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures. <u>En secteur Ap</u> : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, y compris les installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...). <u>En zone A</u> : - Les sous-sols et les constructions enterrées (à l'exclusion des piscines) sont interdits dans : • les zones inondables dite source communale repérées sur les plans de zonage • les communes de : Courtoin, Domats et Villeroy.	- La zone A est exclusivement réservée à l'exploitation agricole. Le secteur Ap a été déterminée pour des raisons paysagères. Toutes les constructions agricoles en sont en conséquence interdites (Cf. les explications relatives à la délimitation des zones). - Cette règle est inspirée de règlement de PPRi. Elle a pour but de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones inondables cartographiées à partir d'informations obtenues auprès des élus et personnes ressources locales.																																																																																											

	• trois hameaux de la commune d'Egriselles le Bocage : Ogny, le Pont Pourri et les Brouards. • deux hameaux de Brannay : Malitourne et les Martins/LesBonneaux/Champjean, ainsi que la partie au sud de l'Orval dans le bourg. - Dans les secteurs inondables de source communale et Etat ne sont autorisées que : . les aménagements et extensions des constructions existantes sans changement de destination sous réserve que les aménagements et extensions soient accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente. Toutes les structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves seront arrimées et tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz seront mis hors d'eau ; . les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques ; . les équipements d'intérêt collectif et les services publics s'il est démontré que ces équipements ne peuvent pas être installés en dehors de la zone inondable. - Les constructions sont interdites sur les axes de ruissellement. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement peuvent être soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées sur les axes de ruissellement et à proximité. - L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si 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. (1) - La sous-destination exploitation agricole est autorisée dans la zone A uniquement. (2) - Sont autorisés les logements et les annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation pour assurer la direction ou la surveillance, et aux conditions suivantes : - d'être implantées dans un périmètre de 100 m maximum du bâtiment d'exploitation principal,	- Le territoire communautaire est sensible aux ruissellements qui ont été localisées par les maires et les personnes ressources locales. - Cette règle permet d'éviter la constitution de ruines au sein de l'espace agricole. - Cette règle autorise les logements de gardiennage et uniquement ces derniers. Elle est volontairement restrictive afin d'éviter le développement de véritables hameaux agricoles.
--	---	---

	- d'être acceptées par l'autorité compétente des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et prises à la charge financièrement de l'exploitant agricole. (2) - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² à condition de ne pas créer de nouveau logement ; (2) - Les annexes des logements sont autorisées : . si l'annexe est située sur la même unité foncière, . si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale, . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise. (3) - L'artisanat et commerce de détail est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m² de surface de plancher. (2) (4) (5) - Les sous-destinations logements restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisées sous condition d'être intégrées d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination représenté par le sigle . Pour les logements, le changement de destination n'est autorisé qu'à raison d'un seul logement par bâtiment. (6) - Les équipements d'intérêt collectif et services publics et <u>uniquement</u> les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent. - Les abris pour animaux ne faisant pas l'objet d'une exploitation professionnelle sont autorisés dans toute la zone A sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m² par tènement.	- La zone A comporte également des logements non liés à l'exploitation agricole. Il a été décidé de ne pas les zoner en U afin d'éviter le pastillage de la zone A et donc de générer des contraintes supplémentaires aux exploitants agricoles. Pour autant, des droits à construire ont été accordées à ces logements. - Cette règle permet de diversifier les activités agricoles en leur apportant un revenu complémentaire. - En accord avec la profession agricole, divers bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont été repérés. Le changement de destination permet d'éviter leur ruine et l'installation de nouvelles activités sans pour autant accroître la consommation foncière. - Cette règle permet la prise en compte des cavités repérées par le BRGM. Dans la mesure où le repérage de ces cavités de même que les risques qui y sont liés ne sont pas totalement connus, une certaine souplesse est introduite dans la rédaction du règlement. - Le territoire communautaire est essentiellement rural. De nombreux particuliers disposent d'abris à animaux sur leur propriété zonée A. Pour autant, ces particuliers ne relèvent pas du statut agricole. Cette règle permet de régulariser la situation de fait existante.
--	--	---

Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Pour les constructions à destination de logement : Cf. UB Pour les constructions à usage agricoles et les autres constructions : - les toitures des constructions seront à 2 pans. - les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. - Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement. - L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. - Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées. <u>Clôtures à usage de logements :</u> - Les clôtures ne sont pas imposées. - les clôtures ne sont pas réglementées quand elles doivent répondre à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées (pour des raisons de sécurité et/ou d'assurances). La clôture sur rue comporte une hauteur maximale de 1,80 mètres, sauf si elle est dans le prolongement direct d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Elle doit être constituées : . soit par une haie vive composée d'essences locales implantées à 1 m de la limite de la parcelle ; . soit par une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. . soit par un mur plein en pierre ou maçonnerie dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale. Les portes et portails seront réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie. - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. - Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales.	Cf. UB - Ces règles permettent une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles. - Le bardage n'est pas imposé afin de laisser une plus grande latitude aux exploitations agricoles et ne pas entraîner d'éventuel surcoût. - Les règles sont globalement identiques à celles de la zone UB. Il est néanmoins rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires afin de pérenniser le paysage globalement ouvert de cette zone. - Cette règle est édicté afin de limiter les zones accidentogènes.
---	---	---

Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation. - La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole. Règles générales pour les plantations : • Conserver au maximum la végétation existante. • Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions.... • Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...). Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :  Les règles pour les constructions à usage de logement : idem UB	- Cette règle renforce le volet paysager du permis de construire. Même si elle est généralement intégrée par les exploitants agricoles locaux, il semble utile de la rappeler. - Le schéma ci-contre constitue un exemple. Le principe général consiste à éviter les plantations de végétaux monospécifiques et non locaux qui sont sensibles aux attaques parasitaires et moins intéressants en termes de biodiversité. Idem UB
Article 6 Stationnement	<u>Pour toutes les constructions :</u> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, usages des sols et natures d'activités doit être assuré en dehors	- Ces règles sont volontairement réduites, la zone A n'ayant pas pour vocation d'accueillir de nombreuses constructions. Les élus ont néanmoins souhaité

	des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés. <u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u> - Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.	réglementer les stationnements liés aux habitations. Ces dernières sont en effet souvent situées à proximité de voies passantes.
LES AUTRES ARTICLES NE NECESSITENT AUCUNE JUSTIFICATION		

ZONE N

ARTICLE	ÉNONCÉ DE LA RÈGLE					JUSTIFICATIONS
Article 1 Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit	- Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. - La zone N comporte des secteurs inondables. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions. - La zone N est concernée par des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol repérés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. - La zone N comporte un secteur Nj. Dans ce secteur sont autorisés les annexes et abris de jardins. - La zone N comporte un secteur Nℓ considéré comme un STECAL. Dans ce secteur sont autorisés les équipements sportifs et de loisir. - La zone N comporte un secteur Ne considéré comme un STECAL. Dans ce secteur sont autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre de même que l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration si ces activités sont liées au centre équestre. - La zone comporte un secteur Nh considéré comme un STECAL dans lequel l'hébergement de loisir est autorisé. - La zone N comporte des cavités, les occupations et utilisations du sol y sont soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. - La zone N est concernée par des secteurs inondables et par des axes de ruissellement. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions.
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N		N+secteurs	
		Exploitation forestière			secteurs	
	Habitation	Logement		(1) N et Nj	Nℓ Nh Ne	
		Hébergement			N+secteurs	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			N+secteurs	
		Restauration		(2) Ne	N Nℓ Nh Nj	
		Commerce de gros			N+secteurs	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(3) Ne et Nℓ	N Nh Nj	
		Hébergement hôtelier et touristique		(4) Ne et Nh	N Nℓ Nj	
		Cinéma			N+secteurs	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N+secteurs	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(5) N	secteurs	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N+secteurs	
		Salles d'art et de spectacles			N+secteurs	
		Équipements sportifs		(6) Nℓ	N Ne Nh Nj	
		Autres équipements recevant du public			N+secteurs	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		(7) N	secteurs	
		Entrepôt		(7) N	secteurs	
		Bureau		(7) N	secteurs	
		Centre de congrès et d'exposition			N+secteurs	

Article 2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites. - Les usages et affectations suivantes des sols sont interdits : . le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement, . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures. - En N : - Dans les secteurs inondables ne sont autorisées que : . les aménagements et extensions des constructions existantes sans changement de destination sous réserve que les aménagements et extensions soient accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente. Toutes les structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves seront arrimées et tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz seront mis hors d'eau ; . les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques ; . les équipements d'intérêt collectif et les services publics s'il est démontré que ces équipements ne peuvent pas être installés en dehors de la zone inondable. - Les constructions sont interdites sur les axes de ruissellement. Les constructions autorisées proches des axes de ruissellement peuvent être soumises à des prescriptions et restrictions (pas de sous-sol enterré, rehausser le plancher habitable...). Les clôtures sur les axes de ruissellement ou proches des axes de ruissellement ne doivent pas augmenter le ruissellement ni faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques sont autorisées sur les axes de ruissellement et à proximité. - L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si 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. (1)- Les extensions modérées des constructions à usage d'habitation existantes ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise modérée (inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m2 à condition de ne pas créer de nouveau logement) ; (1)- Les annexes des logements sont autorisées : . si l'annexe est située sur la même unité foncière,	- La zone N comporte des secteurs inondables signalés par les élus et les personnes ressources locales. Bien que les constructions autorisées en zone N soient réduites, le règlement fixe des prescriptions pour les éventuelles constructions dans ces zones de risques. - Comme précédemment, les axes de ruissellement ont été signalés par les élus. Cette disposition du règlement permet de les préserver. - La zone N comporte moins d'une dizaine de constructions existantes (hangar ou abri notamment). Cette disposition permet une évolution de ces bâtiments afin d'éviter leur ruine. - La zone N comporte également 5 logements environ. Comme précédemment, cette disposition permet une évolution de ces logements et accordent des droits à construire à leur propriétaire sans pour autant créer un zonage spécifique. Cette disposition renforce le caractère naturel de la zone N.
---	--	---

	. si l'annexe est localisée à moins de 25 m de la construction principale, . si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise. (5) - les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. À l'exclusion des installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...) qui sont interdites. (6)- La sous - destination équipement sportif et la sous destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans les secteurs N_l. Dans ce secteur sont également autorisées toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un golf. (1)- Les annexes des logements sont autorisées dans le secteur N_j si l'emprise des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Dans ce calcul de l'emprise n'interviennent pas les piscines, les margelles et les locaux techniques qui ne sont pas limités en emprise². Cette règle ne s'applique pas pour les jardins partagés implantés sur des parcelles appartenant à des collectivités pour lesquels aucune limite d'emprise n'est imposée. (2.3.4.6)- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre de même que les sous destination restauration et hébergement hôtelier et touristique et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans le secteur N_e. Ces sous-destinations doivent de plus être liées au centre équestre. (7)- Les autres activités des secteurs tertiaires et uniquement les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et bureaux ne sont autorisées que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol à condition que les activités soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière. Dans ce secteur sont également autorisées toutes les activités liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...). - Les possibilités de développement de l'urbanisation devront être examinées prioritairement en dehors des zones d'aléas définies autour des cavités qui apparaissent sur le plan de zonage. Toute urbanisation éventuelle à proximité de ces sites devra faire l'objet d'un choix motivé et justifié, qui mettra en avant la prise en compte de la présence de la/des cavités et des dangers qui en résultent.	- La vocation de la zone N consiste à protéger de façon stricte les richesses paysagères et environnementales du territoire. Dans ces conditions, les des installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...) sont interdites. Par contre, ces équipements sont autorisés en zone A. - Les secteurs N_l comportent des stades de football mais aussi des aires de jeux avec des équipements légers. Ces équipements sont essentiellement communaux et le règlement reprend strictement les parcelles concernées en autorisant ces équipements. Conformément au PADD, les élus souhaitent profiter du caractère naturel et préservé de leur territoire en privilégiant ces équipements de services à leurs résidents. - Certaines parcelles ne sont pas équipées en réseaux et sont à ce titre classées N. Ces parcelles constituent en fait des jardins liés aux logements adjacents. La règle édictée permet des constructions d'annexes d'une emprise au sol de 50 m² maximum. Cette superficie a fait l'objet de nombreuses discussions avec les élus mais aussi les services de l'Etat. Cette surface correspond à la surface moyenne des abris édifiés actuellement Compte tenu du caractère rural du territoire, ces abris servent pour des animaux mais aussi pour y stocker du bois ou des engins agricoles de petite dimension tel un motoculteur par exemple). - Le territoire abrite divers centres équestres qui pratiquent le gardiennage, les leçons d'équitation et la promenade. Dans la mesure où ces installations ne pratiquent pas d'élevage, elles ne peuvent conformément à la jurisprudence, être considérées comme des activités agricoles. Un secteur N_e a donc été créé et le règlement y autorise les activités équestres actuellement pratiquées. - Le territoire communautaire comporte une carrière autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement autorise cette activité conformément à l'arrêté préfectoral. - Cette règle permet la prise en compte des cavités repérées par le BRGM. Dans la mesure où le repérage de ces cavités de même que les risques qui y sont liés
--	---	--

	- Les changements de destination à vocation de logements, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés pour les bâtiments repérés sur les plans de zonage. (4)- Dans le secteur Nh sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique. - Dans la zone N et ses secteurs sont interdits les installations de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (aérogénérateurs, fermes solaires, unités de méthanisation...).	ne sont pas totalement connus, une certaine souplesse est introduite dans la rédaction du règlement. - La zone N comporte des anciens bâtiments ayant perdus leur vocation initiale. Le changement de destination permet d'éviter leur ruine et l'installation de nouvelles activités sans pour autant accroître la consommation foncière. Cette règle est identique à celle de la zone A. - Le secteur Nh correspond à des projets privés d'hébergement insolite. Ces projets ont été repérés et zonés afin d'une part de les autoriser mais aussi de limiter leur prolifération sur le territoire. Ce secteurs Nh sont localisés dans des secteurs peu soumis à la vue et donc peu sensible du point de vue paysager. - La zone N est protégée pour des raisons écologiques et paysagères. Les élus ont décidé d'y interdire toutes les installations de productions d'énergie à partir de ressources renouvelables car ces installations ne sont pas compatibles avec la préservation de la biodiversité du paysage. Pour mémoire, ce type d'installation est autorisé dans toutes les autres zones du territoire soit 73 du territoire communautaire en surface.
Article 3 Volumétrie et implantations des constructions	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. Emprise au sol des constructions dans le secteur Nj : - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur Nj est limitée à 50 m2 par unité foncière extension comprise. Cette règle ne s'applique pas pour les jardins partagés implantés sur des parcelles appartenant à des collectivités. Emprise au sol des abris des constructions dans le secteur Nl : - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 55 m2. - Dans le secteur Nl de Villebougis, l'emprise au sol est limitée à 300 m2. Emprise au sol des constructions dans le secteur Ne : Le coefficient d'emprise au sol dans le secteur Ne est limité à 0,8 du tènement. Emprise au sol des constructions dans le secteur Nh : - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 60 m2 par unité foncière. - L'emprise au sol totale et cumulée de toutes les constructions autorisées dans le secteur Nh de Domats est limitée à 650 m2. Cette emprise au sol correspond à plusieurs hébergements de loisirs constitués de chalets individuels ou d'habitat insolite. Cette emprise au sol ne peut être utilisée pour une seule construction.	- Cette règle est imposée par le SCOT et permet de préserver les berges des cours d'eau de même que la qualité des eaux. - Il s'agit de la surface moyenne des abris édifiés sur le territoire communautaire. Le territoire abrite des jardins partagés. Pour ces derniers chaque locataire peut édifier un abri de superficie réduite. Ces abris sont gérés directement par les communes propriétaires des parcelles concernées. - Idem que précédemment. - Il s'agit du projet privé de centre de fitness - Ce coefficient a été calculé à partir des centres équestres existants. - 60 m2 représentent la surface moyenne d'un hébergement touristique pour une famille de 4 personnes. - Cette surface a été calculée en fonction des projets touristiques (chalets à la location). La rédaction empêche la construction d'un bâtiment unique consommant la totalité de l'emprise au sol.

	- L'emprise au sol totale et cumulée de toutes les constructions autorisées dans le secteur Nh de La Belliole est limitée à 250 m². Cette emprise au sol correspond à plusieurs hébergements de loisirs constitués de chalets individuels ou d'habitat insolite. Cette emprise au sol ne peut être utilisée pour une seule construction. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques : - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. - Dans les secteurs Nj, Ni, Nh et Ne, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 3 m. - Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives : - Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Hauteur des constructions : - La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur. - La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Nj est limitée à 5 m. La toiture des constructions sera à deux pans de préférence recouverte de tuiles. - La hauteur des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 7 m.	- Ces distances permettent des dégagements de visibilité suffisants pour limiter les accidents. - Les hauteurs correspondent à la hauteur moyenne des constructions occupant actuellement la zone.
Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier joint en annexe du présent règlement.	- Les règles sont limitées pour deux raisons : . le nombre de construction autorisé est faible . les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées sont très peu soumis à la vue.
LES AUTRES ARTICLES NE NECESSITENT AUCUNE JUSTIFICATION		

3.4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT CONTRIBUANT A LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

3.4.1. Orientations et objectifs du PADD – Dispositions du règlement

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DU REGLEMENT
Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues	Produire un nombre de logements suffisant afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste	Le PLUi est dimensionné de manière supérieure au PADD car certaines communes possèdent des possibilités supérieures en matière de densification que de logements attribués par le PADD. Conformément au PADD, ces dents creuses n'ont pas été déclassées, en contrepartie aucune possibilité d'extension n'a été attribuée pour les communes précédentes. Il permet ainsi d'accueillir 1087 logements neufs. 820 logements peuvent être réalisés dans les dents creuses soit 75 % Ces logements, conformément au SCOT ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière. 267 logements soit 25 % de l'ensemble des nouveaux logements seront réalisés en extensif c'est-à-dire en dehors des dents creuses existantes.
	Favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »	Les zones d'activités économiques d'importance sont localisées à proximité des industries déjà existantes et des échangeurs autoroutiers (A 19) et dans le bourg pôle de Cheroy. Pour autant, les activités économiques existantes et qui sont disséminées sur le territoire communal (Bussy-le-Repos, Dollot, Domats, Égriselles-le-Bocage, Nailly, Saint-Agnan, Vallery, Villethierry notamment), bénéficient d'un zonage monospécifique UE qui prend aussi en compte leurs demandes d'extension. De plus, les activités économiques de type artisanat et commerce sont autorisées dans les zones d'habitat sous réserve de leur compatibilité en termes de nuisances avec la proximité de l'habitat. Enfin comme indiqué dans le PADD, la territorialisation des logements prend en compte l'existence des activités économiques sur les bans communaux.
Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes	Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques	Cette orientation rejoint l'orientation précédente. La surface des zones d'activités structurantes représente ainsi l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT. Cette enveloppe foncière est hiérarchisée et segmentée pour répondre aux différents défis du développement économique du Gâtinais en Bourgogne de la façon suivante : • offre orientée vers les grandes zones d'intérêt régional, voir inter-régional (échangeurs A6 et A19). Les zones d'activités économiques Nord et Sud, respectivement sur les territoires communaux de Piffonds/Savigny-sur-Clairis et Subligny/Fouchères/Villeneuve-la-Donnagré. • offre orientée vers zones d'activités structurantes à l'échelle communautaire : Subligny, Saint-Valérien, Nailly... ;

		• offre orientée vers les petites zones d'intérêt local permettant un bon maillage du territoire et permettant notamment d'accueillir les activités non compatibles avec l'habitat dans la limite de l'enveloppe de 77 ha attribuée à la communauté de commune du Gatinais en Bourgogne.
	Assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques	Le règlement du PLUi, autorise dans toutes les zones UA, UB et 1AU, les activités économiques de type commerce et activités de services de même que les bureaux et centre de congrès et d'exposition. La zone d'activité de Cheroy est également zonée en UE.
	Pérenniser et préserver l'activité agricole, marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole	Les zones agricoles représentent 67 % du territoire communautaire soit plus de 27 000 ha. La délimitation des zones agricoles a tenu compte du diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en prenant en compte les bâtiments existants et les projets d'extension des structures agricoles. Il a été veillé à ne pas enclaver des ilots agricoles et à préserver les accès existants. Malgré ces précautions, les zones d'activités économiques consomment des espaces agricoles. La collectivité a entamé des négociations foncières avec les exploitants et propriétaires afin d'acquérir les parcelles concernées et indemniser les exploitants agricoles. Ainsi, la consommation agricole du PLUi représente 140 ha soit 0,5 % de la surface agricole déclarée à la PAC issue du registre parcellaire graphique. Le PLU a tenu compte des projets agricoles en autorisant les bâtiments agricoles en zone A mais aussi, sous certaines conditions en zone UA et UB. En effet, ces zones accueillent actuellement déjà des bâtiments agricoles. Le règlement du PLUi stipule ainsi que les extensions et les transformations des bâtiments agricoles existants ainsi que les annexes techniques sont autorisées à condition que l'exploitation agricole soit existante à la date d'opposabilité du PLUi. Le règlement de la zone A autorise également une diversification de l'activité agricole. L'artisanat et commerce de détail est ainsi autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou du groupement auxquels ils appartiennent. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m² de surface de plancher. Les sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisées sous condition d'être intégrées dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination. L'activité sylvicole est également protégée par un zonage N qui couvre 10 598 ha soit 26 % du territoire communautaire. Ce zonage couvre les forêts productives mais aussi les secteurs de forte valeurs écologiques. Le règlement de la zone N autorise la sous-destination exploitation forestière.
	Maintenir l'attractivité touristique du territoire	Les activités touristiques actuelles sont principalement orientées vers la découverte du patrimoine local (avec des accueils collectifs dans les châteaux de Vallery, de

		Brannay et de Bussy-le-Repos), la randonnée sous toutes ses formes et surtout de nombreuses activités équestres. Le règlement du PLU : - pérennise l'activité touristique en protégeant les éléments naturels mais aussi patrimoniaux à l'origine de l'attractivité du territoire (classement N pour les bois, application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme), - préserve les activités équestre (zonage Ne) et en prenant en compte les projets d'extensions, - autorise les hôtels dans les zones 1AUE mais aussi UB et UA, - autorise des hébergements de loisirs dans les secteurs Nh, - autorise les activités de loisirs dont un golf dans le secteur Nl, - autorise une diversification des activités agricoles (camping à la ferme, vente de produits directs), - réservant les cheminements doux existants et notamment l'ancienne voie ferrée, - créant des activités culturelles 'école de musique notamment par le biais d'un emplacement réservé à Saint-Valérien).
Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes du développement durable tout en préservant l'identité du territoire	Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles	Cette orientation est retranscrite dans le PLUi par le choix des zones constructibles. Ces dernières sont en effet positionnées proches des lieux de vie des bourgs et villages (école, mairie, commerce...) et dans la mesure du possible, des cheminements doux sont créés. Le règlement du PLUi impose également des stationnements pour les vélos. À titre d'exemple, dans la zone UB, un stationnement pour les vélos (1 m2 par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Les OAP des zones 1AUE imposent également la mise en place de panneaux solaires pour les bâtiments économiques sur les toitures et les OAP des zones d'habitat préconisent une implantation bioclimatique des constructions. Le Pacte Territoire 2022-2027 assure la transition environnementale et énergétique du département de l'Yonne. Dans le cadre de ce programme, les projets suivants ont été retenus :

		<table><tr><th>COLLECTIVITE</th><th>CANTON</th><th>EPCI</th><th>OPERATION V+ 2022</th></tr><tr><td>BUSSY-LE-REPOS</td><td>Villeneuve-sur-Yonne</td><td>CCGB</td><td>travaux voirie</td></tr><tr><td>CHAUMOT</td><td>Villeneuve-sur-Yonne</td><td>CCGB</td><td>extension du local technique</td></tr><tr><td>DOMATS</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>renovation énergétique partielle bâtiment communal</td></tr><tr><td>EGRISSELLES-LE-BOCAGE</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Restauration vitraux église</td></tr><tr><td>FOUCHERES</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Espace fitness</td></tr><tr><td>LIXY</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>travaux voirie</td></tr><tr><td>NAILLY</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>construction d'un préau et d'un abri cour de l'école</td></tr><tr><td>PIFFONDS</td><td>Villeneuve-sur-Yonne</td><td>CCGB</td><td>Création réserves incendies</td></tr><tr><td>SAINT-AGNAN</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Création réserves incendies</td></tr><tr><td>SUBLIGNY</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Voirie rue des Vallées</td></tr><tr><td>VALLERY</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Réhabilitation zone artisanale « la vieille ville »</td></tr><tr><td>VILLEBOUGIS</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Renovation bâtiment public</td></tr><tr><td>VILLETHIERRY</td><td>Gâtinais-en-Bourgogne</td><td>CCGB</td><td>Renovation énergétique logements communaux</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAUX</td><td>CCGB</td><td></td></tr></table>	COLLECTIVITE	CANTON	EPCI	OPERATION V+ 2022	BUSSY-LE-REPOS	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	travaux voirie	CHAUMOT	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	extension du local technique	DOMATS	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	renovation énergétique partielle bâtiment communal	EGRISSELLES-LE-BOCAGE	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Restauration vitraux église	FOUCHERES	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Espace fitness	LIXY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	travaux voirie	NAILLY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	construction d'un préau et d'un abri cour de l'école	PIFFONDS	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	Création réserves incendies	SAINT-AGNAN	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Création réserves incendies	SUBLIGNY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Voirie rue des Vallées	VALLERY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Réhabilitation zone artisanale « la vieille ville »	VILLEBOUGIS	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Renovation bâtiment public	VILLETHIERRY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Renovation énergétique logements communaux	TOTAUX		CCGB	
COLLECTIVITE	CANTON	EPCI	OPERATION V+ 2022																																																											
BUSSY-LE-REPOS	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	travaux voirie																																																											
CHAUMOT	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	extension du local technique																																																											
DOMATS	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	renovation énergétique partielle bâtiment communal																																																											
EGRISSELLES-LE-BOCAGE	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Restauration vitraux église																																																											
FOUCHERES	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Espace fitness																																																											
LIXY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	travaux voirie																																																											
NAILLY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	construction d'un préau et d'un abri cour de l'école																																																											
PIFFONDS	Villeneuve-sur-Yonne	CCGB	Création réserves incendies																																																											
SAINT-AGNAN	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Création réserves incendies																																																											
SUBLIGNY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Voirie rue des Vallées																																																											
VALLERY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Réhabilitation zone artisanale « la vieille ville »																																																											
VILLEBOUGIS	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Renovation bâtiment public																																																											
VILLETHIERRY	Gâtinais-en-Bourgogne	CCGB	Renovation énergétique logements communaux																																																											
TOTAUX		CCGB																																																												
		Les projets listés ci-dessous sont actuellement à l'étude : - commune de Jouy : rénovation école élémentaire, - communes de Vernoy : création et aménagement d'une aire de jeux, - commune de Villebougis : construction cantine scolaire, - commune de Villethierry : aire de jeux, - commune d'Egriselles le Bocage : agrandissement du groupe scolaire. Le règlement du PLU accompagne ces projets par la mise en place d'emplacements réservés au bénéfice des collectivités. Le règlement du PLU impose également des coefficients de pleine terre et des plantations. Outre l'infiltration des eaux pluviales, ces espaces végétalisés permettent de lutter contre les îlots de chaleur. Les ressources naturelles sont également préservées : - la carrière qui bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation est pérennisée dans le PLUi par un zonage adapté, - les captages et leurs périmètres de protection figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique et sont majoritairement classés A ou N, - les forêts sont préservées par un zonage N, - les terres agricoles productives sont protégées par un classement A.																																																												
	Préserver les ensembles paysagers et urbains	Le règlement du PLU protège les éléments de paysage, certaines haies et des arbres isolés sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.																																																												

	remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage	Les éléments du patrimoine bâti sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les espaces devant les cônes de vue identifiés sur les plans de zonage sont inconstructibles (classement A ou N). Les zones d'extensions urbaines ont été positionnées dans des secteurs peu sensibles à la vue. Les OAP imposent par ailleurs un traitement des lisières avec les espaces agricoles adjacents par la mise en place de plantations (haie champêtre, haie mixte, vergers). Les OAP proposent par ailleurs une liste d'espèces végétales locales adaptées au sol et au climat. Les bâtiments agricoles pouvant s'implanter sur la majeure partie du territoire des règles sont proposées afin de faciliter leur insertion paysagère (pas en sommet de butte par exemple). Les zones Ap sensibles du point de vue du grand paysage sont inconstructibles et ce même pour les agriculteurs. Les ZAE en bordure de l'A 19 ont fait l'objet d'études paysagères spécifiques qui sont jointes en annexe du rapport de présentation. Les conclusions de ces études ont été intégrées dans le règlement et les OAP.
	Préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus	Le principe général adopté par le PLU est d'éviter toute implantation nouvelle dans des Les risques d'inondations ont été cartographiés sur les plans de zonage en fonction de données communales et de données obtenues par les services de l'Etat. Des limitations du droit à construire s'y appliquent afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes. Les zones de ruissellement connues par les élus ont également été cartographiées. Les constructions sont interdites sur les axes de ruissellement de même qu'à proximité. Les cavités connues sur la base des données du BRGM sont également reportées sur les plans de zonage. Le règlement interdit les constructions sur les cavités et à proximité de ces dernières. Les aléas « argile » sont annexés au règlement du PLUi. Les risques technologiques sont peu nombreux et non discriminants pour la détermination des zones constructibles.
	Participer au développement des communications numériques	Les zones d'activités économiques 1AUE seront toutes raccordées au réseau très haut débit. Le règlement de toutes les zones du PLUi autorise les antennes de téléphonie mobile ainsi que tous les équipements nécessaires au fonctionnement des équipements de communication numérique.
Préserver et valoriser la biodiversité	Préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité	Le diagnostic a donné lieu à l'établissement de cartes de valeurs écologiques. Les habitats et milieux classés en forte valeur écologique ont été zonés en zone naturelle et forestière N. Les activités et constructions autorisées y sont limitées.

		Les mares et zones humides ont également fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi des études pédologiques et botaniques ont systématiquement été réalisées pour les zones constructibles conséquente afin de vérifier le caractère non humide des parcelles. Lorsque des parcelles humides ont été découvertes, des dernières ont systématiquement été reclassées en zone A ou N. Pour ces dernières zones, les secteurs humides potentiels (car non vérifiés par les écologues du bureau d'études) ont été localisés sur les plans de zonage. Si des constructions empiètent sur des zones humides, le règlement du PLU impose de ne pas les détruire et une étude spécifique est imposée afin de confirmer ou infirmer le caractère humide des parcelles en zone N ou A. Les mares ont également été repérés par les élus et des associations naturalistes. Le PLU impose leur préservation.
	Intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire	La fonctionnalité des corridors écologiques classés N ou A est maintenue. En effet, aucune zone constructible à vocation d'habitat ou d'activité économique ne se situe sur l'emplacement des corridors. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (bosquets, bois, haies, zones humides, mares) sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Conformément au SCOT, les constructions sont interdites dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Au préalable, les cours d'eau déterminés par les services de la police de l'eau ont été reportés sur les plans de zonage.
	Développer la nature dans les zones bâties	Les secteurs de jardins dans les enveloppes urbaines sont préservés par un classement Nj. Certains arbres isolés structurants sont également préservés. Le règlement des zones constructibles impose un coefficient de pleine terre. Les OAP imposent des plantations et pour les bâtiments à vocation d'activités économiques des aménagements favorables à la faune (nichoirs par exemple) et la non imperméabilisation des espaces de stationnement.

3.4.2. Analyse du potentiel de renouvellement et de densification et explication du zonage et des OAP de secteur sur les pôles et les villages.

Principes généraux

Les orientations et objectifs du PADD ont été définies à l'échelle de la CCGB par les élus. Le débat sur le PADD a eu lieu au sein du conseil communautaire et au sein des conseils municipaux. Le PADD correspond à un cadre général validé globalement qui a été appliqué aux secteurs définis.

Par des réunions de secteurs, les élus ont souhaité conserver la répartition communale des logements sauf dans le cas de certaines communes au sein desquelles l'accueil des nouveaux logements ne répond pas aux ambitions et/ou aux possibilités communales (défense incendies, risques, volonté politique ...). Dans ce cas des transferts de logements ont eu lieu vers d'autres communes notamment vers les pôles principaux ou secondaires.

Ces choix ont été réalisés lors de réunions de travail et d'échange entre les communes et la CCGB sur la base de plans, des OAP et des tableaux de répartition de logements. La répartition des zones vouées au développement économique, a été effectuée par la CCGB pour les zones d'intérêt communautaire et par les communes pour les zones d'intérêt local.

Analyse du logement et des zones constructibles en lien avec les objectifs du PADD

1.- Les élus communaux ont défini le développement et l'aménagement de leur commune dans le respect du PADD et des objectifs de production de logements.

Les logements à produire prennent en compte les **dents creuses** identifiées individuellement dans l'enveloppe urbaine.

Les élus ont ensuite identifié les zones de **développement extensif** (hors enveloppe urbaine mais avec la présence des réseaux et des facilités d'aménagement n'imposant pas d'OAP) et les zones à urbaniser (1AU). La surface de ces zones a été déterminée afin d'atteindre l'objectif de logements à produire.

Les OAP réalisées ont été validées par les différentes communes en lien avec la création de logements et des zones d'activités et dans le respect des densités du PADD.

La délimitation des zones U s'est basée la limite de l'enveloppe urbaine actuelle des villages effectuée dans le cadre du diagnostic du PLU tout en prenant en compte les différents permis de construire ou d'aménagement accordés.

2 - Les demandes des particuliers apportées lors de la concertation ont également modifié à la marge les limites des zones constructibles. Dans la mesure du possible les surfaces supplémentaires accordées lors de la concertation ont été compensées par le déclassement d'une surface équivalente dans un autre secteur. Les droits à construire accordés récemment à des particuliers (permis de construire, d'aménager, division parcellaire) ont été intégrés dans le PLUi. .

Ce dernier est donc **co-construit avec les communes** et les administrés dans les limites du code de l'urbanisme et de l'intérêt général.

Les limites des zones constructibles prennent en compte les risques et données environnementales.

L'objectif est de pouvoir répondre à la production de logements inscrits au PADD sur la durée du PLUi (14 ans).

3 - Les différentes délimitations des "zones urbaines" et "à urbaniser" sont présents dans le chapitre 5 « Évaluation environnementale ».

4- Les plans par commune présentées dans la suite du présent chapitre précisent, **pour le logement**, les dents creuses et les zones en extensif par commune ou entité urbaine :

L'analyse des dents creuses et du potentiel constructible a été réalisée de la façon suivante :

- une parcelle hébergeant une construction n'est pas considérée comme une dent creuse. Elle peut cependant être intégrée au potentiel constructible si la parcelle est de trop grande taille,
- une dent creuse est localisée dans l'enveloppe urbaine. Elle est constituée d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles (l'enveloppe urbaine a été définie

dans le diagnostic avec les services de la DDT, Cf. tome 1 du rapport de présentation).

- N'ont pas été prises en compte dans le potentiel des dents creuses :

- . une parcelle non desservie par les réseaux ou difficilement accessible,
- . une parcelle occupée par un verger ou inscrite dans un périmètre de réciprocité agricole,
- . une parcelle concernée par un projet (emplacement réservé) ou un équipement existant mais non cadastré (terrain de jeux, stationnement ou place publique ..),
- . un jardin attenant directement à une construction et faisant partie de l'unité foncière et de l'agrément de la maison.

Le tableau ci-dessous présente le potentiel constructible par commune en distinguant les surfaces des dents creuses et les surfaces en extensifs.

A noter : L'analyse des capacités de densification du tome 1 du rapport de présentation a été réalisée en juin 2019 et est indépendante du zonage du PLUi. Cette analyse a été effectuée sur la base de la définition d'une enveloppe urbaine qui a été déterminée sur la base de la doctrine de l'Etat. L'annexe 8 du rapport de présentation comporte par ailleurs un atlas communal des dents creuses.

Au fur et à mesure des travaux de zonage, les dents creuses dites non mobilisables (il s'agit des dents creuses ne disposant par exemple pas d'accès ou avec des enjeux agricoles ou paysagers ou encore des parcelles dont les propriétaires ne souhaitent pas édifier de logement) ont été supprimées du classement constructible. Ces dents creuses ont été classées A ou N ou encore Nj. La surface des dents creuses finales à vocation d'habitat représente ainsi 80 ha. Ces dents creuses permettent d'accueillir 884 logements. Elles sont bien entendu comptabilisées dans la consommation foncière et sont cartographiées par commune à partir de la page 166 du tome 2 du rapport de présentation.

	Surfaces			Logements		
	Densification	Extensif	Surface totale	Densification	Extensif	Total logements
BRANNAY	5,9		5,9	65	0	65
BUSSY LE REPOS	2,8		2,8	31	0	31
CHAUMOT	6,9	0,7	7,6	76	8	84
CHEROY	3,2	3,9	7,1	36	42	78
CORNANT	1,5	0,1	1,6	16	2	18
COURTOIN	0,3		0,3	3	0	3
DOLLOT	1,8		1,8	20	0	20
DOMATS	5,6	2,4	8,1	62	27	89
EGRISSELLES LE BOCAGE	5,5		5,5	60	0	60
FOUCHERES	1,7	1,7	3,4	19	18	38
JOUY	2,0	0,3	2,2	22	3	25
LA BELLIOLE	1,4		1,4	16	0	16
LIXY	2,4	0,6	3,0	26	7	33
MONTACHER VILLEGARDIN	2,9	1,0	3,9	32	11	43
NAILLY	5,2	0,2	5,4	57	3	59
PIFFONDS	1,9	1,8	3,7	20	20	40
SAVIGNY SUR CLAIRIS	0,5	3,9	4,4	6	42	48
ST AGNAN	3,6	0,8	4,4	40	8	48
ST VALERIEN	3,2	3,1	6,3	35	34	69
SUBLIGNY	1,3	3,1	4,4	14	34	48
VALLERY	2,3		2,3	25	0	25
VERNOY	1,1	0,3	1,3	12	3	14
VILLEBOUGIS	6,2	0,1	6,4	69	2	70
VILLENEUVE LA DONDAGRE	1,5	0,1	1,6	16	1	18
VILLEROY	2,4	0,1	2,5	26	1	27
VILLETHIERRY	1,4	0,1	1,5	16	1	17
Total général	74,5	24,3	98,8	820	267	1087

le PLUi dépasse l'objectif du PADD de 835 logements. Ce dépassement reste néanmoins compatible avec le PADD puisque ce dernier précise que les communes disposant d'une capacité supérieure du fait de leurs nombreuses dents creuses peuvent les conserver (pas de déclassement des dents creuses, ex. Égriselles-le-Bocage).

La répartition des logements entre extensif et densification respecte et est plus ambitieuse que les objectifs du PADD et du SCoT. En effet, uniquement 25 % des nouveaux logements sont situés en extensif ne consommant que 24 ha.

Analyse des zones d'activités en zones constructibles en lien avec les objectifs du PADD

Les zones d'activités ont été justifiées pour les principales dans les chapitres précédents. Au niveau des villages, en lien avec une spécificité locale ou une demande particulière, une zone UE a pu être définie dans la mesure où elle répond au PADD et aux enjeux locaux et notamment une zone d'activité existante ou inscrite dans le document d'urbanisme antérieur. Ces zones UE locales permettent souvent l'extension d'une entreprise déjà installée.

La surface des zones UE est ainsi de 179 ha.

Les élus communautaires ont fait le choix dans le PADD d'utiliser l'ensemble de l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT pour le PLUi, soit 77 ha. Le SCoT autorise 51 ha de foncier économique en extension et 25 ha en création de zone.

	Surface (en ha)
Création	25
Extension	50
Total général	75

Ainsi, au sein du PLUi ce sont 75 ha dédiés au développement économique qui ont été prévus. 25 ha concernent de la création d'une zone (notamment à Subligny et à Piffonds), les 50 ha restant consistent en l'extension des zones déjà présentes sur le territoire.

Le détail des zones économiques est donné ci-après.

Surface (en ha)	Type	Localisation	Commune
2,1	Extension	Zone UE	NAILLY
0,6	Extension	Zone UE	DOLLOT
0,3	Extension	Zone UE	DOLLOT
1,1	Extension	Zone UE	DOMATS
1,3	Extension	Zone UE	CHEROY
0,3	Extension	Zone UE	VALLERY
1,2	Extension	Zone UE	ST VALERIEN
0,8	Extension	Zone UE	VILLEROY
0,2	Extension	Zone UE	VILLEROY
0,8	Extension	Zone UE	VALLERY
0,4	Extension	Zone UE	NAILLY
2,9	Extension	Zone AU	CHEROY
4,1	Création	Zone AU	SUBLIGNY
8,5	Extension	Zone AU	SUBLIGNY
13,5	Extension	Zone AU	VILLENEUVE LA DONDAGRE
20,5	Création	Zone AU	PIFFONDS
15,9	Extension	Zone AU	FOUCHERES

Analyse des zones d'équipements publics en lien avec les objectifs du PADD

Le PADD acte la volonté de préserver les équipements collectifs et culturels pour le développement du tourisme et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Des zones UL et UEP ont ainsi été définies (cf. chapitre règlement pour les destinations autorisées). Les communes ont souhaité utiliser ce zonage pour préserver les équipements principaux ou les secteurs publics (église, zone de jeux ou de loisirs, cimetière pour certain ..) afin également de ne pas les transformer en logements.

Les zones UL et UEP répondent également aux projets intercommunaux importants. Les disponibilités foncières dans les zones dédiées aux équipements notamment aux équipements de loisirs sont récapitulés dans le tableaux suivant.

Nom zone	Surface (en ha)	Commune
ZONE UL	1,4	ST VALERIEN
ZONE UL	0,1	EGRISELLES LE BOCAGE
ZONE UL	0,3	EGRISELLES LE BOCAGE
ZONE UL	1,3	EGRISELLES LE BOCAGE
ZONE UL	0,2	EGRISELLES LE BOCAGE
ZONE UL	0,4	ST VALERIEN
ZONE UL	0,2	NAILLY
Zone 1AUL	0,6	FOUCHERES
ZONE UEP	2,7	EGRISELLES LE BOCAGE
ZONE UEP	1,69	JOUY
ZONE UEP	0,92	LIXY
ZONE UEP	9,06	SAINT VALERIEN
ZONE UEP	0,74	VALLERY
ZONE UEP	0,56	VILLEBOUGIS

3.4.3. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Répondre aux objectifs de modération de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

La consommation d'ENAF a été calculée sur deux différentes périodes dans le cadre du diagnostic :

- **10 ans précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience**
- **10 ans précédant l'arrêt du PLUi**

Ces deux analyses sont basées sur les chiffres fournis par l'Observatoire de l'Artificialisation et la deuxième est complétée par les permis de construire commencés (fournis par la Communauté de Communes). Ainsi, aucune des deux périodes ne prend en compte la consommation d'ENAF à destination de l'agriculture. La consommation agricole future ne sera donc pas non plus prise en compte dans le futur.

Concernant la première période allant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020, le Gâtinais en Bourgogne a consommé un total de 145,5 ha d'ENAF. Ces ENAF ont été consommés de la manière suivante :

- 99,3 ha pour le développement résidentiel
- 18,3 ha pour le développement économique
- 23,1 pour une destination inconnue
- 4,7 ha pour le développement mixte

Durant la deuxième période allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2022, le territoire a consommé un total de 122,6 ha d'ENAF.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

→ S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements, en conformité avec les objectifs du SCoT.

La production envisagée de logements sur la période du PLUi sera de l'ordre de 835 logements neufs. Néanmoins, certaines communes ont eu la possibilité de dépasser le nombre de logements attribués par la PADD à condition ne pas avoir de logements en extensifs. Ainsi ce sont environ 1087 logements (77 logements par an) qui pourront être construits sur le territoire. Bien que ce chiffre soit plus élevé que le nombre de logements attribués par la PADD, il

reste bien inférieur au nombre de logements attribués par le SCoT (1918 logements soit 96 logements par an)

→ Favoriser l'optimisation du terrain constructible, notamment au sein de l'enveloppe urbaine.

Le potentiel de dents creuses est important à l'échelle de la CCGB (74,5 ha) supérieur aux surfaces présentées en extensif pour le logement (24 ha). Aucune rétention foncière n'a été appliquée.

→ Favoriser la réduction de la consommation d'espace et l'optimisation du terrain constructible pour l'habitat et dans les zones d'activités :

- Imposer une densité moyenne sur les secteurs à urbaniser (1AU) : densité moyenne de 11 logements / ha. Soit un objectif chiffré d'augmentation de la densité de 37 % par rapport à la densité de logements créés pendant la période 2009-2018.

- Concernant la surface destinée au développement des activités économiques, la totalité de la surface attribuée par le SCoT est utilisée dans le PLUi. Le SCoT autorise 77 ha pour le développement économique dont 2 ha ont déjà été utilisés pour l'extension de la zone d'activité sud (pour l'entreprise PBX) durant l'année 2022. Ainsi un potentiel de 75 ha est présent dans le zonage du PLUi.

→ Les équipements publics et les besoins liés aux nouveaux projets (STEP, parkings cimetières, école ...) nécessitent environ 4,5 ha.

→ Limiter la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestier et porter des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les chiffres suivants rendent compte de cet objectif :

- 48 ha d'ENAF permettent le développement résidentiel dont uniquement 18 ha sont situés en extensif,
- 61 ha d'ENAF sont attribués au développement économique dont 56 ha en extensif,
- 0,8 ha d'ENAF sont attribués au développement des équipements dont 0,5 ha en extensif.

Ainsi, ce sont environ 110 ha qui vont être consommés durant les 14 prochaines années par le territoire, soit un rythme annuel de 7,9 ha. Les ENAF représentent environ 62 % du potentiel constructible du PLUi.

Le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestier a diminué de 14,5 ha par an pour la première période et de 12,2 ha par an pour la deuxième période. Ce rythme passe donc à 7,9 ha de consommation par an. Le taux de réduction du rythme annuel de la consommation des ENAF est donc de :

- 45 % par rapport aux 10 ans précédant la loi Climat & Résilience
- 35 % par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du PLUi

À partir des cartes ci-après il est possible de localiser les secteurs consommant de l'espace et notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectifs pour limiter l'étalement urbain :

→ Faire des extensions plus qualitatives, mesurées et connectées avec le cœur des villages.

L'urbanisation récente de ces 20-30 dernières années a provoqué dans certains cas des extensions urbaines peu qualitatives. Ces extensions tranchent avec l'identité des villages, provoquent des ruptures physiques avec le village ancien. Elles sont de plus consommatrices d'espaces naturels et agricoles et peuvent nuire à la perspective paysagère du village.

→ Stopper et requalifier les étirements linéaires créés le long des voies de circulation ou en entrée de village.

→ Travailler sur l'intégration des nouveaux projets de construction (volumétrie, orientation, implantation, transition avec l'espace public), en tenant compte des typologies de village et leur topographie,

→ Travailler sur des principes de cheminements doux et favoriser le maillage des chemins ruraux, pour raccorder les extensions avec le village ancien et renforcer la connexion entre les deux.

→ Proposer une diversité de taille des parcelles à construire.

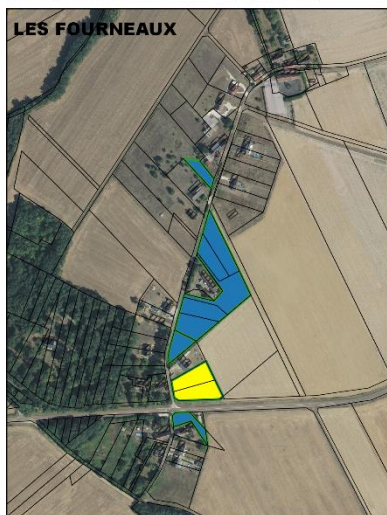
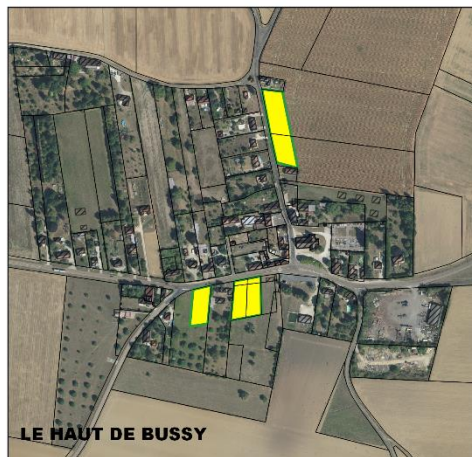
→ Proposer une densité minimale pour les nouvelles opérations d'habitat.





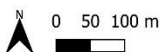
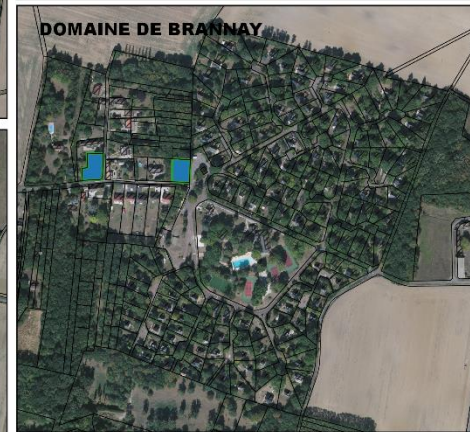
OCCUPATION DU SOL BUSSY : HAMEAUX

- Localisation du potentiel**
- Densification
 - Extensif
- Occupation du sol actuelle**
- Agricole
 - Forestière
 - Naturelle
 - Non-ENAF

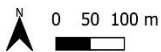


OCCUPATION DU SOL BRANNAY : HAMEAUX

- Localisation du potentiel**
- Densification
 - Extensif
- Occupation du sol actuelle**
- Agricole
 - Forestière
 - Naturelle
 - Non-ENAF



Sources : EDIGE, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGE, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL BUSSY : HAMEAUX

Localisation du potentiel

Densification

Extensif

Occupation du sol actuelle

Agricole

Forestière

Naturelle

Non-ENAF



OCCUPATION DU SOL CHAUMOT : HAMEAUX

Localisation du potentiel

Densification

Extensif

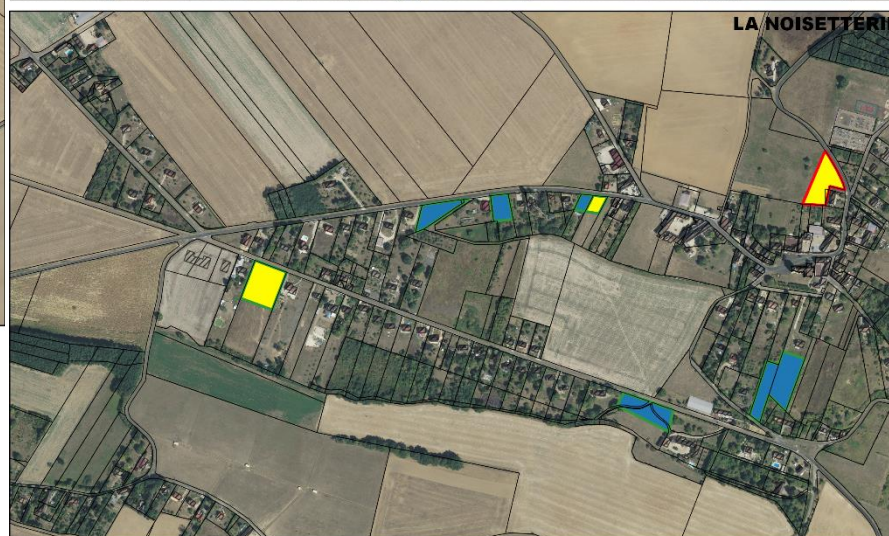
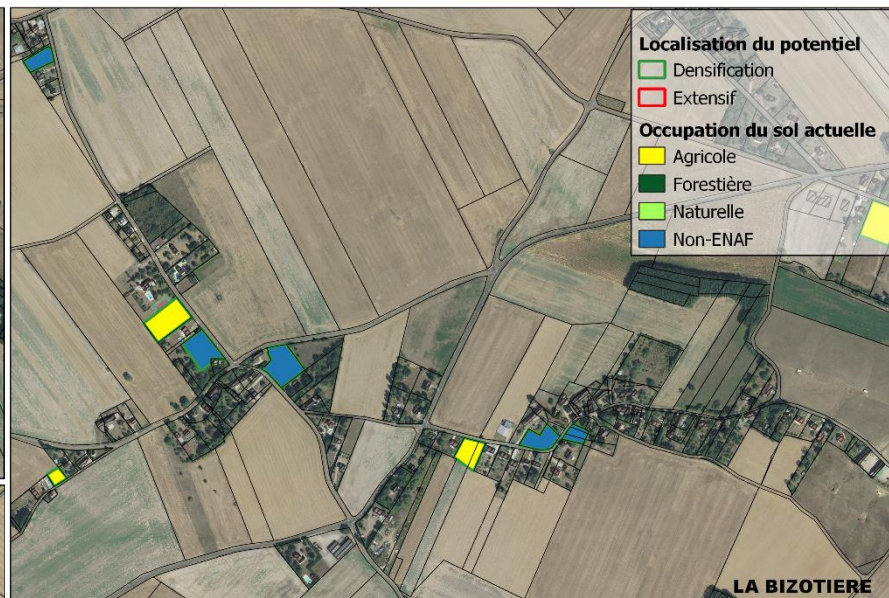
Occupation du sol actuelle

Agricole

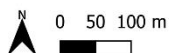
Forestière

Naturelle

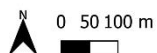
Non-ENAF



5 / 2023



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



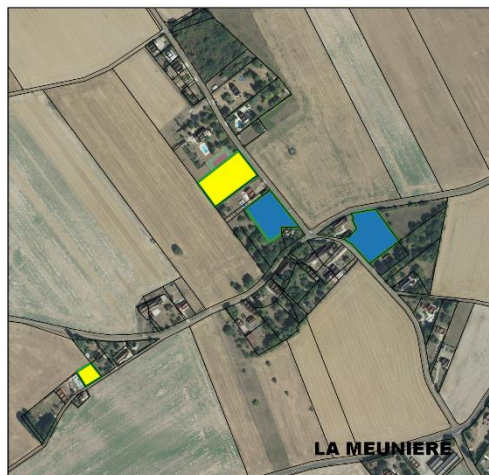
OCCUPATION DU SOL CHAUMOT : HAMEAUX

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



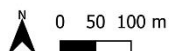
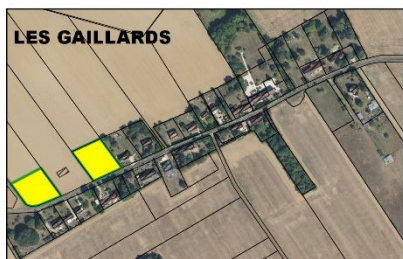
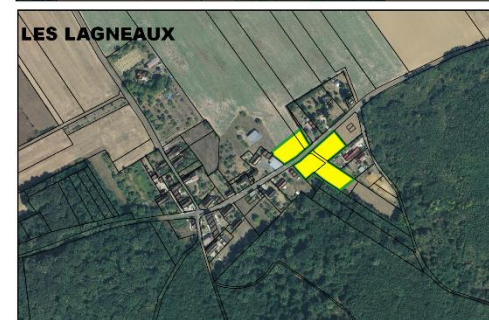
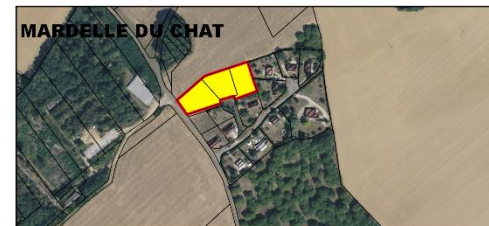
OCCUPATION DU SOL CHAUMOT : HAMEAUX

Localisation du potentiel

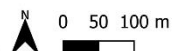
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



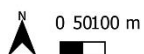
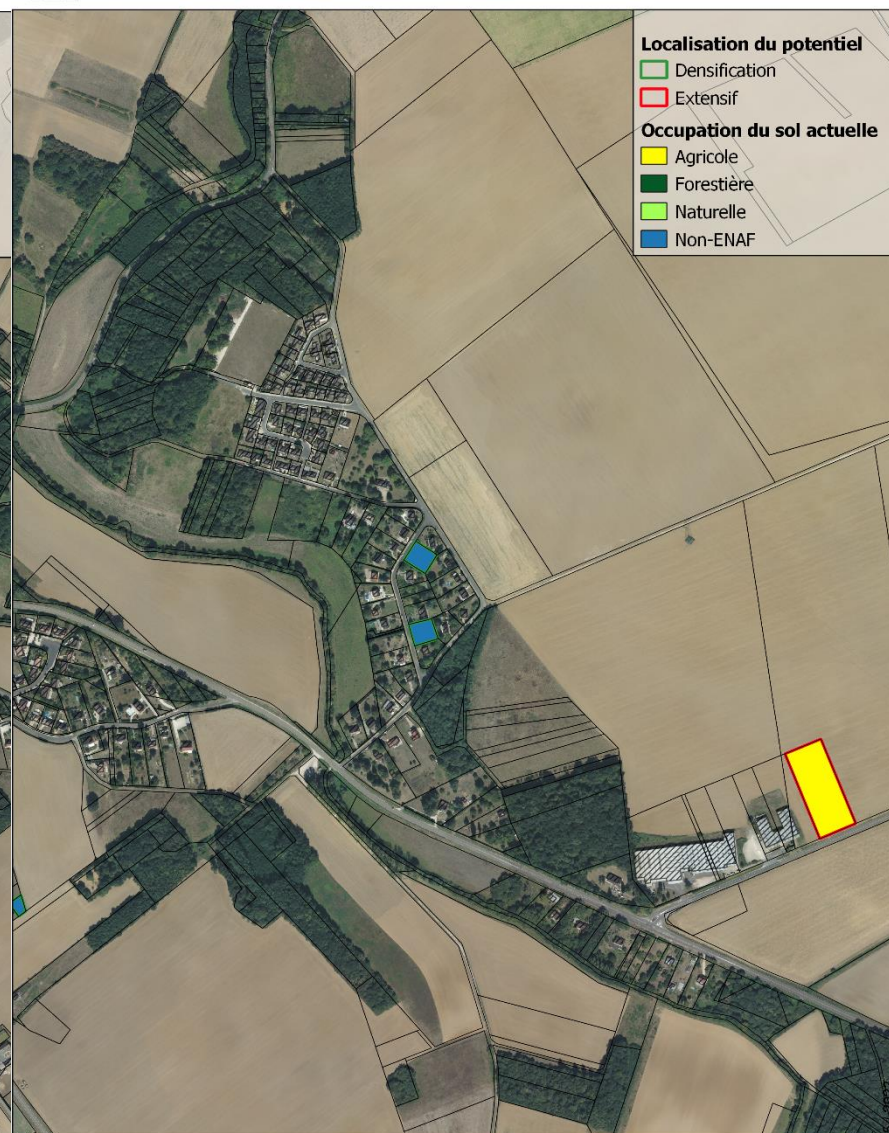
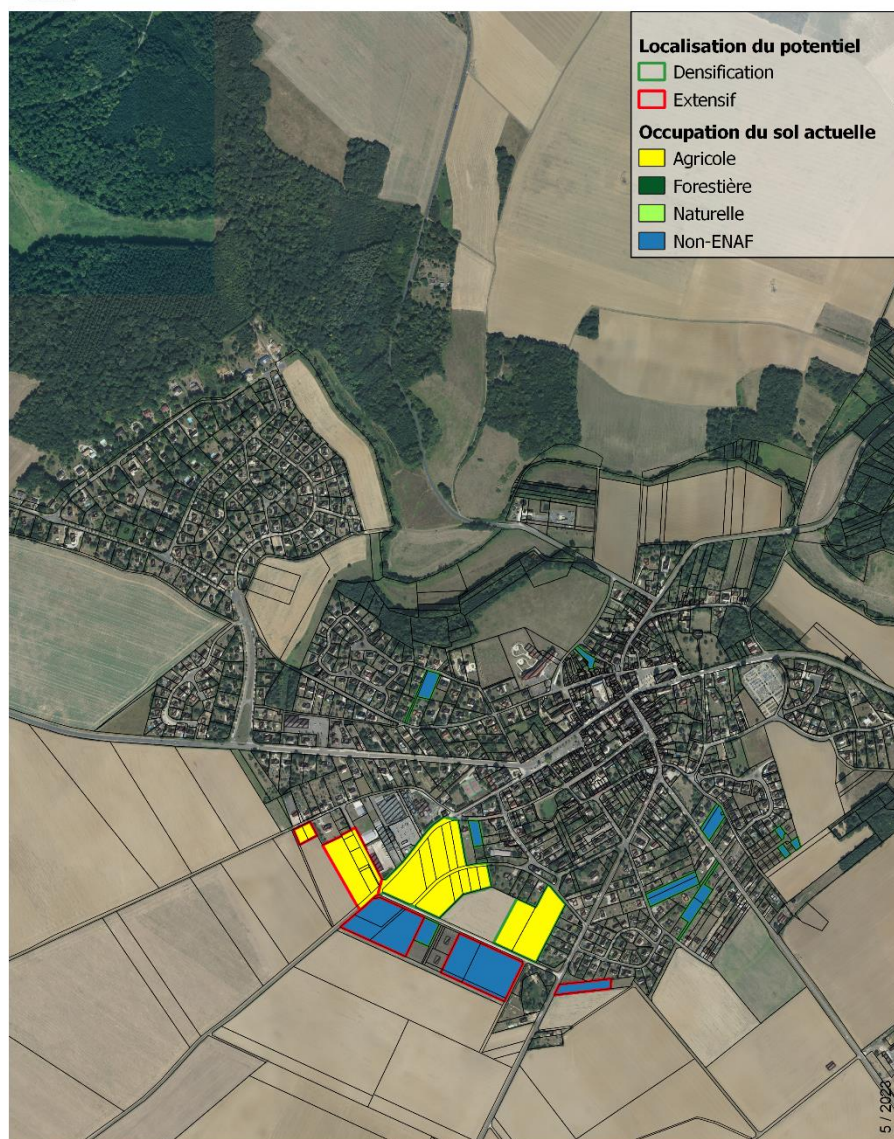
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



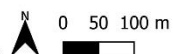
OCCUPATION DU SOL CHEROY : BOURG



OCCUPATION DU SOL CHEROY : HAMEAU



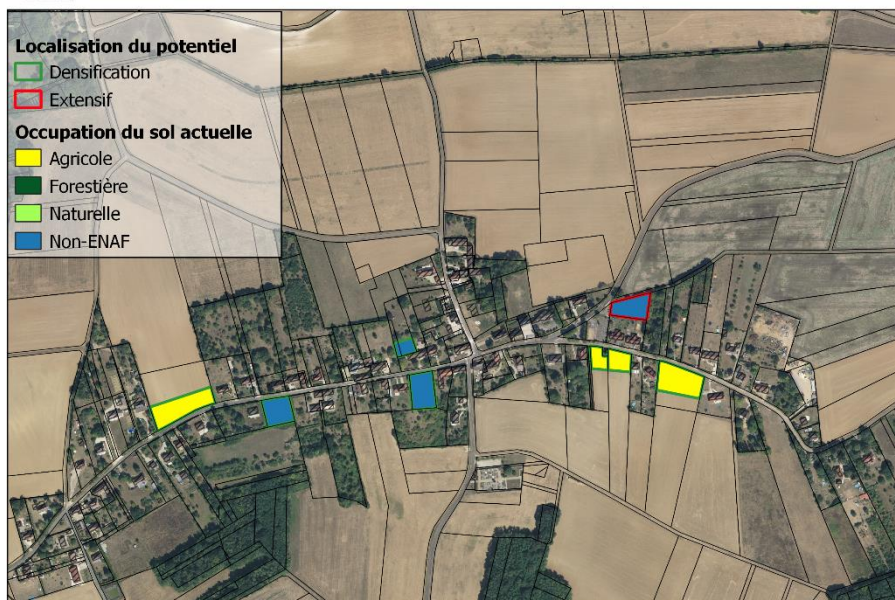
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



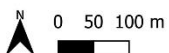
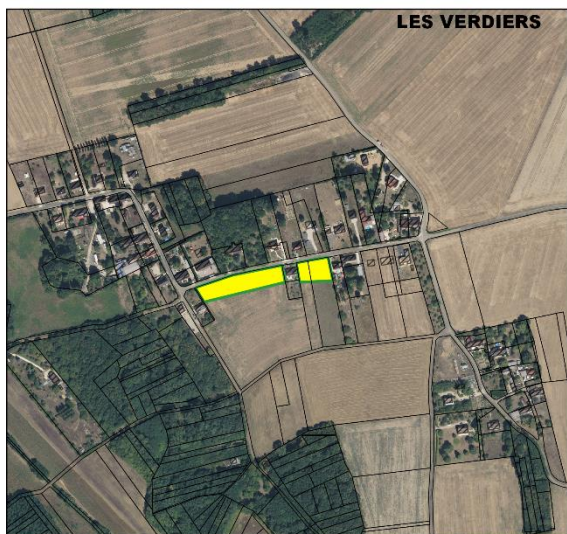
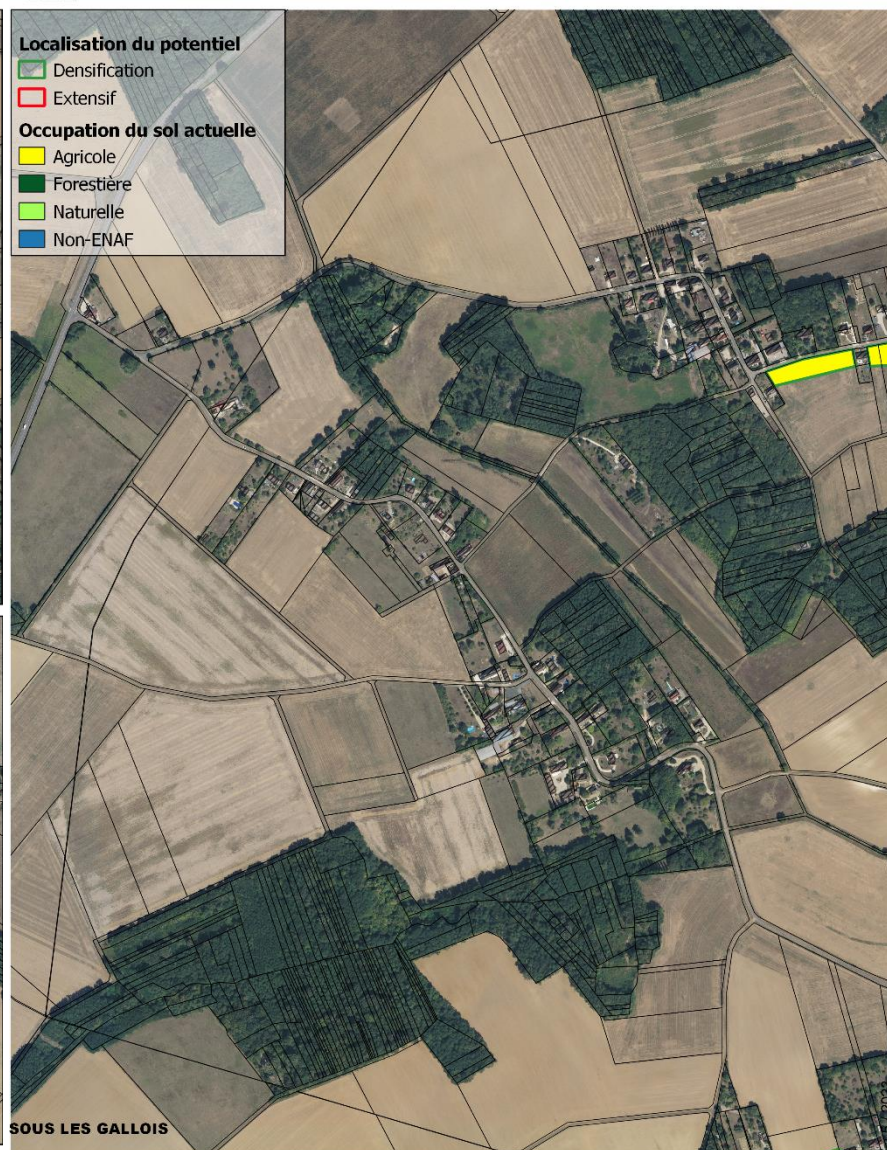
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL CORNANT : HAMEAUX



OCCUPATION DU SOL CORNANT : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



SOUS LES GALLOIS

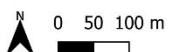
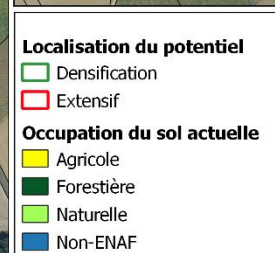
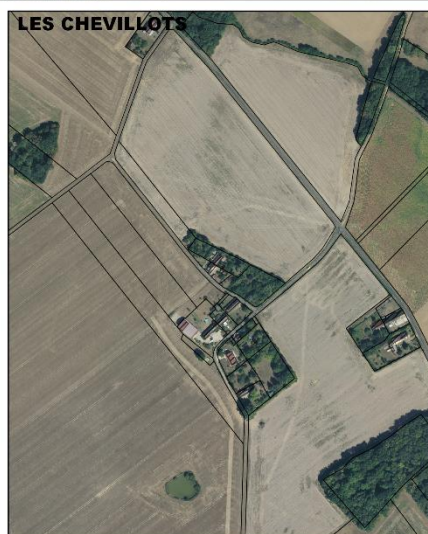
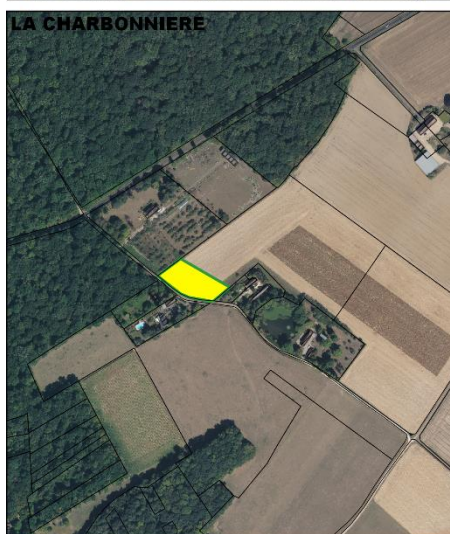
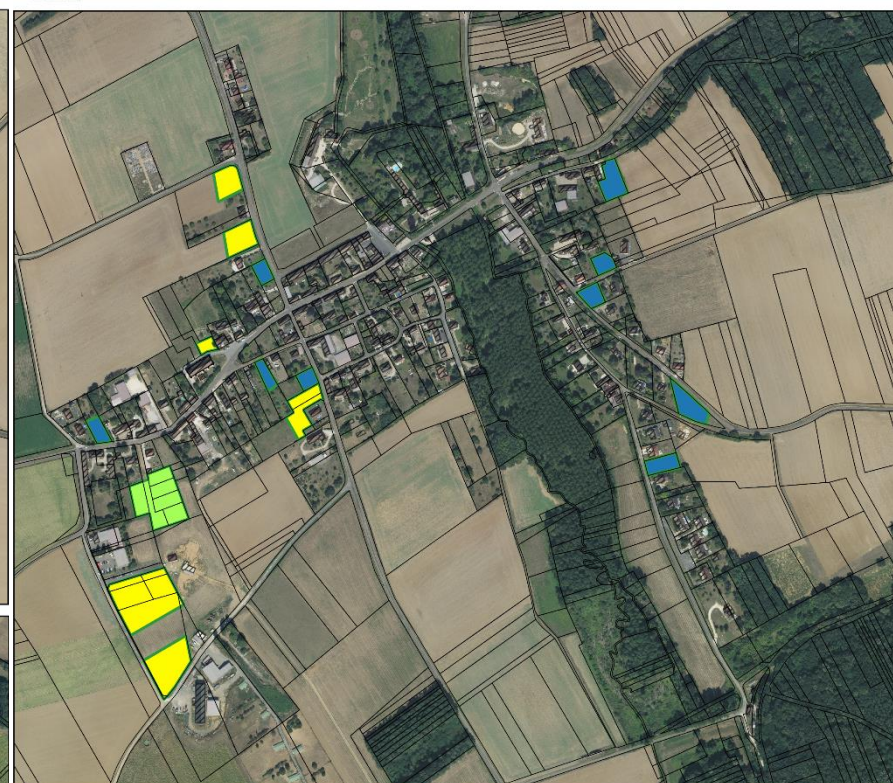
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



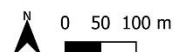
OCCUPATION DU SOL COURTOIN : HAMEAUX



OCCUPATION DU SOL DOLLOT



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



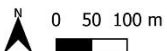
OCCUPATION DU SOL DOLLOT : HAMEAUX

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



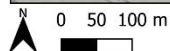
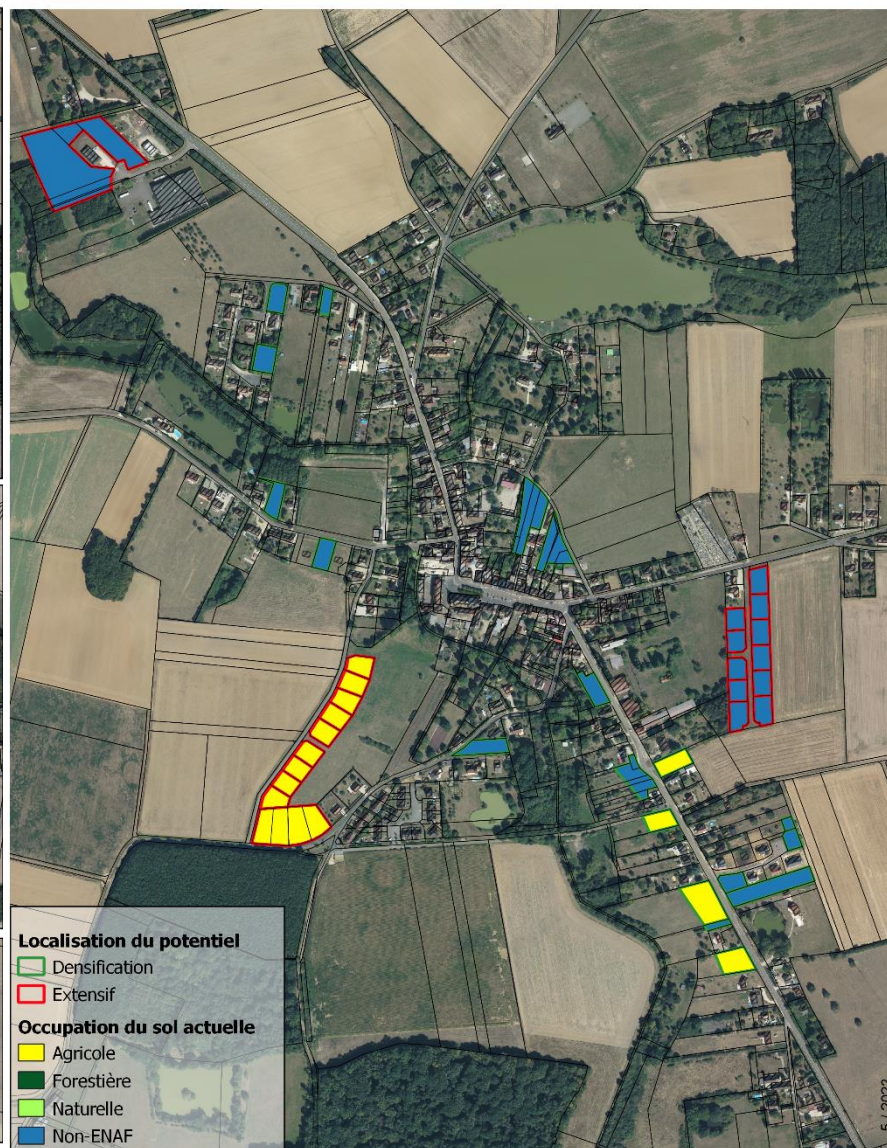
OCCUPATION DU SOL DOMATS : BOURG

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



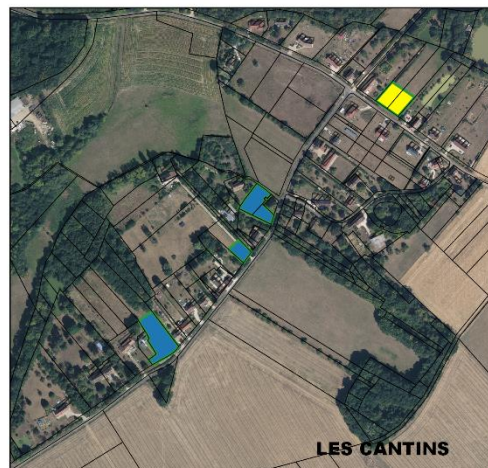
OCCUPATION DU SOL DOMATS : HAMEAUX

Localisation du potentiel

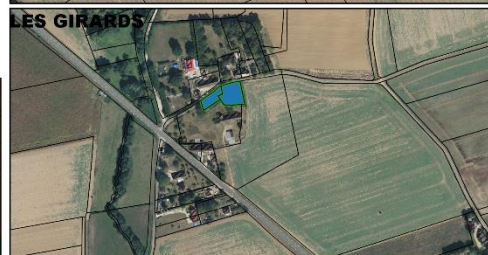
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

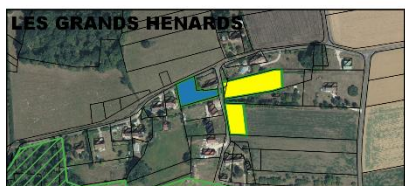
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



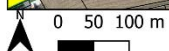
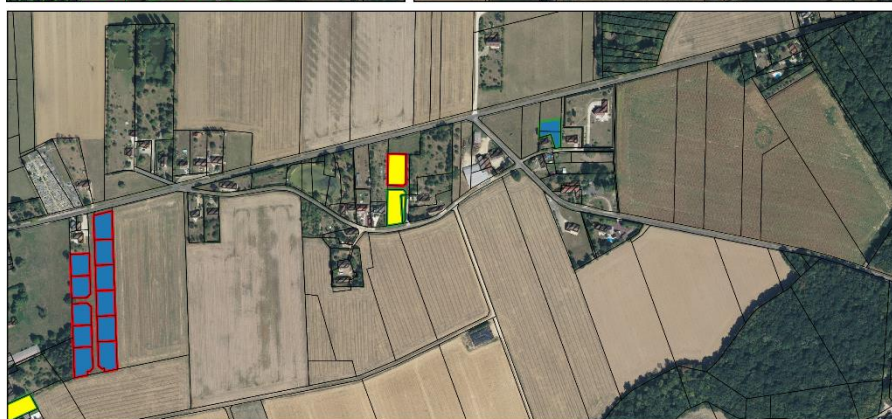
LES CANTINS



LES GIRARDS



LES GRANDS HÉNARDS



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL DOMATS : HAMEAUX

Localisation du potentiel

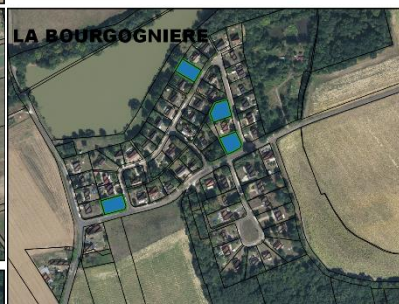
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

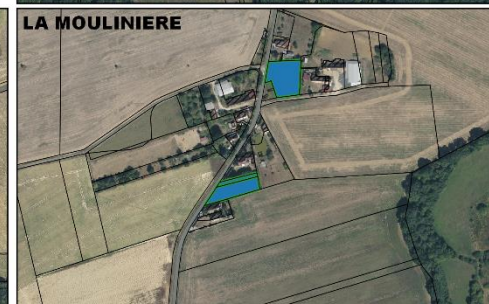
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



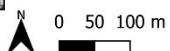
LES BESNARDS



LA BOURGOGNIERE



LA MOULINIERE



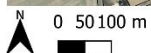
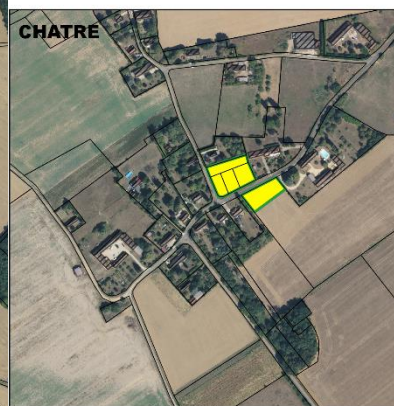
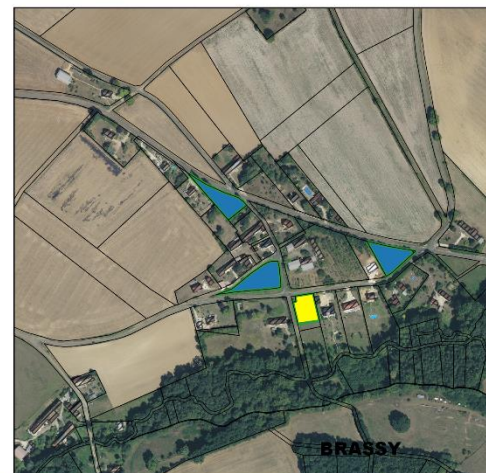
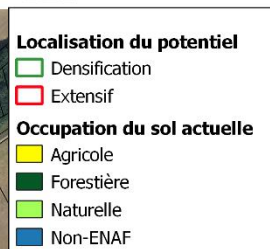
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



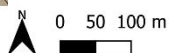
OCCUPATION DU SOL EGRISSELLE-LE-BOCAGE : BOURG



OCCUPATION DU SOL EGRISSELLES-LE-BOCAGE : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL EGRISSELLES-LE-BOCAGE : HAMEAUX



OCCUPATION DU SOL EGRISSELLES-LE-BOCAGE : HAMEAUX

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

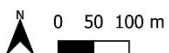
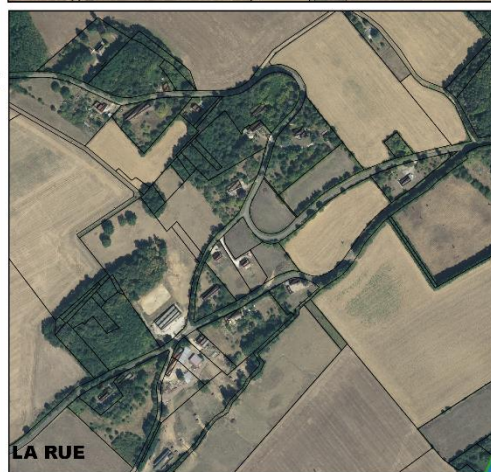
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF

Localisation du potentiel

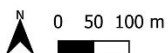
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

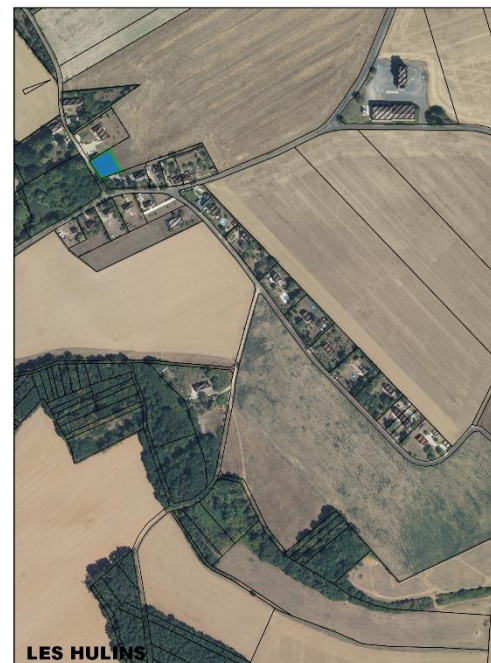
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

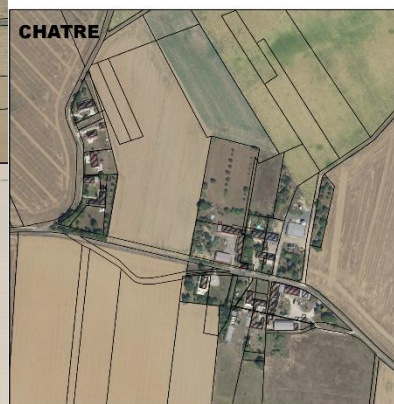
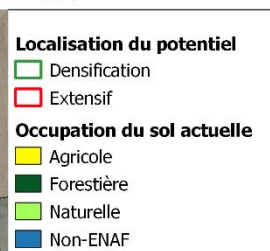
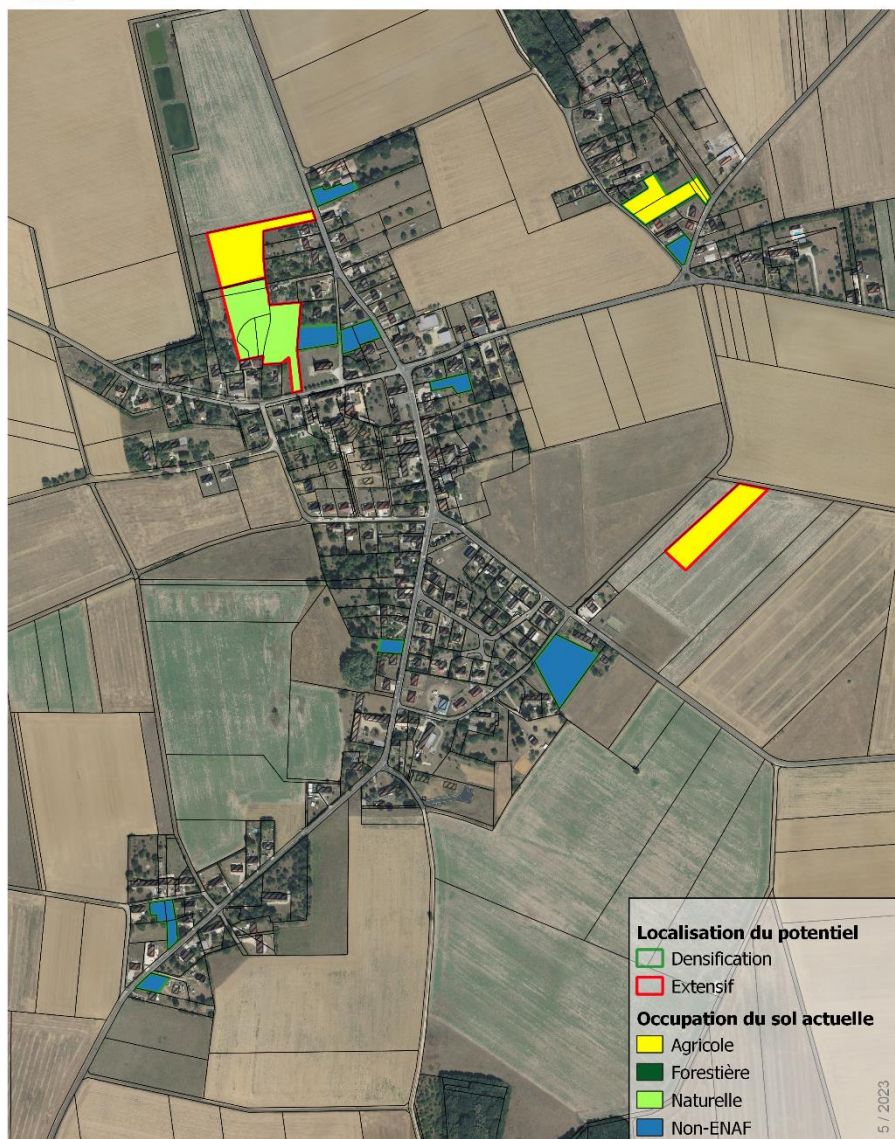




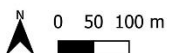
OCCUPATION DU SOL FOUCHERES : BOURG



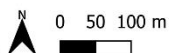
OCCUPATION DU SOL FOUCHERES : HAMEAUX



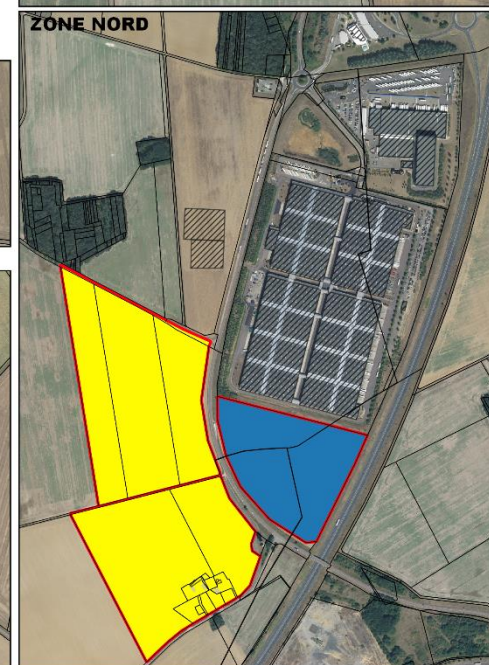
5 / 2023



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

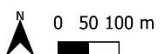
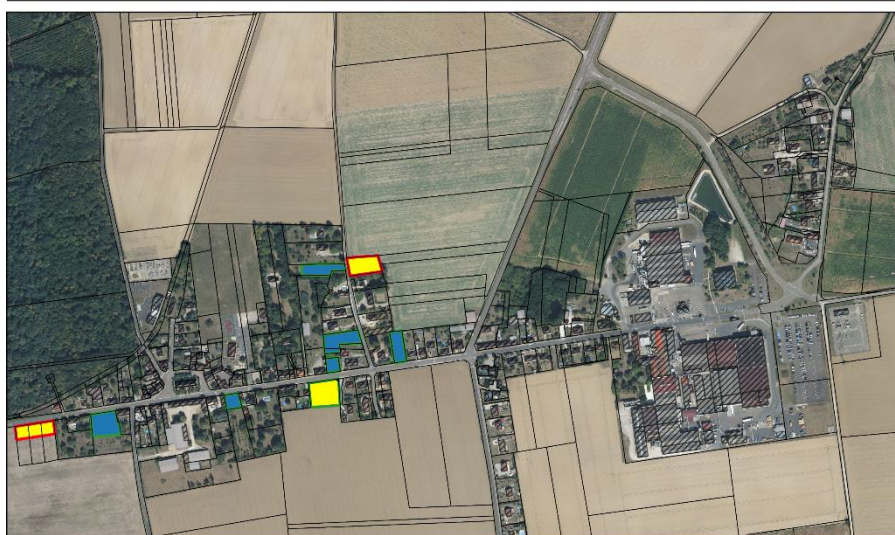
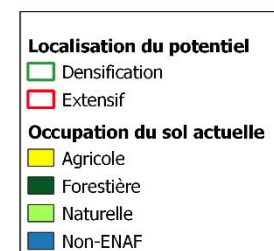
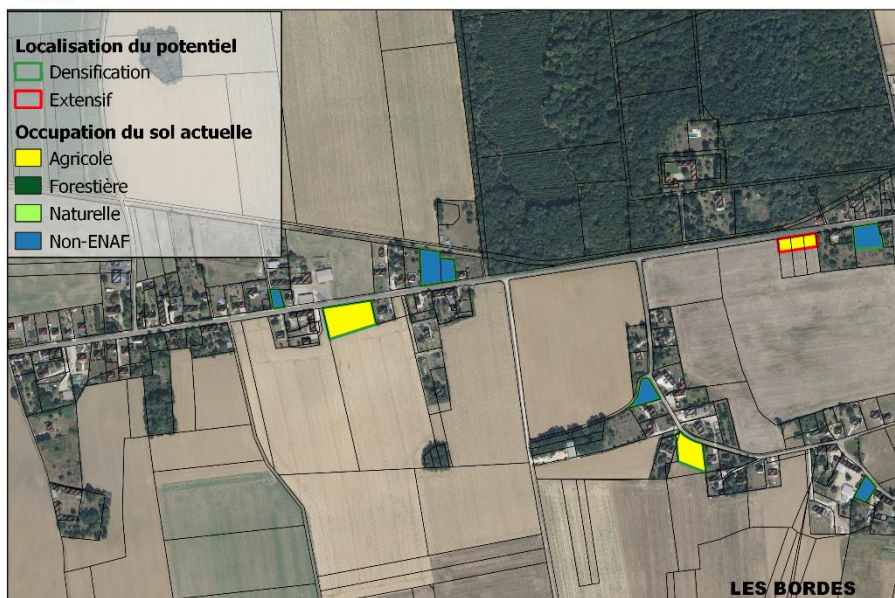




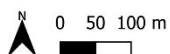
OCCUPATION DU SOL JOUY : HAMEAUX



OCCUPATION DU SOL JOUY : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

5 / 2023



OCCUPATION DU SOL LA BELLIOLE : HAMEAUX



Localisation du potentiel

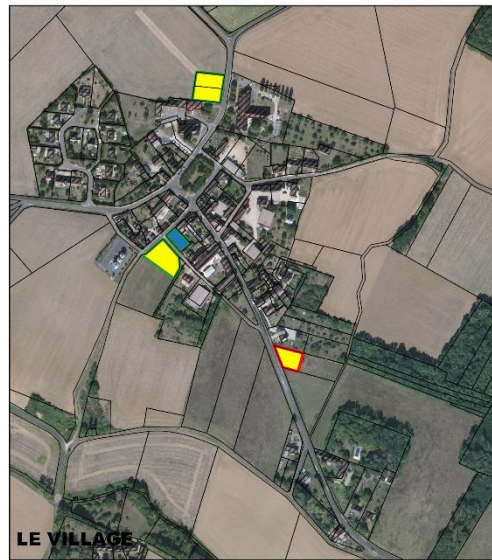
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



OCCUPATION DU SOL LIXY : HAMEAUX



Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

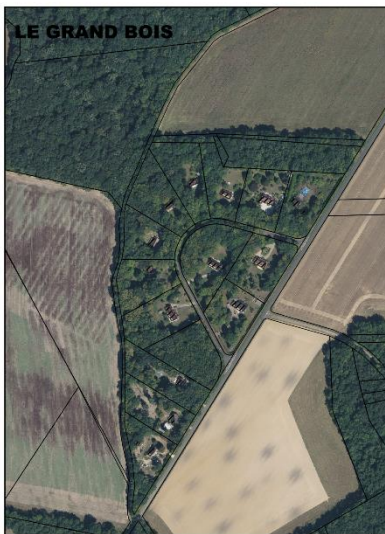
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF

LE VILLAGE

LES MASURES



LE GRAND BOIS



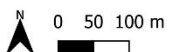
FONTENELLE



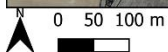
FOSSOY



COQUIN



Sources : EDIGE, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGE, IAD, COMMUNES

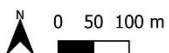
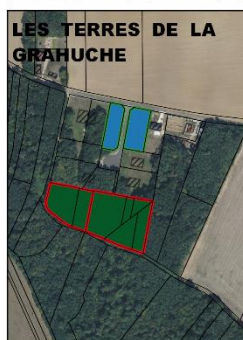
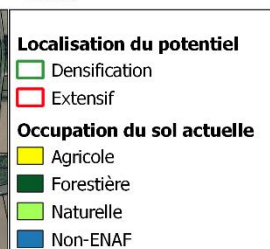
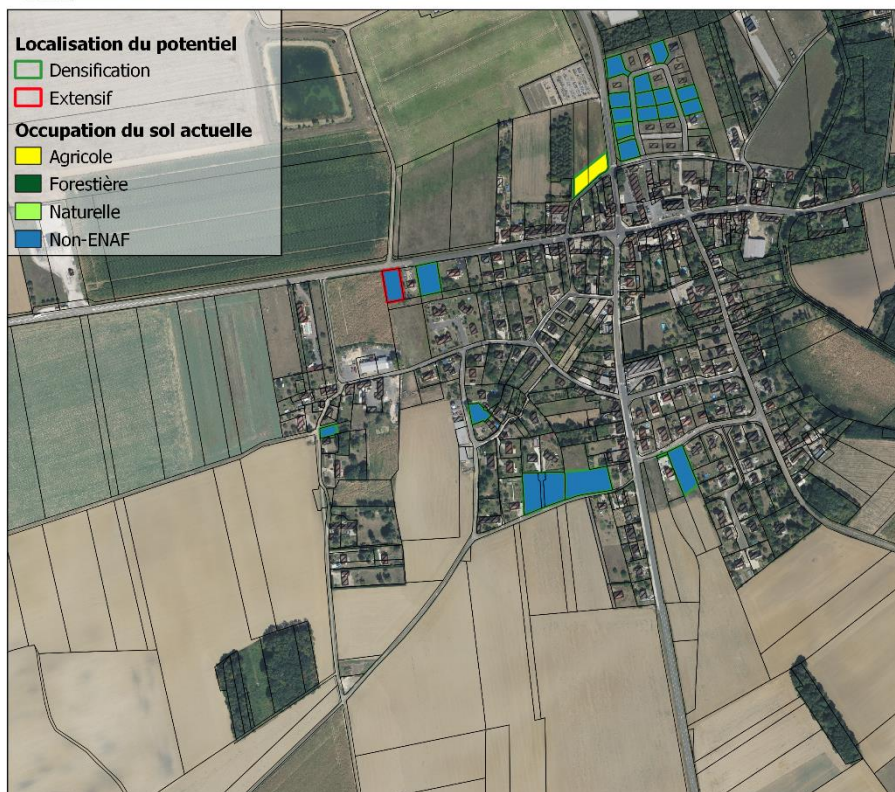
5 / 2023



OCCUPATION DU SOL MONTACHER-VILLEGARDIN : BOURG



OCCUPATION DU SOL MONTACHER-VILLEGARDIN : HAMEAUX



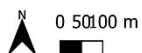
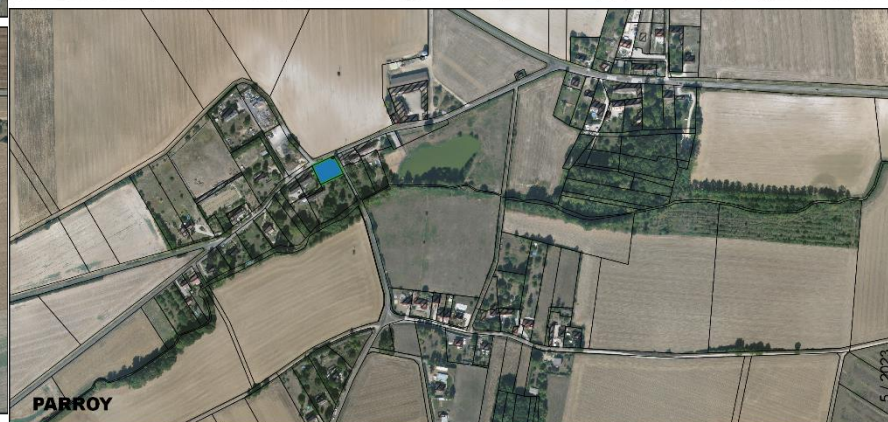
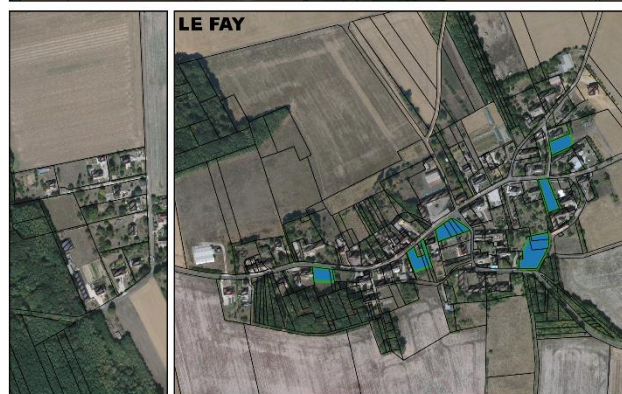
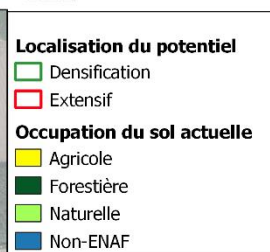
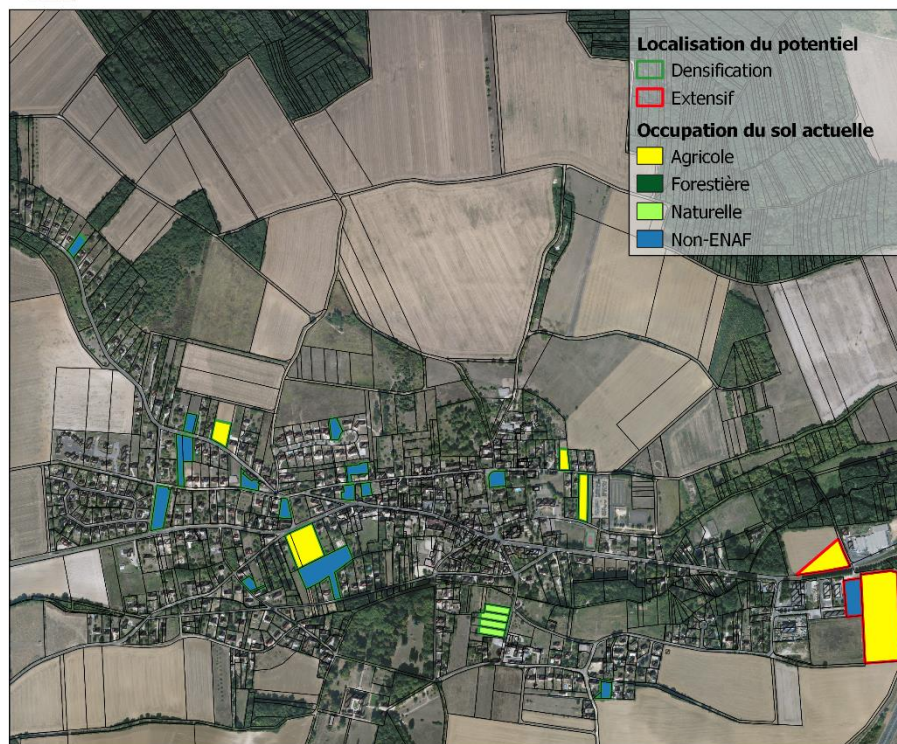
Sources : EDIGE, IAD, COMMUNES



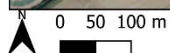
OCCUPATION DU SOL NAILLY: BOURG



OCCUPATION DU SOL NAILLY : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



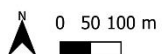
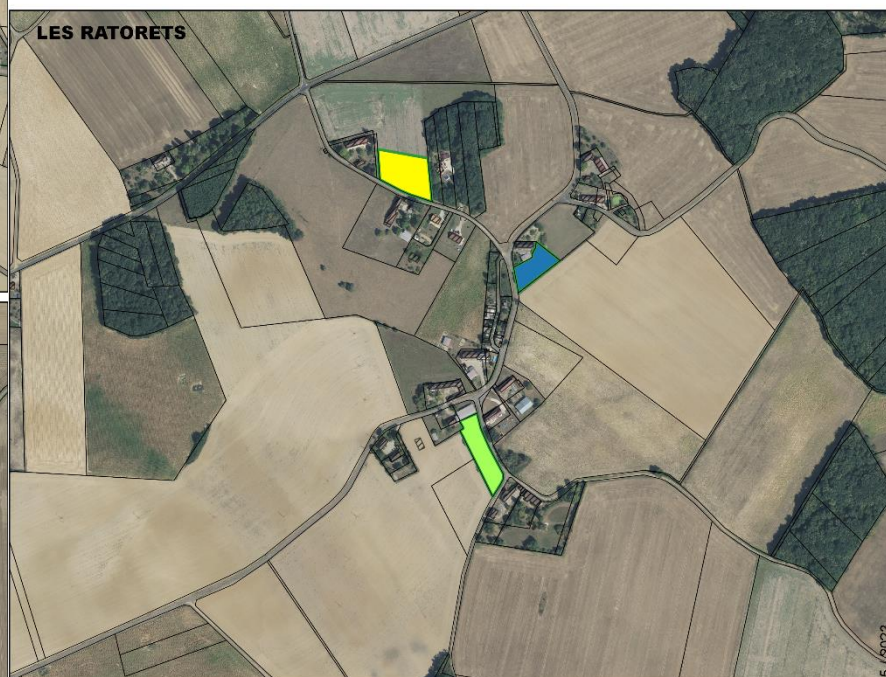
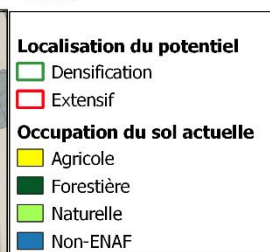
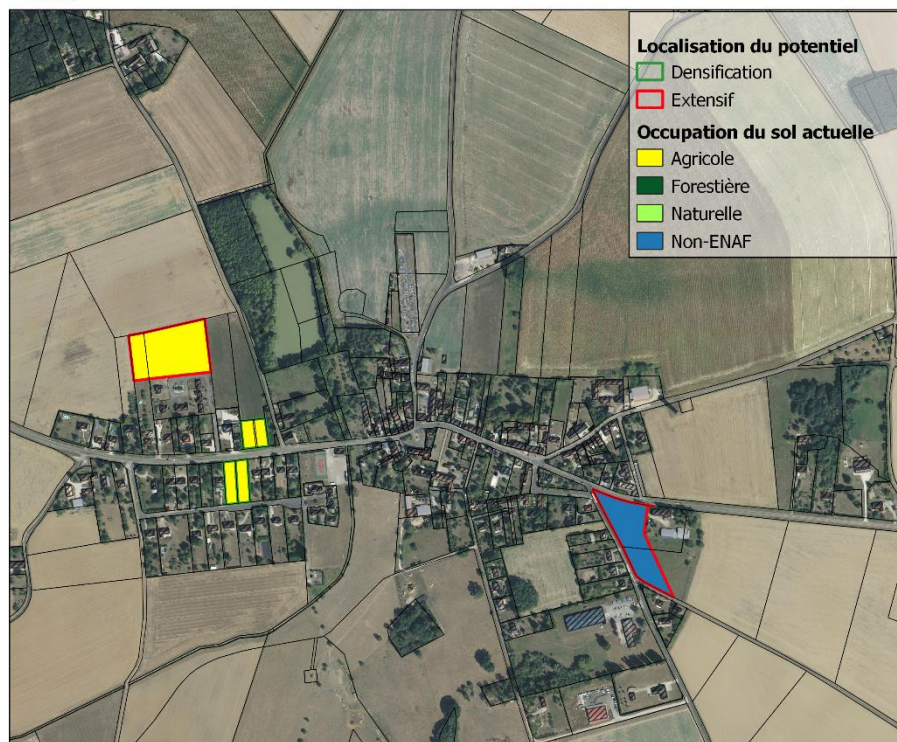
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL PIFFONDS : BOURG



OCCUPATION DU SOL PIFFONDS : HAMEAU



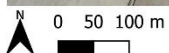
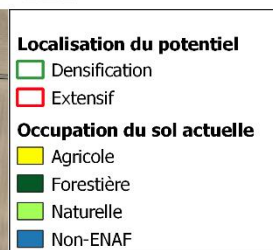
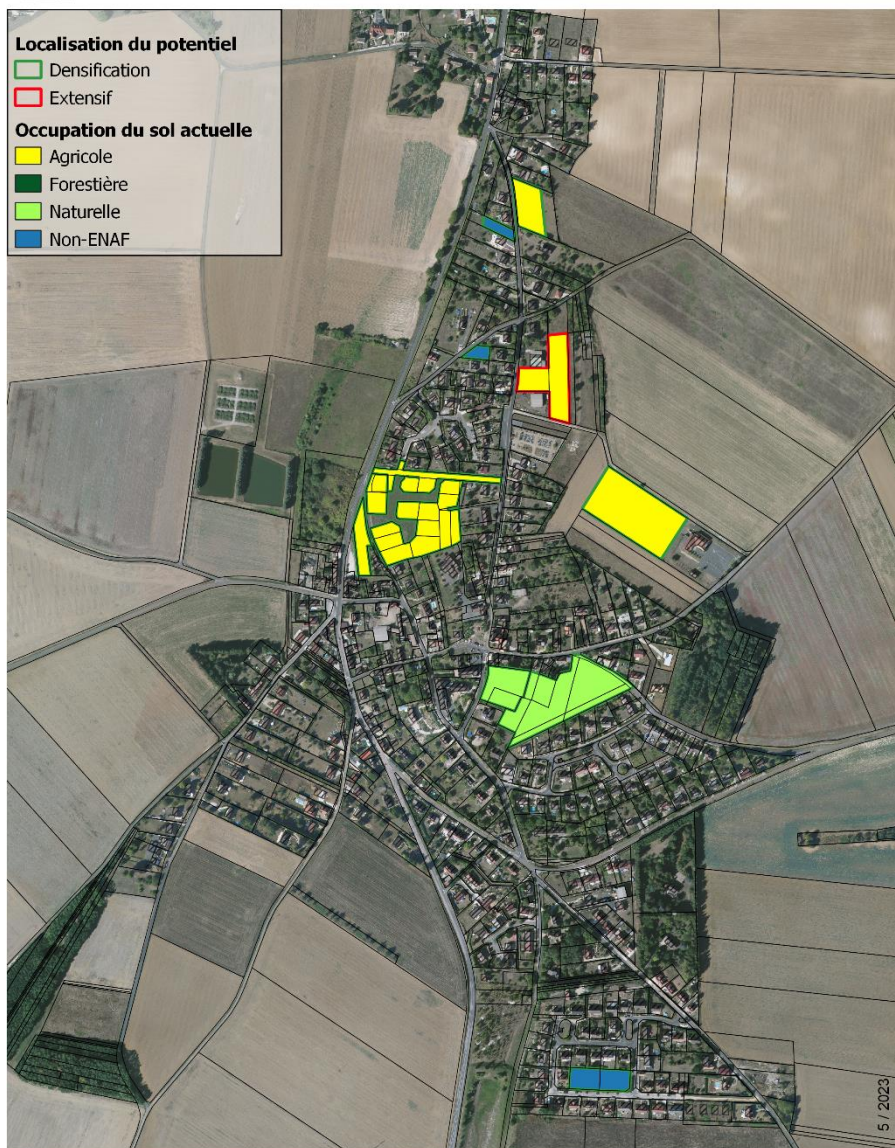
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



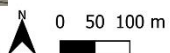
OCCUPATION DU SOL SAINT-AGNAN : BOURG



OCCUPATION DU SOL SAINT-AGNAN : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



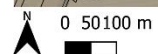
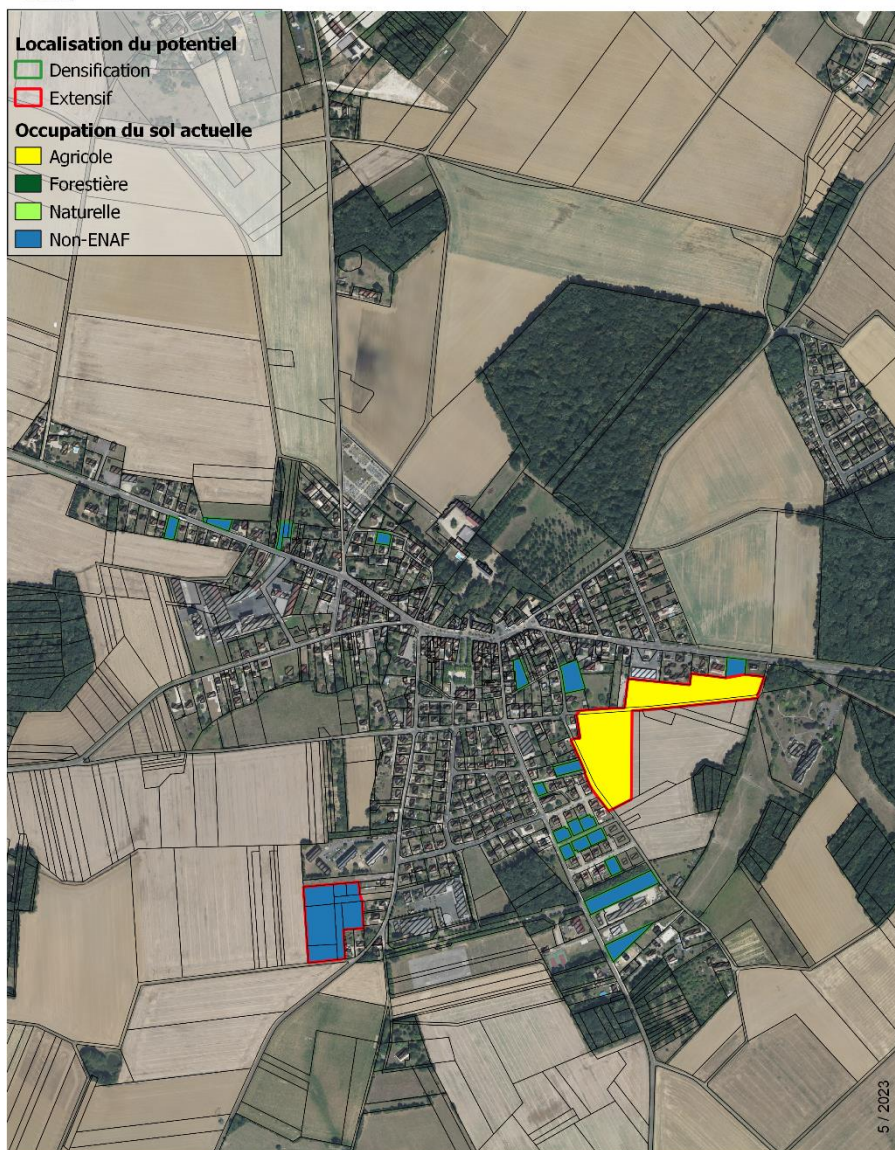
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



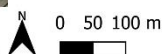
OCCUPATION DU SOL SAINT-VALERIEN : BOURG



OCCUPATION DU SOL SAINT-VALERIEN : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



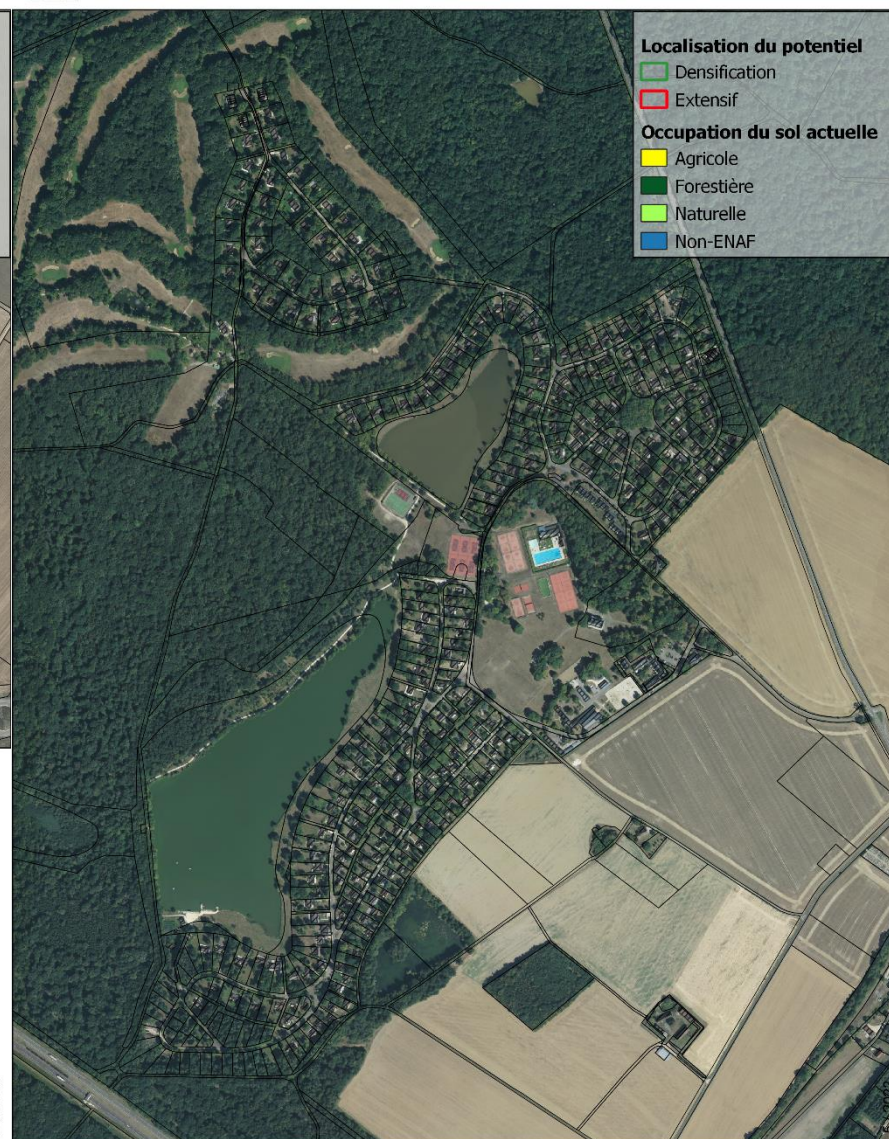
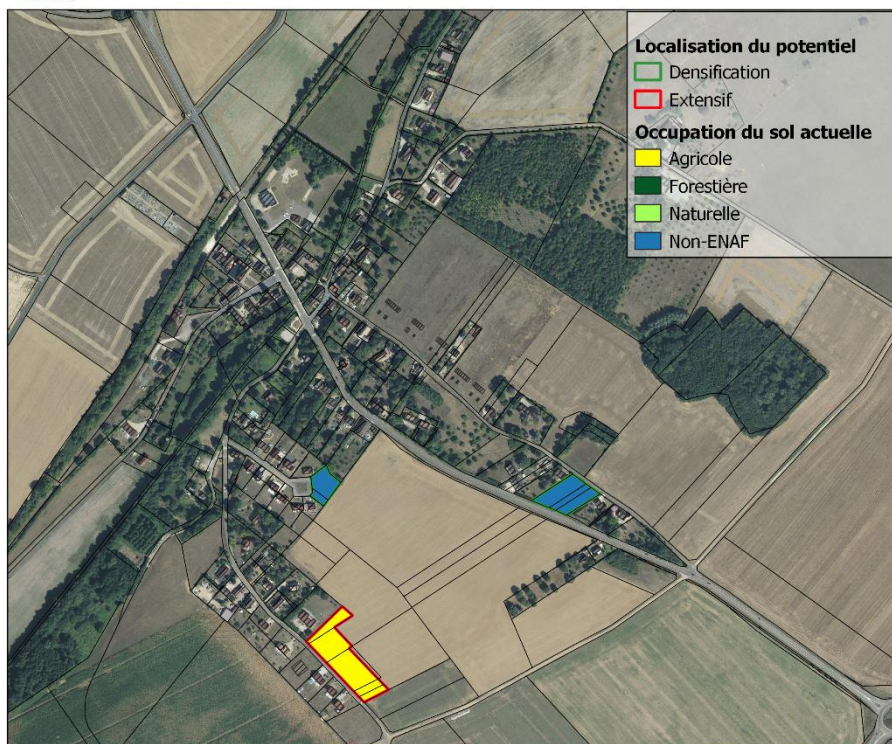
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



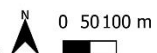
OCCUPATION DU SOL SAVIGNY : BOURG



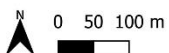
OCCUPATION DU SOL SAVIGNY-SUR-CLAIRIS : DOMAINE



5 / 2023



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL SAVIGNY-SUR-CLAIRIS : ZAE



OCCUPATION DU SOL SUBLIGNY : BOURG



N 0 50 100 m

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

N 0 50 100 m

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



OCCUPATION DU SOL SUBLIGNY : HAMEAUX



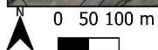
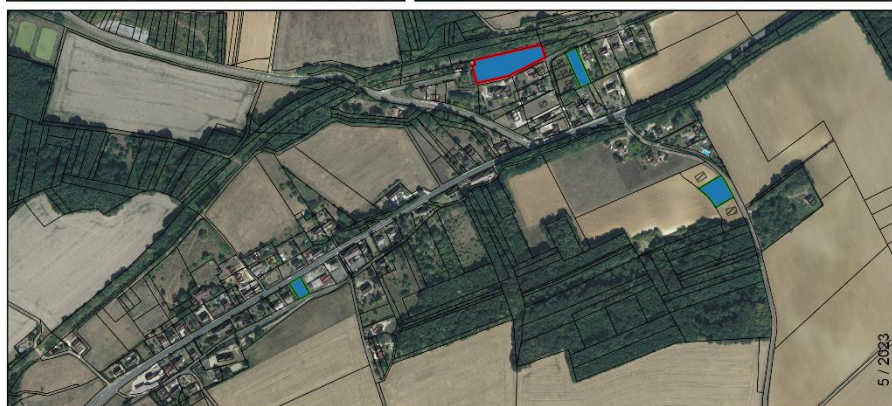
OCCUPATION DU SOL VALLERY : BOURG

Localisation du potentiel

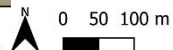
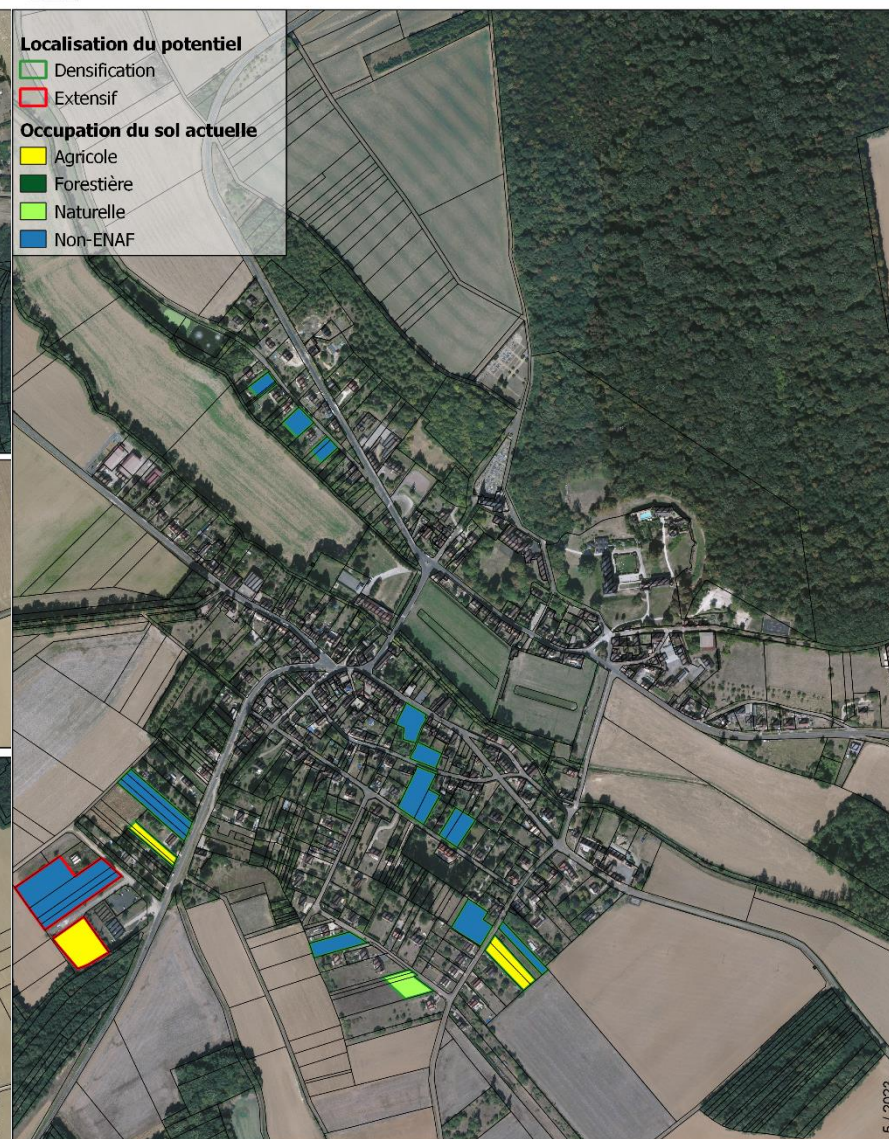
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



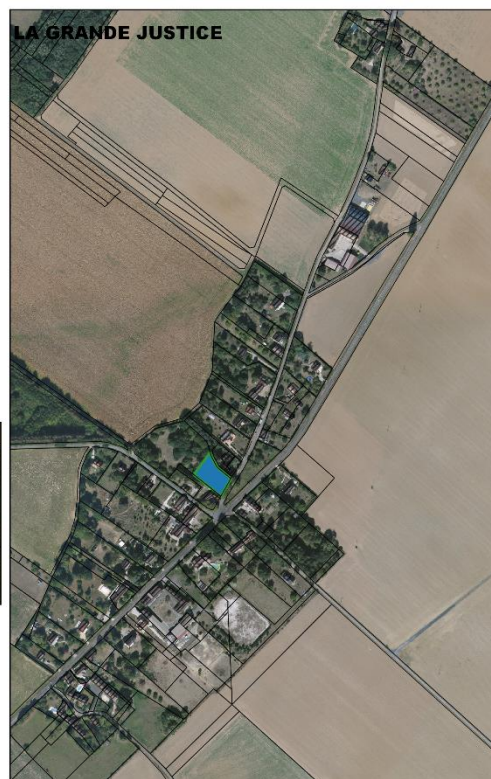
OCCUPATION DU SOL VALLERY : HAMEAUX

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



OCCUPATION DU SOL VERNY : BOURG

Localisation du potentiel

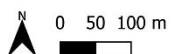
- Densification
- Extensif

Occupation du sol actuelle

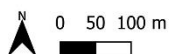
- Agricole
- Forestière
- Naturelle
- Non-ENAF



5 / 2023



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



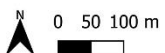
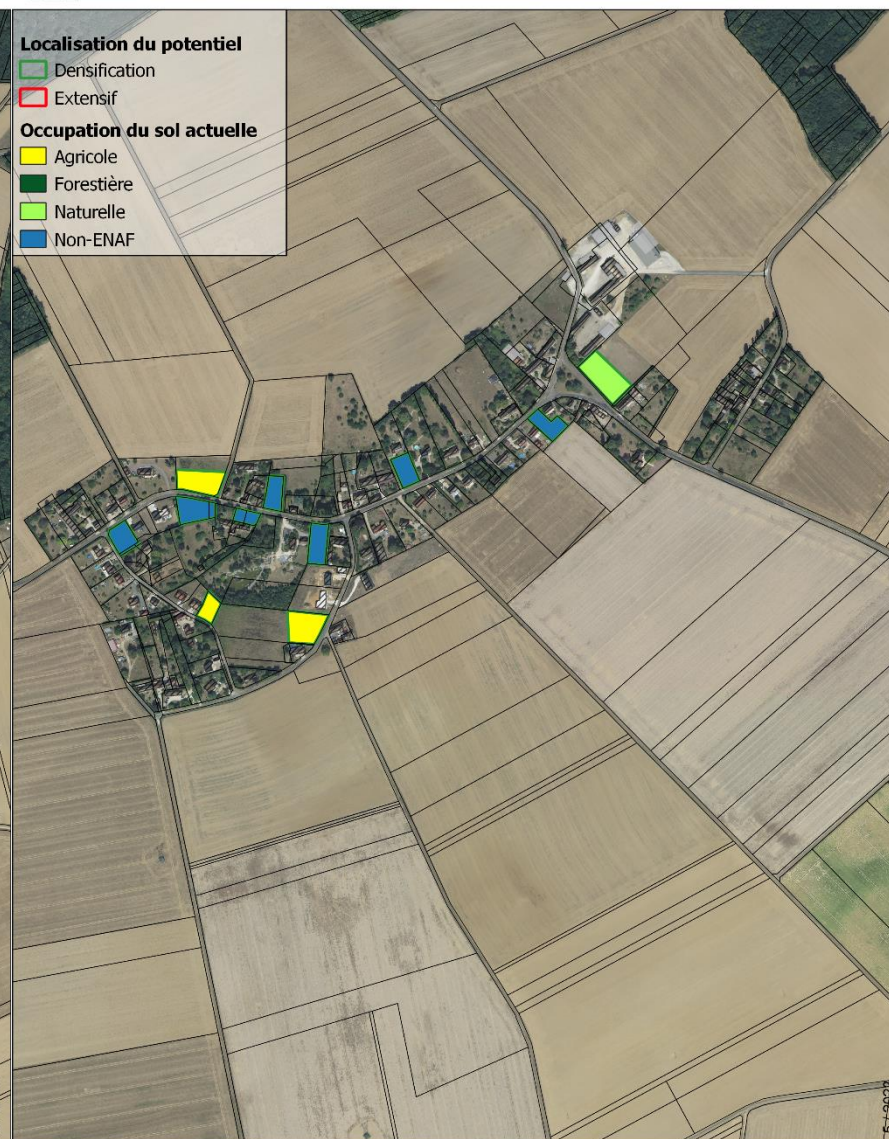
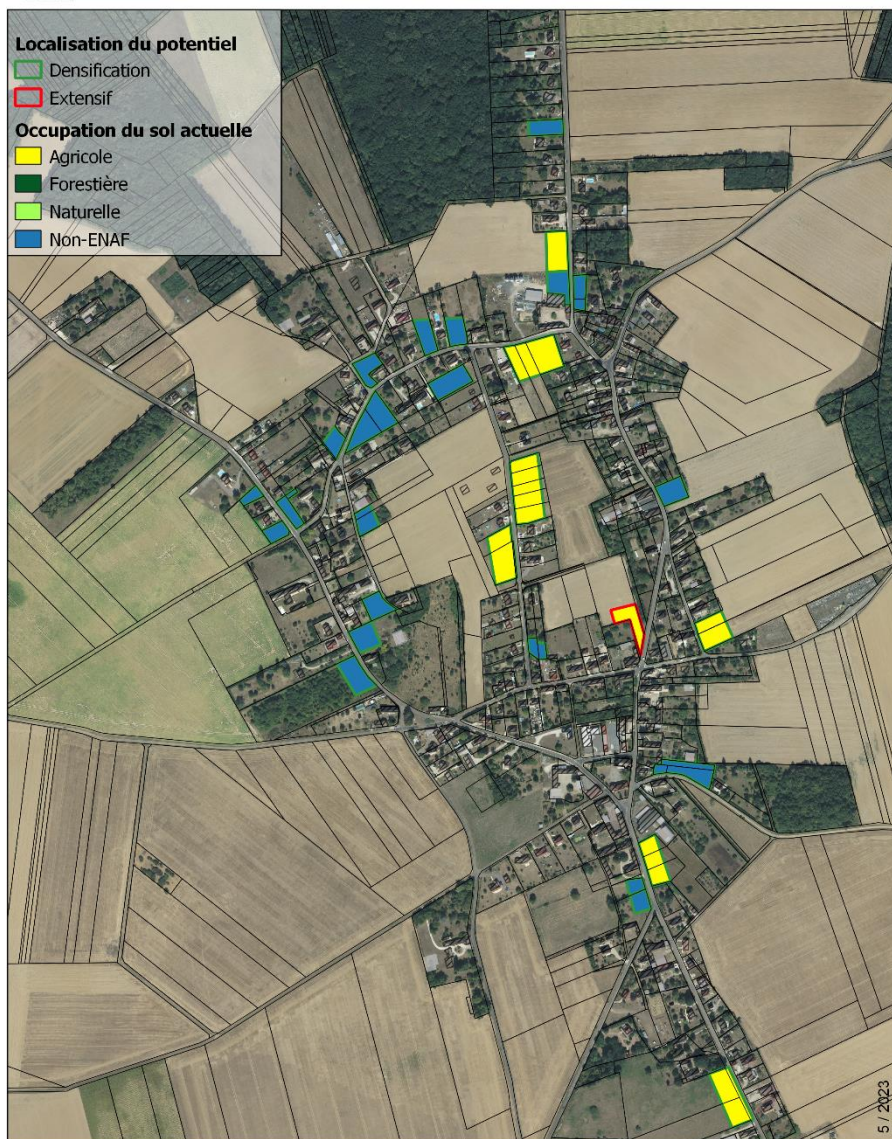
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



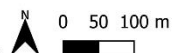
OCCUPATION DU SOL VILLEBOUGIS : BOURG



OCCUPATION DU SOL VILLEBOUGIS : HAMEAU



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



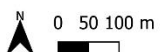
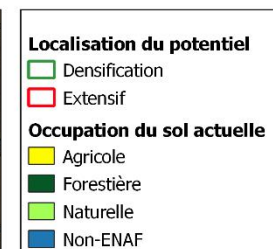
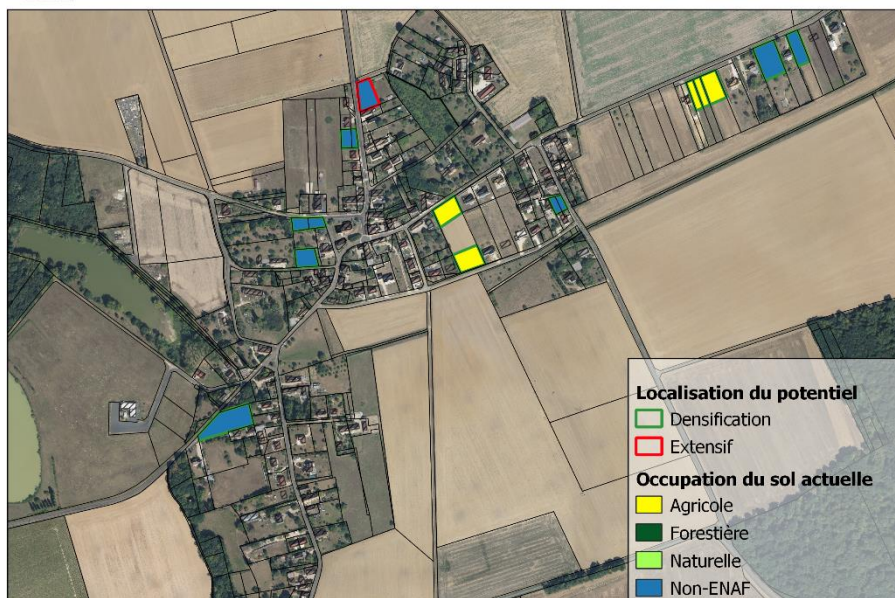
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



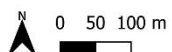
OCCUPATION DU SOL VILLENEUVE-LA-DONDAGRE : BOURG



OCCUPATION DU SOL VILLENEUVE-LA-DONDAGRE : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

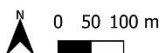
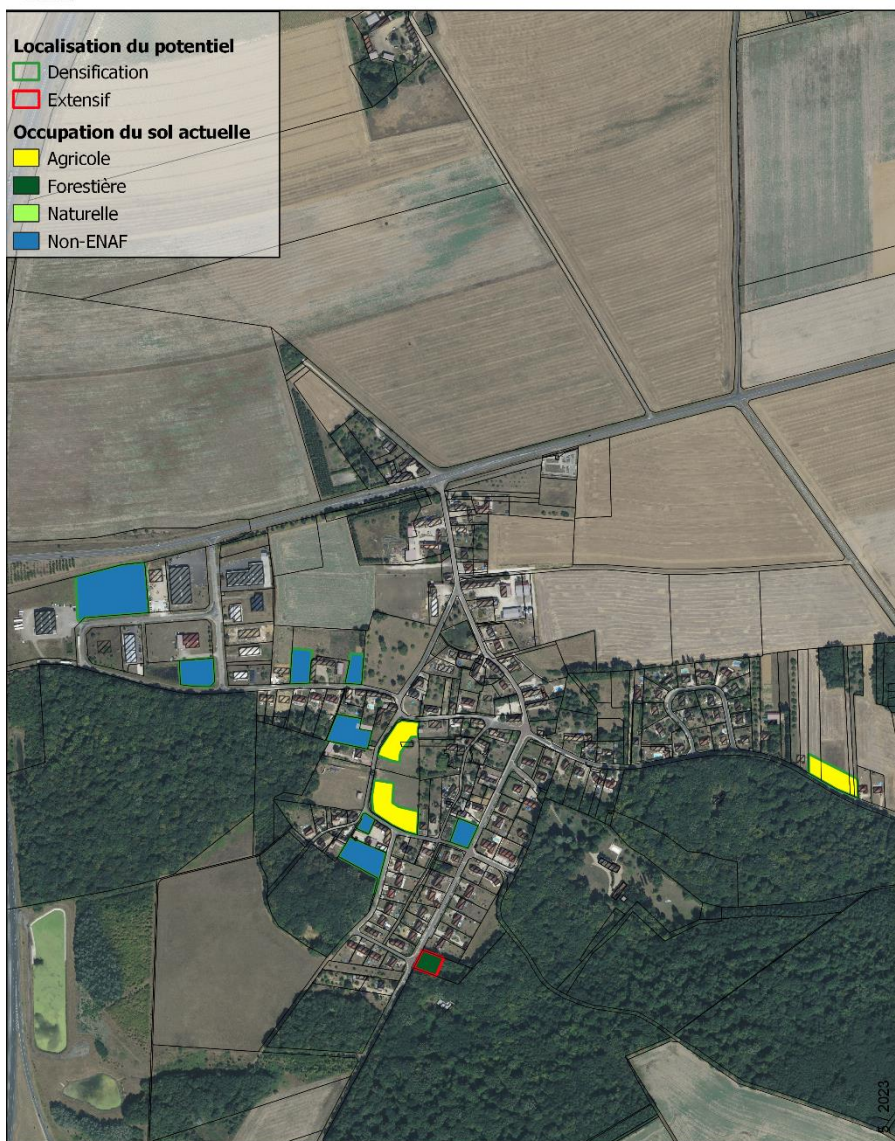




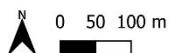
OCCUPATION DU SOL VILLEROY : BOURG



OCCUPATION DU SOL VILLEROY : HAMEAUX



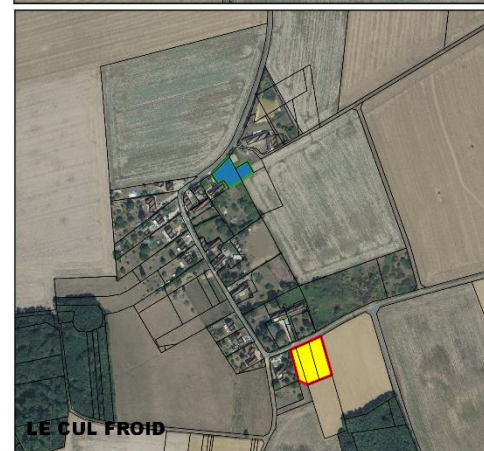
Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



LE GRAND CLOS



LE CUL FROID

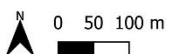
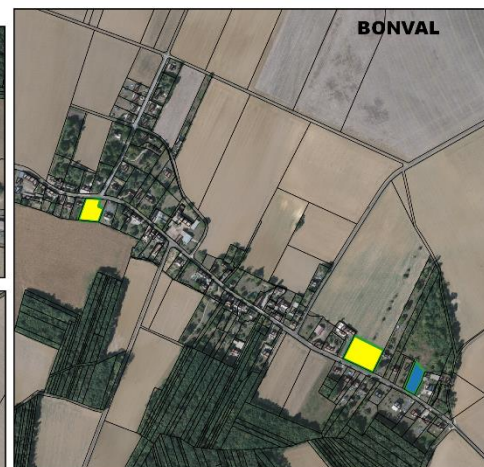
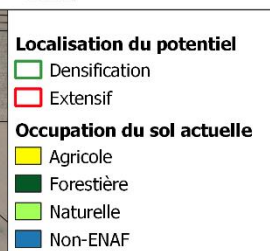
5 / 2023



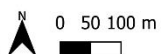
OCCUPATION DU SOL VILLETHIERRY : BOURG



OCCUPATION DU SOL VILLETHIERRY : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



CHAPITRE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Démarche d'évaluation environnementale

1.1. CADRE JURIDIQUE

L'évaluation environnementale des plans et programmes (dont font partie les documents d'urbanisme) est introduite par la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 qui a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, et introduit la consultation spécifique d'une autorité environnementale. La directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005.

Plusieurs décrets sont venus par la suite modifier ou préciser la procédure, notamment le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale qui a créé les Missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), compétentes notamment pour les documents d'urbanisme.

L'article R122-17 du Code de l'Urbanisme liste les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale. Sont concernés les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification.

NB : La Loi ASAP du 7 décembre 2020 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale à tous les plans locaux d'urbanisme (article L104-1 du Code de l'Urbanisme).

L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du rapport de présentation d'un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

1.2. METHODE

L'évaluation environnementale n'est pas une évaluation a posteriori des impacts du document d'urbanisme mais une démarche intégrée à la procédure d'élaboration ou de révision du document. Elle accompagne la construction du document et aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses effets éventuels.

1.2.1. État initial de l'environnement et enjeux

La première étape de l'évaluation consiste à définir les grands enjeux environnementaux du territoire sur la base d'un état initial de l'environnement stratégique qui permet de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet doit répondre. Cet état initial a été réalisé par le bureau d'études IAD.

La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. Aussi la phase de collecte de données a été traitée avec la plus grande attention. L'état initial de l'environnement repose sur :

- Les données du porter à connaissance des Services de l'État et du Département ;
- Une consultation des archives communales et intercommunales : documents d'urbanismes communaux, plans d'aménagement forestiers, schéma directeur d'assainissement, schéma directeur d'alimentation en eau potable... ;
- Une collecte de données sur les nombreux sites Internet spécialisés : DREAL Bourgogne-Franche-Comté, DDT Yonne, Géorisques, BRGM, plateforme régionale sur la biodiversité (« Sigogne »), base de données de la LPO Bourgogne, plateforme OPTÉER (ATMO Bourgogne-Franche-Comté) ... ;
- Une collecte d'informations auprès des élus locaux (mémoire locale) via un questionnaire distribué à chaque commune ;
- Une collecte d'informations auprès des associations locales et de divers organismes institutionnels (association le Ruban Vert, EPAGE Bassin du Loing, Syndicat Mixte Yonne Médian, service police de l'eau de la DDT) ;
- Des contacts réguliers avec les Services techniques de la communauté de communes pour les données sur l'eau, sur le risque inondations et sur les

autres thématiques du diagnostic territorial (activités économiques, tourisme, déplacements, énergie...) ;

- L'organisation d'ateliers de travail participatifs sur l'environnement, l'agriculture et la forêt, mais également sur le patrimoine et le paysage. Ces ateliers qui ont associé des élus, des personnes publiques et des acteurs du territoire ont eu lieu fin 2020.
- Une première campagne de terrain réalisée aux mois de juin et juillet 2020 sur l'ensemble du territoire intercommunal, afin d'établir un diagnostic écologique du territoire et de mettre en évidence les principales sensibilités environnementales ;
- Une deuxième campagne de terrain au printemps 2021 afin d'approfondir certaines thématiques et préciser la cartographie des habitats ;
- Deux autres campagnes de terrain ont été réalisées à l'été et à l'automne 2022 ainsi qu'au printemps 2023 afin de vérifier le caractère humide des parcelles à enjeux.

De nombreuses réunions de travail et d'échange de données ont eu lieu avec les élus locaux, les personnes ressources et personnes publiques associées et le bureau d'étude prestataire. Pas moins de 20 réunions de travail ont ainsi été tenues.

1.2.2. L'évaluation intégrée des incidences sur l'environnement

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme vise à intégrer l'environnement à toutes les étapes d'élaboration du document, de la définition du projet aux traductions réglementaires. Elle consiste à mener un travail d'analyse poussé sur les incidences du projet sur l'environnement et sur la manière dont les enjeux environnementaux locaux ont été pris en compte. L'évaluation permet également de proposer des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives du projet sur l'environnement. Elle permet ainsi d'ajuster le projet tout au long de la procédure dans un souci permanent du moindre impact environnemental. Elle nécessite une collaboration étroite entre tous les acteurs du document d'urbanisme.

Les équipes d'urbaniste en charge de l'élaboration du PLUi ont été assisté par deux ingénieurs spécialisé en écologie et en risque. Les premières ébauches du projet communal (PADD et règlement) ont ainsi été soumises à un stade précoce à une première expertise environnementale qui a permis de réajuster le projet dans un souci de moindre impact environnemental, selon la démarche : **Éviter – Réduire – Compenser (ERC)**.

Le principe d'évitement a été systématiquement recherché : évitement et protection des milieux humides, évitement des espèces patrimoniales inventoriées, évitement des zones de sensibilité paysagère, protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (haies, mares, cours d'eau...). Il faut noter que cette démarche itérative a également été appliquée à la réduction de la consommation foncière et donc de l'artificialisation des sols. Ainsi entre démarrage des premières études du PLU et le document arrêté les surfaces des espaces consommés (zones 1AU) sont passés de 37 ha à 15,5 ha. Les communes ont ainsi reclassé des zones qu'elles souhaitaient initialement ouvrir à l'urbanisation en zone A ou N.

Le travail d'évaluation a fait l'objet de nombreux échanges informels entre l'urbaniste et l'environnementaliste de l'équipe.

Plusieurs réunions spécifiques à la prise en compte des enjeux environnementaux ont été organisées :

- Une réunion de travail sur la validation des enjeux environnementaux du diagnostic le 02 octobre 2020 ;
- Une réunion de travail sur la prise en compte de l'environnement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 02 novembre 2020 ;

- Une réunion de présentation du PADD aux personnes publiques associées dont les associations environnementales le 29 juin 2021 ;
- Une réunion sur la prise en compte des zones humides, des risques d'inondation et de ruissellement le 29 novembre 2021 ;
- Une réunion sur la façon d'intégrer les enjeux environnementaux dans règlement et le zonage du PLUi le 08 novembre 2022 ;
- Une réunion avec les élus communaux et communautaires pour faire le point sur la concertation et les avis émis par le public le 10 janvier 2023 ;
- Une réunion avec les communes et le service départemental de l'architecture pour adapter les périmètres des monuments historiques le 18 avril 2023/

Ces réunions et les diverses campagnes de terrain réalisées entre 2020 et 2022 ont permis de procéder à de nombreux ajustements du projet dans l'objectif de moindre impact environnemental.

1.2.3. Incidences résiduelles sur l'environnement

Avant l'arrêt du projet, le document d'urbanisme fait l'objet d'une dernière évaluation environnementale. Cette évaluation « *a posteriori* » vise à s'assurer de la bonne prise en compte de tous les enjeux environnementaux par le projet intercommunal (PADD), par le règlement et les OAP (cohérence interne). Elle consiste notamment à qualifier, quantifier et localiser les incidences sur l'environnement du scénario d'aménagement retenu, en procédant à des « zooms » sur les zones ouvertes à l'urbanisation et sur les secteurs sensibles potentiellement impactés.

Il s'agit également d'évaluer les incidences cumulées du projet sur les différentes composantes environnementales (incidences directes / indirectes sur la ressource en eau, sur la consommation d'espaces naturels, sur la biodiversité...).

L'évaluation s'attache enfin à analyser l'articulation du document d'urbanisme avec les plans et programmes de rang supérieur : compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOT Nord Yonne essentiellement.

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Ce bilan doit permettre d'envisager si nécessaire des adaptations dans la mise en œuvre du document.

Il convient donc de mettre en place, au moment de son élaboration, un outil permettant de suivre les incidences (tant positives que négatives) de la mise en œuvre du document sur l'environnement. Les indicateurs doivent cibler les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire et doivent être facilement mobilisables.

2. Articulation avec les autres plans et programmes

Le territoire communautaire est couvert par le SCoT Nord Yonne approuvé le 5 avril 2022.

Depuis la loi du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCOT a été renforcé. En effet, le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le présent chapitre analyse ainsi la compatibilité du PLUi avec le SCOT intégrateur précédent qui est de plus récent.

Le SCoT Nord-Yonne a été approuvé le 5 avril 2022.

Les orientations principales du SCoT sont les suivantes :

- Assurer un mode de développement éco-responsable et pérenne
- Valoriser le capital environnemental en veillant à maintenir les grands équilibres entre les espaces agricoles, naturels et urbains
- Organiser un développement résidentiel conciliant attractivité, diversité et soutenabilité
- Renforcer l'accessibilité du territoire et faciliter l'évolution des pratiques en tenant compte des différents contextes locaux
- Donner au territoire les moyens de relever les défis de l'économie de l'innovation
- Valoriser la diversité des attraits paysagers et patrimoniaux du Nord de l'Yonne pour étendre sa visibilité
- Offrir des prestations résidentielles de qualité pour améliorer le quotidien des habitants
- Assurer une connexion aux réseaux numériques et téléphoniques en tous points du territoire

- Relever les défis de l'adaptation au changement climatique pour faire du Nord de l'Yonne un territoire sûr et durable.

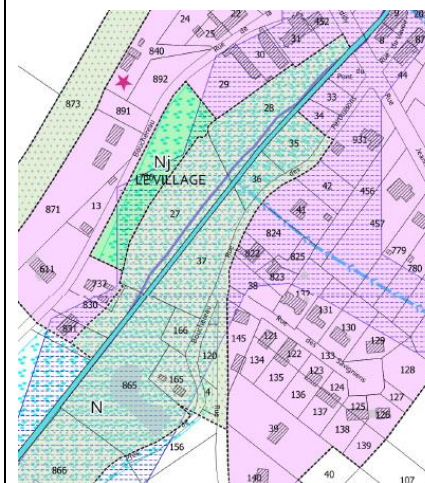
La compatibilité du PLUi avec le DOO du SCOT est analysée dans les tableaux ci-après.

PRESCRIPTIONS DU SCOT NORD YONNE	MESURES PRISES DANS LE PLUi POUR ASSURER LA COMPATIBILITE
<u>1 GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</u> <u>Faire grandir les communes de l'intérieur pour moins consommer d'espace</u> Le SCOT impose autant que possible la valorisation des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines bâties pour le développement urbain. Pour cela, il est nécessaire : - de préciser l'enveloppe bâtie du territoire dans les PLU(i), - d'analyser les potentiels d'optimisation au sein de ces enveloppes bâties, - de prendre en compte le potentiel lié au renouvellement urbain, - de remettre sur le marché des logements vacants, - de préserver ou créer des coupures d'urbanisation ou des espaces libres dans les enveloppes bâties existantes.	- L'enveloppe urbaine bâtie a été définie dès le démarrage de l'élaboration du PLUi. La définition de l'enveloppe urbaine travaillée avec les élus et les services de l'Etat est la suivante : limite des espaces actuellement urbanisés, c'est-à-dire occupés par des constructions. Sont inclus dans l'enveloppe urbaine les espaces d'une distance de 50 m autour de constructions existantes (dont les bâtiments agricoles). Elle est déterminée informatiquement puis retravaillée en fonction de la doctrine utilisée par la DDT et le service instructeur afin de constituer la future partie actuellement urbanisée qui servira de base pour les autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLUi. Pour les hameaux de plus de 5 constructions, une enveloppe urbaine est également tracée. Dans l'enveloppe urbaine précédente ont été délimitées des dents creuses, c'est-à-dire des parcelles ou groupes de parcelles non occupées par un bâtiment et inclus dans l'enveloppe urbaine. Les parcelles ne bénéficiant d'aucun accès ne sont pas considérées comme des dents creuses de même que les parcelles soumises à un risque. - Ce travail a été cartographié afin de sensibiliser les élus à la réduction de la consommation foncière. Il a porté ces fruits puisque seules 13 communes sur 26 disposent de zones AU à vocation d'habitat en extensif. Les surfaces des zones AU à vocation d'habitat et des zones de réserve foncière 2AU représentent 18,9 ha soit seulement 0,04 % du territoire communautaire. - La cartographie de l'enveloppe urbaine et des dents creuses a permis de déterminer les dents creuses disponibles pour accueillir des constructions, les autres dents creuses présentant par exemple des risques ou des enjeux paysagers ou écologiques ont été déclassées. La surface des dents creuses à vocation d'habitat représente ainsi 80 ha soit 81 % de la surface du territoire communautaire. Ces dents creuses permettent d'accueillir 884 logements. - Le potentiel de logement lié au renouvellement du parc a été estimé à 612 logements - Les coupures vertes au sein de l'enveloppe urbaine ont été créées par des classement Nj ou N avec une préservation des vergers ou bois au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



exemple de coupure verte à Montacher-

Villegardin par un classement Nj



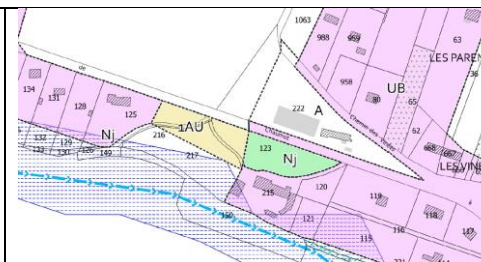
exemple de coupure verte par un classement

N et L.151-23 à Savigny.

Le SCOT prescrit également la limitation et l'encadrement de la consommation d'espace en :

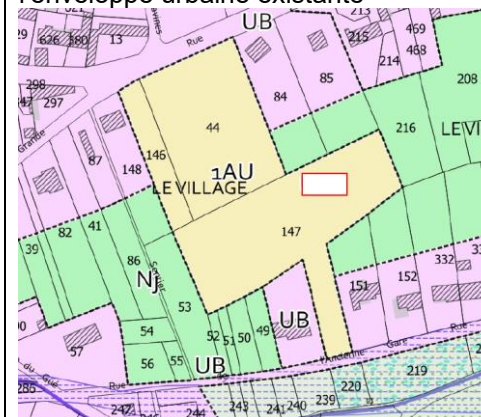
- organisant les extensions urbaines en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées,

- Le PLUi respecte ce principe puisque les zones AU à vocation d'habitat concernent soit des dents creuses soit des espaces non urbanisés en continuité directe avec les enveloppes urbaines existantes.



Zone 1AU de Chaumot en continuité de

l'enveloppe urbaine existante



Zone 1AU de Nailly qui correspond à une

vaste dent creuse

- permettant l'ouverture à l'urbanisation maîtrisée de zones naturelles et agricoles,

- respectant des principes d'aménagement

- interdisant le principe d'une urbanisation nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine existante dans les hameaux. Cette urbanisation nouvelle ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des exploitations agricoles,

- Les zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat classées AU sont localisées dans des secteurs peu soumis à la vue. De plus, les OAP imposent la mise en place de plantations paysagères qui permettent de gérer l'interface zone agricole/zone constructible. Les coupures de l'urbanisation entre les hameaux et les villages principaux sont maintenues.

- Dans la mesure du possible, les OAP imposent des bouclages de voirie lorsque la taille de la zone le permet. Les règles architecturales imposées dans les zones 1AU sont identiques à celles des zones UB adjacentes ce qui assure une homogénéité avec les constructions existantes. De plus les zones 1AU sont généralement situées proches des lieux de vie des villages ce qui permet la mise en œuvre de modes de déplacements doux.

- Les zones AU à vocation d'habitat prennent en compte le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en limitant les prélèvements dans les parcelles agricoles stratégiques c'est-à-dire fonctionnant directement avec le siège d'exploitation. La profession agricole a été associée à l'élaboration du PLUi par le biais des conseil

- s'appuyant sur des densités moyennes brutes pour les opérations en extensions et sur des densités plus volontaristes dans les opérations de plus de 10 logements dans les enveloppes urbaines en portant une attention particulière aux enjeux paysagers des franges urbaines. Le SCOT estime les besoins en logements pour le Gâtinais-en-Bourgogne à 1918 logements neufs (sur la période 2016-2035) avec un nombre maximal de 704 logements à construire en extension. L'enveloppe foncière en extension ne doit pas dépasser 64 ha. <u>Intensifier le niveau de prestation résidentielle au bénéfice du « bien vivre »</u> - Assurer, au sein des nouvelles opérations d'aménagement, une organisation du parcellaire et du réseau viaire garante d'une diversité de formes urbaines et modes d'implantation.	municipaux qui comportaient souvent un ou plusieurs agriculteurs. Les zones AU vouées aux activités économiques consomment des espaces agricoles mais l'intercommunalité est en cours de négociation avec les exploitants agricoles pour l'acquisition des parcelles et indemniser la profession agricole. - Les densités imposées par le SCOT sont reprises dans les OAP des zones AU soit 11 logements/ha. Aucune zone U d'un seul tenant ne permet la construction de plus de 10 logements. Des OAP n'ont donc pas été élaborées pour les zones U. Le PLUi est prévu pour une durée de 14 ans. Sur cette durée 835 logements sont prévus en constructions nouvelles soit 60 logements neufs par an. Le SCoT prévoit 1918 logements neufs sur une durée de 20 ans, soit 96 logements neufs par an. En ne déclassant pas les dents creuses dans certaines communes, le potentiel total de construction de logements neufs du PLUi est de 1087 logements soit 77 logements neufs par an. Ainsi le PLUi est compatible et moins ambitieux que le SCoT en matière de constructions nouvelles. Uniquement 25 % de ces logements seront construits en extensif soit 267 logements soit 20 logements par an contre 35 autorisés par le SCoT. - Le PLUi intègre cette prescription de deux façons. Les zones UA, UB et 1AU ne sont pas monospécifiques. Si elles sont globalement dédiées à l'habitat, des activités économiques de type commerces et activités de service ainsi que les sous-destinations bureaux et centre de congrès y sont autorisées. Les OAP pour les zones 1AU importantes en termes de superficie, imposent des parcelles présentant des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat. Pour les zones 1AU de Chéroy, Fouchères et Saint-Valérien, les OAP recommandent de plus une forte compacité des constructions (constructions accolées ; logements groupés ...). Les clôtures de de même que des plantations sont règlementées afin de préserver l'intimité et le cadre paysager des futurs résidents.
2 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET URBAINS Le SCoT Nord Yonne s'engage à préserver le patrimoine nature riche et remarquable du territoire. <u>Préserver les espaces naturels et la biodiversité locale</u> Les prescriptions sont les suivantes :	- Les analyses préliminaires ont délimités les réservoirs de biodiversité dans l'annexe 2 du rapport de présentation. Cette délimitation prend en compte les

- délimiter précisément les réservoirs de biodiversité,
- prendre en compte les zonages officiels d'inventaire ou de protection des milieux naturels, et préciser les outils de protection de ces milieux,
- réglementer les constructions dans les réservoirs en tenant compte de la sensibilité écologique de ces espaces. Les constructions déjà existantes dans les réservoirs ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion du changement de destination ou d'une reconstruction à l'identique,
- limiter les extensions des constructions localisées dans les réservoirs de biodiversité. Les règlements des PLU(i) devront préciser les conditions permettant d'assurer leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du secteur,
- autoriser les constructions ou installations répondant à un intérêt collectif ou participer à la valorisation des espaces et des milieux en restant compatibles avec l'intérêt écologique fort de la zone,

zonages officiels d'inventaire ou de protection des milieux naturels. Les analyses préliminaires ont permis d'élaborer une carte des valeurs écologiques. Cette carte générée informatiquement en SIG a été superposée à la carte du zonage. Il s'avère qu'aucune zone U ou AU interfère avec les secteurs de valeurs écologiques fortes à très fortes. De même aucune zone U ou AU n'interfère avec un réservoir de biodiversité. Ces derniers sont tous classés N.

Les ZNIEFF de type I sont majoritairement classées en zonage A et N dans le règlement, ce qui interdit toutes constructions, sauf celles en lien avec les activités agricoles et forestières. Seules les zones bâties des communes de Savigny-sur-Clairis et Égriselles-le-Bocage sont situées dans des ZNIEFF de type 1. Conformément au SCOT, il a été vérifié que les projets d'urbanisation de ces communes ne remettent pas en cause l'intégrité ni le rôle des corridors. Cette analyse est réalisée dans le chapitre 4 du présent rapport. L'urbanisation sera autorisée en densifiant les espaces non bâtis dans les villages (comblement des dents creuses) ou en urbanisant des secteurs sans enjeu environnemental particulier (zones 1AU).



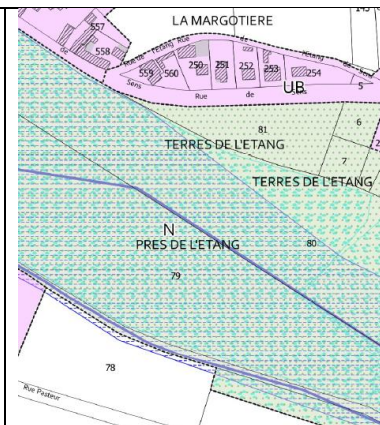
Zone bâtie à l'intérieur de la ZNIEFF de type I à Égriselles-le-Bocage

- En plus des éléments du SCOT, les éléments de la trame verte et bleue identifiés par IAD à l'échelle de la CCGB, ainsi que les zonages d'inventaire et réglementaires sont protégés par le règlement du PLUi. Les grands réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les zones de forte valeur écologique, les sites Natura 2000, les zones humides, les mares sont classés inconstructibles et protégés par le

Les PLU(i) devront décliner des prescriptions spécifiques aux sensibilités écologiques de chaque sous-trame de la trame verte et bleue : • Réservoirs de la sous-trame forêt	zonage (classement N ou A). Aucune zone constructible n'interfère avec des corridors écologiques. Les grands réservoirs de biodiversité ont été classés A ou N. - Des éléments ponctuels du type haie, bosquets isolés, zones humides ont été repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente. Une liste des végétaux adaptés au site est jointe à titre indicatif en annexe du règlement. - Conformément au SCOT, les berges des cours d'eau ont été classées N sur une largeur de 10 m. Ce classement permet la mobilité des cours d'eau de même que la préservation de la ripisylve. Cette dernière lorsqu'elle est relativement dense a de plus été classée en élément à préserver au titre de la biodiversité. Cette bande N a été adaptée en fonction du contexte local et a été réduite dans les traversées des villages car des constructions sont déjà implantées à moins de 10 m. - Une OAP spécifique relative à la trame verte et bleue a également été élaborée. Cette OAP traite des continuités écologiques, leur préservation, leur amélioration et leur favorisation dans les nouveaux projets urbains. Enfin le PLUi, conformément aux prescriptions du SCOT, préserve également les grands ensembles de nature ordinaire. Pour cela, les zones forestières de même que les zones agricoles sont toutes classées N et A. Les zones N (hormis les STECAL qui eux ne sont pas localisés dans des réservoirs de biodiversité), sont inconstructibles. Les réservoirs de biodiversité n'abritent actuellement aucune construction. Même si le règlement autorise les extensions modérées des constructions à usage d'habitation, ces extensions n'auront donc pas lieu. Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont quant-à-elles autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
---	--

- Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers, en les classant en zone naturelle par exemple, - proscrire l'implantation d'extensions urbaines jusqu'aux lisières forestières afin de limiter les pressions sur ces espaces. • Réservoirs de la sous-trame prairie et bocage et pelouses sèches : - protéger les réservoirs de la sous-trame prairie et bocage et pelouses sèches, en les classant prioritairement en zone naturelle, - préserver les pelouses sèches de toute urbanisation. • Réservoirs de la sous-trame plans d'eau et zones humides : - faire appel à une structure spécialiste pour tout recensement des zones humides (syndicats de bassin, associations naturalistes...), - intégrer les recensements de zones humides dans les documents d'urbanisme locaux, en les accompagnant des outils de protection et de valorisation (classement en zone naturelle...) » ; - réglementer les nouvelles implantations dans ces réservoirs en fonction des objectifs de valorisation écologique du site (par exemple, toute implantation incompatible entraînant la destruction de la zone humide sera interdite), - compenser tout comblement des mares et étangs. • Réservoirs de la sous-trame cours d'eau et milieux humides associés : - délimiter les boisements humides et ripisylves bordant les cours d'eau par une inscription graphique associée à des prescriptions permettant de les préserver,	- C'est le cas. -Aucune extension urbaine n'est créée en direction des forêts. - Les sous-trame des prairies sont très peu nombreuses et sont classées N (pour les vallées humides) ou A. Ces espaces classées A sont en effet exploitées mais le règlement de la zone A est restrictif quant aux constructions autorisées. Ces sous-trames ne sont pas présentes sur le territoire communautaire - Les plans de zonage recensent les zones humides et interdisent leur destruction. Ces zones humides ont été obtenues par les organismes suivants : communes, DREAL, EPAGE, CEN, SAGE, CBNBP, AESN). - Les écologues du bureau d'études IAD ont procédé à l'inventaire des zones humides dans les espaces à enjeux d'urbanisation. Ces inventaires réalisés conformément aux textes officiels en vigueur figurent en annexe du rapport de présentation. Aucune zone constructible n'est concernée par une zone humide. - Le règlement du PLU interdit le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement. De plus, conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les zones humides repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols. Le caractère humide reste à démontrer par une étude spécifique dans la mesure où aucune investigation poussée relative aux zones humides n'a été menée dans les zones A ou N. - Les vallées alluviales humides sont préservées par un classement N, et/ou le repérage des secteurs inondables et/ou le repérage des zones humides et/ou la protection des boisements qui s'y trouvent.
---	--

- Mettre en place des bandes tampons végétalisées à compter de la berge des cours d'eau, considérée comme l'espace nécessaire au maintien de la qualité écologique de la trame bleue et à la mobilité des cours d'eau en période de crue. Son épaisseur pourra être définie dans les PLU(i), en fonction des spécificités de chaque site.



Exemple de Vallery avec superposition des 3 types de protection.

- Les vallées alluviales boisées sont classées N et les boisements existants sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement stipule que, conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

Corridors écologiques : les PLU(i) s'attacheront à assurer le maintien des continuités écologiques fonctionnelles du territoire, par les moyens suivants :

- Préciser localement les corridors écologiques identifiés par la trame verte et bleue du SCoT.

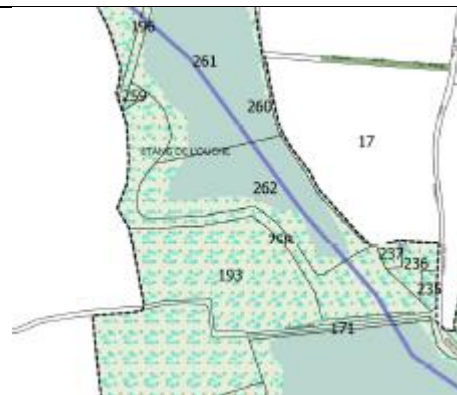
Les décliner à la parcelle en les inscrivant au zonage

Les inscrire dans une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue
 Les décliner dans les OAP sectorielles
 Préserver les éléments structurants des corridors par des prescriptions graphiques

- Au sein de ces corridors écologiques, toute nouvelle forme d'occupation du sol, ou changement de destination pouvant entraîner leur destruction ou compromettre leur fonctionnalité doit être proscrite ou évitée. Il en revient aux documents d'urbanisme de décliner les outils pertinents. En cas de projet ne pouvant être évité (d'intérêt général par exemple), la démarche Éviter-Réduire-Compenser s'applique conformément au Code de l'environnement.
- Fixer un pourcentage d'indigénat afin de favoriser le recours aux plantations d'origines locale

Mettre en valeur les différentes entités naturelles, supports de la Trame Verte et Bleue.

- Les PLU(i) veilleront à conforter le potentiel d'accueil de la biodiversité du territoire, en recréant des supports de continuités écologiques au sein des espaces urbanisés
- Localiser précisément les structures végétales situées dans le tissu bâti et dans les secteurs de projet afin d'assurer la protection du patrimoine écologique et de garantir le maintien des continuités.
 - Tirer parti des projets d'aménagement urbains pour revégétaliser le tissu bâti : parcs, squares, espaces pédagogiques, potagers, ...
 - Profiter du développement d'un maillage de cheminements doux végétalisés pour créer des continuités écologiques (préservation et restauration de haies...) jusqu'au cœur des villes et villages.



Les boisements en bordure du cours d'eau sont préservés, exemple de Montacher-Villegardin.

- Le PLUi n'a pas créé de secteur spécifique pour les corridors écologiques. Ces derniers sont néanmoins tous inconstructibles puisqu'ils ont été classés en secteur non constructible (A mais surtout N). Les corridors écologiques ne sont concernés par aucun STECAL. Les éléments végétaux mais aussi les mares et les zones humides contribuant à la fonctionnalité des corridors écologiques sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Un important travail a été effectué avec les élus et personnes ressources locales afin de déterminer les haies et arbres isolés présentant un intérêt pour la biodiversité. Ces éléments ont ensuite été repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les OAP comportent également une OAP thématique qui liste les mesures de préservation des corridors écologiques. Les mesures favorables à la biodiversité ont été étendues aux zones d'activités économiques (construction de bâtiments favorables à la faune, mise en place d'un éclairage raisonné, plantations diverses...).

- Le règlement du PLUi mais aussi les OAP thématiques et sectorielles interdisent les plantations monospécifiques en clôture.

- Inscription des structures végétales au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Création de secteurs Nj

- Définir un coefficient minimal d'espaces verts à maintenir dans les zones urbaines, et à créer dans les zones à urbaniser, qui en plus de diversifier les différentes strates de la Trame Verte et Bleue, participent à maintenir des îlots de fraîcheur et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

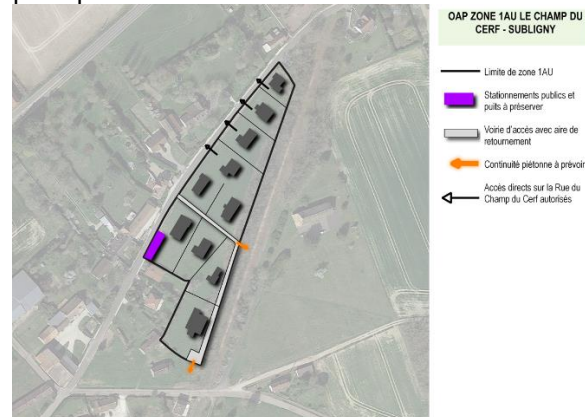
Promouvoir des modèles agricole et forestier durables

- Intégrer les besoins spécifiques associés aux rôles des espaces forestiers (exploitation, loisirs, ...) dans les règlements des documents d'urbanisme locaux.

- Encourager les PLU(i) à identifier les zones agricoles à enjeux (c'est-à-dire soumises à une pression foncière et urbaine importante) et en mettant en œuvre des outils de protection réglementaires.

- En cohérence avec les potentiels agronomiques des sols et lorsque c'est possible, mettre en place des mesures permettant de diversifier l'activité agricole et de renforcer la production locale, notamment autour des villages (maraîchage, arboriculture, cultures spéciales).
- Accompagner les agriculteurs dans le maintien et l'entretien des paysages emblématiques (prairies, bocage, etc.).

- Les zones d'extension urbaines ont été choisies en fonction de leur facilité à rejoindre les lieux de vie du village par des liaisons douces. Les OAP reprennent le principe des cheminements doux.



Exemple de l'OAP de la commune de Subligny imposant des liaisons avec les cheminements doux existants.

- Un coefficient de pleine terre est également imposé pour toutes les zones. Les zones de vergers constituant des îlots de fraîcheur dans les villages et bourgs sont classées inconstructibles (classement Nj notamment)

- Les espaces forestiers ont été classés en zone N. Le règlement de cette zone autorise toutes les activités et installations liées à l'exploitation forestière. Il a été veillé à ce que les accès aux massifs forestiers soient maintenus : aucune zone de développement urbain n'empiète avec un accès forestier afin d'éviter les conflits d'usage.

- Les zones agricoles à enjeux c'est-à-dire les îlots agricoles fonctionnant directement avec le siège d'exploitation agricole ont été préservés de toute urbanisation. Les accès agricoles sont préservés. Le zonage du PLU a tenu compte du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Yonne.

- Le règlement du PLUi autorise et encourage les activités annexes à l'activité agricole procurant un revenu complémentaire aux agriculteurs (vente de produit à la ferme, hébergements de loisirs...). À titre d'exemple, le projet touristique de création de chalets sur la commune de Domats a été intégré en zone de loisirs.

	- Des zones de vergers et de jardins ont été créés afin de préserver les essences fruitières locales. - De nombreuses réunions de sensibilisation au paysage ont été menées. La profession agricole a participé de façon importante et s'est volontairement engagée dans la préserver des haies. Des secteurs Ap dans lesquelles les constructions agricoles sont interdites ont été créés dans les alentours de certains villages afin de préserver la silhouette des bourgs.
3 HABITAT <u>Déployer une offre plurielle et complémentaire en logements</u> Le SCOT insiste sur le déploiement d'une offre résidentielle suffisante, diversifiée et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages de résider sur le territoire. <u>Assurer l'habitabilité du parc existant dans le temps</u> - Remettre sur le marché 965 logements vacants afin de tendre vers un meilleur équilibre résidentiel et de ramener le taux de vacance sous la barre des 7%, avec un taux de 6,8% pour l'ensemble du territoire du SCoT. <u>Accompagner la transition énergétique autour du bâti</u>	- Le PLUi répond à cette attente puisqu'il est dimensionné pour 1447 logements. La répartition de ces logements sur le territoire communautaire a été effectuée en fonction d'une clé qui a été validée par les élus. Conformément à la territorialisation du SCOT, les communes pôles du Gâtinais (Cheroy et Saint-Valérien) accueillent le plus de logements avec des typologies variées. Les OAP imposent cette diversité de typologies. - Le Gâtinais en Bourgogne possède environ 740 logements vacants (INSEE 2016 utilisé dans le cadre du diagnostic), soit un taux de vacance de 8 %. À l'issue du PLUi, le nombre de logements vacants prévu est d'environ 680 logements pour un parc total de 10 330 logements, soit un taux de vacance de 6,8 %. - Le PLU dispose d'un règlement relativement souple qui permet voire encourage le recours à des énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur, isolation par l'extérieur,.. Les OAP préconisent une orientation bioclimatique des futures constructions.
4 TRANSPORTS ET DEPLACEMENT <u>Veiller au maintien d'une accessibilité routière, ferroviaire et fluviale de qualité</u> <u>Faire concourir urbanisation et transports afin de limiter les besoins en déplacement</u>	- Le PLUi ne crée pas d'obstacles à la constructions d'infrastructures de transport. Ce type d'infrastructure est en effet autorisé dans toutes les zones du document d'urbanisme. Les infrastructures autoroutières bénéficient d'un zonage spécifique compte tenu de leur importance sur le territoire (près de 1 % du territoire communautaire). - Les délaissés autoroutier sont actuellement peu nombreux et systématiquement réaménagé par des centrales solaires au sol (une centrale en activité et un projet au droit de Piffonds).

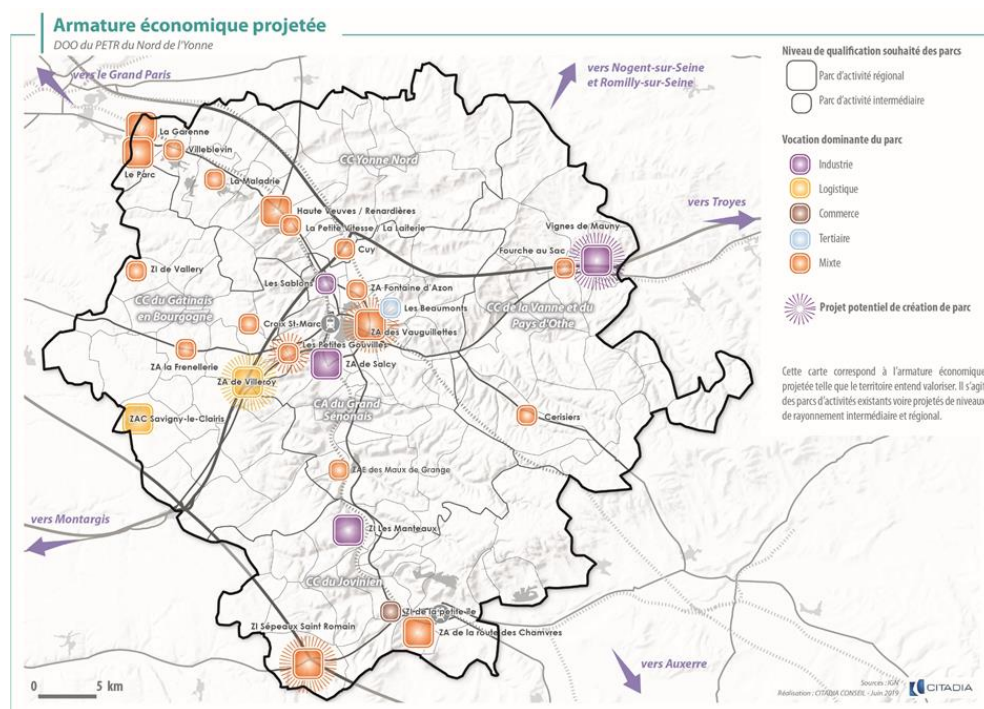
Miser sur l'intermodalité et proposer une chaîne de déplacement compétitive

Multiplier les alternatives durables à la voiture individuelle

- Les zones d'extension urbaines sont globalement localisées proches des zones d'emploi. En effet, les communes proches des ZAE Nord et Sud se sont vu attribuer un nombre plus important de logements.
- Les zones d'extension urbaine sont proches des lieux de vie des villages qui peuvent être rejoins par des cheminements doux.
- L'accès au mode doux est garanti. Le règlement du PLU impose par ailleurs un stationnement pour les vélos.
- La CCGB envisage de réaménager l'ancienne voie ferrée en chemin vert. Les zones d'extension urbaines proches de cet équipement y disposent déjà de divers accès.

5 EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

Renforcer le fonctionnement complémentaire et en réseau des espaces dédiés au développement économique



Depuis la prise de compétence par la communauté en 1998, la CCGB s'est engagée dans un développement économique logistique et industriel structuré autour de 2 pôles.

Ainsi la ZAE Nord de Villeroy-Fouchères couvrant aujourd'hui presque 70 hectares marqué par la présence de grandes entreprises comme Renault (en 2005), est située à proximité de l'échangeur de l'autoroute A19 (Orléans-Sens) rejoignant l'A5 (Troyes-Paris) au nord ou l'A6 au sud, des départementales D660 et D81 (Nemours) et de la future déviation sud de Sens dont l'arrivée est prévue au giratoire permettant l'accès à l'échangeur autoroutier précédemment cité. Un fret routier en lien avec le port fluvial proche de Gron (directement accessible à l'aide de la future déviation sud de Sens) au rayonnement national et avec la gare de Sens, complètent avantageusement le positionnement de cette ZAE.

La ZAE Sud de Savigny sur Clairis de 55 hectares est tout aussi avantagée par sa localisation. La zone est limitrophe à l'échangeur des autoroutes A6 et A19 et à proximité de la départementale D 660 (Courtenay-Montargis). Les entreprises présentes sont entre autres FM Logistic, Soprema, etc.

La ZAE de Jouy complète la liste des ZAE de catégorie 1 c'est-à-dire des ZAE très structurantes pour le territoire avec la présence de l'entreprise Eurial. Cependant son positionnement sur le territoire fait que cette zone ne sera pas développée dans le futur document d'urbanisme.

Le territoire propose aussi à l'échelle communale des zones dédiées à l'artisanat et aux petites et moyennes entreprises qui se situent à Saint-Valérien, Villeroy, Chéroy, Nailly, Domats, Egriselles, Piffonds, Vallery, Saint-Agnan, Subigny et Dolot.

- Les besoins fonciers économiques en extension sont de 77 ha pour le Gâtinais en Bourgogne <u>Proposer une offre en foncier et immobilier d'entreprise adaptée aux porteurs de projets</u> - minimisation des bandes inconstructibles dans la gestion des règles de retrait par rapport aux limites dans la perspective d'évolution du bâti existant (extension d'une entreprise) ; - division parcellaire lorsqu'une parcelle est trop étendue ou lorsqu'une partie seulement est utilisée par son propriétaire ; - mutualisation des espaces entre les entreprises (de type stationnements groupés, aires de stockage...). <u>Améliorer les qualités fonctionnelles et paysagères des zones d'activités dans une perspective de performance économique</u> <u>S'appuyer sur l'économie de proximité pour redynamiser l'emploi</u>	- La volonté politique prioritaire est de poursuivre le développement des 2 ZAE structurantes Nord et Sud. Ainsi, il est projeté d'une part d'ouvrir à l'urbanisation : 23 ha environ au sud-ouest de la ZAE Nord (Fouchères) ; (+6,8ha à ce jour) 30 ha environ à l'est de la ZAE Sud (Piffonds). - Et d'autre part, localement les zones artisanales et économiques existantes de Saint-Valérien, Chéroy, Nailly, Subligny, Egriselles le Bocage et Vallery sont maintenues et confortées. Il est envisagé d'afficher 17 ha de zones en extension au plus en intégrant dans ce chiffre les surfaces disponibles non bâties (+8ha). (fait un total de 75 ha). - Une étude dérogatoire à la loi Barnier a été réalisée afin de limiter les pertes d'espace constructible dans le respect bien entendu du paysage local et des nuisances. La bande inconstructible ainsi définie peut accueillir des aménagements paysagers et de biodiversité ou des projets d'énergies renouvelables. - L'intercommunalité est en contact avec diverses entreprises : elle acquiert des parcelles agricoles et adapte les OAP ainsi que le règlement du PLUi pour l'accueil de ces groupes internationaux. - Le règlement du PLUi prône la mutualisation des espaces. - Etude loi Barnier sur les deux sites majeurs d'extension des ZAE. Les conclusions de cette étude ont été intégrées dans le règlement et les OAP. - Les zones U et 1AU ne sont pas exclusivement vouées à l'habitat mais aussi à des activités économiques compatibles en termes de nuisances avec la proximité de l'habitat. Les entreprises implantées dans les villages ou bourgs ont été rencontrées afin d'étudier leur volonté et possibilité de développement. Ces dernières ont été intégrées dans le zonage U ou UE du PLUi.
6 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE <u>Protéger et mettre en valeur les grands paysages et le patrimoine remarquable</u> <u>Assurer la qualité du cadre de vie, témoin de l'identité rurale du territoire</u>	- Les paysages remarquables (vallées alluviales et boisements) ont été classés inconstructible N. Les silhouettes des villages ont été préservées par un classement Ap autour du bâti. Les zones d'extension urbaines ont été choisies en fonction notamment du moindre impact paysager et les OAP contribuent à faciliter leur insertion paysagère. Des cônes de vues ont été identifiées et figurent sur les plans de zonages. Les éléments paysagers ponctuels (arbres isolés, haies, mares, bâtiments remarquables) ont tous été identifiés et protégés. - Au sein de l'enveloppe bâtie existante, des vergers et d'une façon générale des espaces de respiration ont été préservés par un classement Nj. - Dans la mesure du possible, les extensions linéaires ont été stoppées et il a été évité de créer des jonctions urbaines entre des entités bâties afin d'éviter une perte de cohérence du paysage bâti.

<u>Développer une véritable stratégie touristique pour faire du territoire une destination de courts séjours</u>	- Les hameaux n'ont pas été développées hormis dans les dents creuses afin de préserver leurs structure et spécificités. Le PLUi a fait l'objet d'une large concertation avec notamment les acteurs touristiques locaux. Le document d'urbanisme prend en compte les projets existants par un classement Nl ou UL ou Nh. On peut citer les deux golfs, les projets d'hébergement insolite mais aussi les centres équestres qui bénéficient d'un zonage Ne.
7 OFFRIR DES PRESTATIONS RÉSIDENTIELLES DE QUALITÉ POUR AMÉLIORER LE QUOTIDIEN DES HABITANTS <u>Lutter contre la désertification de manière innovante</u> <u>S'adapter aux besoins et aux modes de vie de chacun</u> <u>Adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs de la population</u>	- Les centres bourgs sont renforcés par la création de nouveaux logements mais aussi d'activités commerciales compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation. Les zones AU sont proches des lieux de vie des villages. - Des équipements structurants (école de Saint Valérien et aménagement d'un nouveau quartier accessible par des cheminements doux) permettent également de renforcer l'attractivité des centres bourgs. Les zones AU sont généralement situées à moins de 200 m des lieux de vie soit 2 minutes à pied. Des cheminements doux sont créés. - Les équipements publics existants et à venir sont en adéquation avec la population attendue. Des emplacements réservés quoique peu nombreux ont néanmoins été créés (salle des fêtes, aménagements urbains, réserves incendie, Cf chapitre 3.2 du présent rapport.
8 ASSURER UNE CONNEXION AUX RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES EN TOUS POINTS DU TERRITOIRE	- Les ZAE Nord et Sud sont équipés en très haut débit et en 5 G
9 PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES	- Le règlement du PLU permet la mise en place de dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire dans les projets d'aménagement (constructions de bâtiments publics, toitures planes, bâtiments agricoles, sites et sols pollués ou en friches non stratégiques pour le renouvellement urbain, anciennes carrières...). - Les centrales solaires au sol, conformément à la doctrine de la chambre d'agriculture sont interdites en zone A. Cette zone dont les terres sont de bonne valeur agronomique est en effet réservée aux activités agricoles de production alimentaire. - Le PLU ne comporte aucune restriction quant aux éoliennes.

3. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLUi

Les tableaux ci-après présentent l'évolution probable de l'état initial de l'environnement en l'absence de la mise en œuvre du PLUi. Ces perspectives d'évolution sont analysées pour chaque enjeu environnemental identifié, sur la base des documents d'urbanisme en vigueur :

- PLUi du SIVOM concernant 9 communes du Gâtinais, approuvé en 2015,
- Absence de document d'urbanisme pour 5 communes,
- PLU approuvés pour les communes de Chéroy, Dollot, Domats, Villethierry,
- POS plus applicables aujourd'hui pour les communes de Brannay, Montacher, Nailly, Saint-Valérien, Valéry, Villebougis,

Les incidences potentielles sur l'environnement sont évaluées : incidences négatives fortes (- - -), modérées (- -), faibles (-), neutres (0), positives (+)

Enjeu	Perspective d'évolution sans PLUi	Incidences
3. Préserver, valoriser et favoriser la biodiversité Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité Préserver et restaurer les corridors écologiques Favoriser la biodiversité dans les aménagements futurs Limitier la dispersion des espèces exotiques envahissantes	Les zones constructibles des documents d'urbanisme actuellement en vigueur recoupent parfois des réservoirs de biodiversité, notamment identifiés à l'échelle du SCoT. La préservation de ces réservoirs de biodiversité n'est pas garantie en zone agricole ou naturelle puisqu'ils ne sont pas ou pas suffisamment identifiés sur les plans de zonage et ne bénéficient d'aucune prescription spécifique. Aucun des documents d'urbanisme actuel n'impacte de sites Natura 2000 ou de ZNIEFF avec des zones constructibles. Néanmoins, ces sites et leur importance/intérêt ne sont pas suffisamment pris en compte actuellement. Par ailleurs, l'absence de maîtrise sur le développement urbain dans les communes sans documents d'urbanisme pourrait occasionner des difficultés d'assainissement, avec un risque d'incidences sur la qualité des eaux du (réservoir de biodiversité aquatique majeur). Le PLU de Domats protège les éléments d'intérêt jouant un rôle écologique (bois). Les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur n'impactent aucun corridor écologique majeur. Les communes sans documents d'urbanismes ou avec des documents trop anciens ne permettent pas d'assurer la protection des éléments naturels participant aux continuités écologiques au sein des espaces agricoles ou naturels (haies, mares, cours d'eau, dolines). Ces éléments risquent donc de régresser sur le territoire. Les cartes communales n'ont aucune marge de manœuvre pour favoriser la biodiversité dans les aménagements futurs. L'imperméabilisation des sols et les plantations ne sont pas règlementées ou encadrées par des orientations d'aménagement. Il y a donc un risque d'imperméabilisation excessive des sols et d'érosion de la biodiversité au sein des villages. Les enjeux liés aux espèces exotiques envahissantes ne sont pas traités par les documents d'urbanisme en vigueur. L'absence de sensibilisation ou de prescription sur cette problématique (règlementation des plantations, limitation des mouvements de terre...) est susceptible de favoriser la dispersion de ces plantes invasives.	-- - - -

Enjeu	Perspective d'évolution sans PLUi	Incidences
3. Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine	Les documents d'urbanisme actuels entraînent certaines extensions plutôt démesurées des villages par exemple de la commune de Saint-Valérien pour laquelle 54 ha étaient ouverts à l'urbanisation Il s'agit de surfaces très conséquentes avec des incidences négatives fortes sur le paysage et les espaces agricoles. Ces incidences ne sont pas prises en compte dans les documents d'urbanisme actuels (aucune prise en compte pour les communes sans documents d'urbanisme). Quasiment aucun des documents actuels ne protège les éléments remarquables du patrimoine bâti. L'intégration paysagère des futures zones bâties n'est pas intégrée. De plus, les communes sans documents d'urbanisme, ne disposent d'aucune règle sur l'imperméabilisation des sols, la desserte des zones, les plantations ou les caractéristiques architecturales (hormis celles du règlement national d'urbanisme) et ne permettent pas non plus de protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager : haies, mares, alignements d'arbres, zones humides... Il existe donc un risque à terme de banalisation du paysage, avec la disparition des éléments caractéristiques du patrimoine architectural et paysager.	---
4. Limiter l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances Energie Prévenir le risque inondations	L'absence de document d'urbanisme sur plusieurs communes ne permet pas de prendre en compte les risques naturels et les nuisances. Il n'y a aucune protection des milieux humides, des zones humides et le réseau de haies qui jouent un rôle de régulation hydrique important. Il n'est pas possible de gérer l'imperméabilisation des sols ou le traitement des eaux pluviales au sein des zones ouvertes à l'urbanisation, ni les exhaussements de sols et les constructions en zone agricole ou naturelle. Les documents existants peuvent entraîner une aggravation des phénomènes de ruissellement et une perturbation des zones d'expansion des crues. Le PLUi du SIVOM prend en compte le risque inondation, sur la base des données Etat (projet de PPRi prescrit mais jamais approuvé). La prise en compte des risques est incomplète puisque les données issues d'information communale de même que les axes de ruissellement pourtant connus par les riverains et élus ne sont pas pris en compte. Ainsi certaines zones constructibles aux anciens documents se retrouvent impactées par des zones inondables ou des phénomènes de ruissellement. Le PLUi de la Communauté de communes du Gâtinais permet de prendre en considération davantage de risques sur le territoire, notamment concernant les risques d'inondations à échelle communale.	--

Limitier l'exposition de la population aux pollutions et aux nuisances	Les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ne sont pas concernées par des risques technologiques majeurs, des pollutions ou de nuisances importantes. Certaines communes du territoire intercommunal ne peuvent cependant pas garantir l'absence de nuisances pour les riverains si des activités non compatibles avec l'habitat s'implantent dans les villages (les destinations des zones constructibles ne sont pas règlementées).	-
Enjeu	Perspective d'évolution sans PLUi	Incidences
5. Limiter les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations énergétiques et encourager le développement des énergies renouvelables	Actuellement sur le territoire, le développement des énergies renouvelables, des liaisons douces et la sobriété énergétique des constructions ne sont encouragés. De ce fait, la protection des éléments naturels qui jouent le rôle de puits à carbone ou qui permettent de réduire les effets du changement climatique sur les activités humaines (tourbières, forêts, milieux humides, haies) n'est pas réalisée. Le risque est donc de voir perdurer un modèle d'urbanisation qui n'est pas toujours compatible avec les enjeux climatiques et énergétiques (habitat individuel exclusif de type lotissement, imperméabilisation excessive des sols, voiries en cul-de-sac...). De plus, les zones d'extension urbaines, en plus d'être surdimensionnées, sont éloignées des zones de vie des villages et bourgs et l'utilisation de liaison douce n'est pas possible.	--

➡ Les documents d'urbanisme en vigueur ont globalement des incidences négatives sur l'environnement concernant le développement urbain, les enjeux environnementaux liés au changement climatique et l'adaptation du territoire. Ces documents définissent des zones constructibles parfois surdimensionnées pour certaines communes. Le PLUi est l'occasion de définir un projet commun de développement durable à l'échelle des 26 communes. Il permet de préciser les sensibilités environnementales du territoire et propose un projet qui répond - à son niveau - aux grands enjeux climatiques et à la préservation de l'environnement tout en permettant un développement maîtrisé du territoire communautaire.

4. Sensibilité environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUi

4.1 COMMUNE DE BRANNAY

Les dents creuses

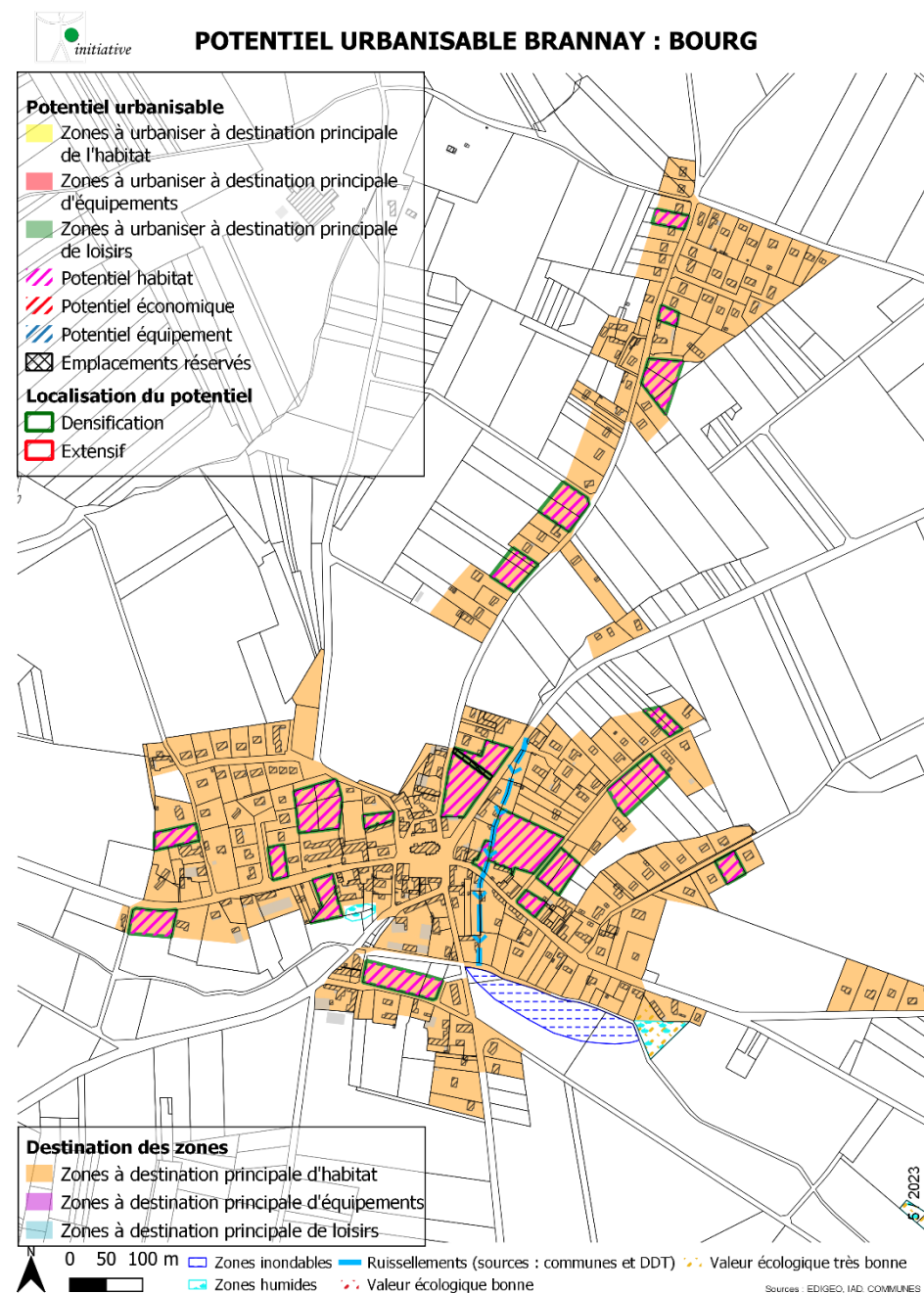
La commune de Brannay n'est concernée que par des dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Une zone de ruissellement est observée entre deux dents creuses au niveau du bourg.

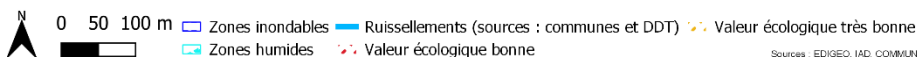
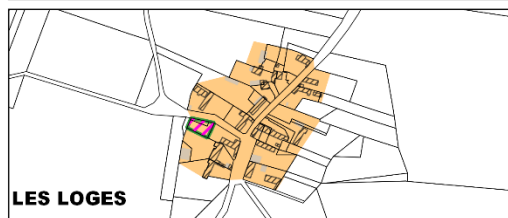
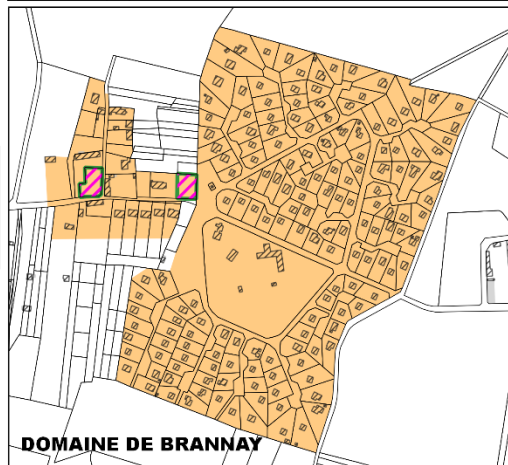
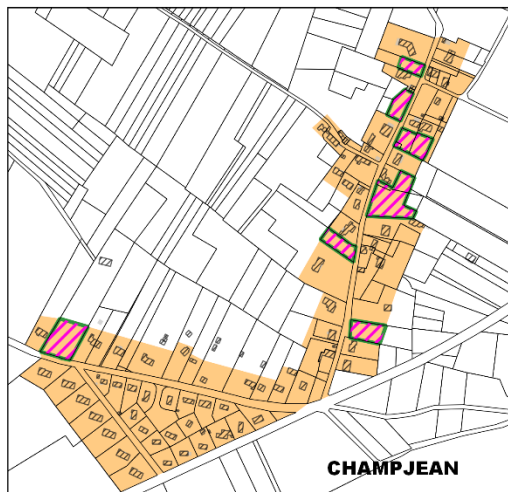
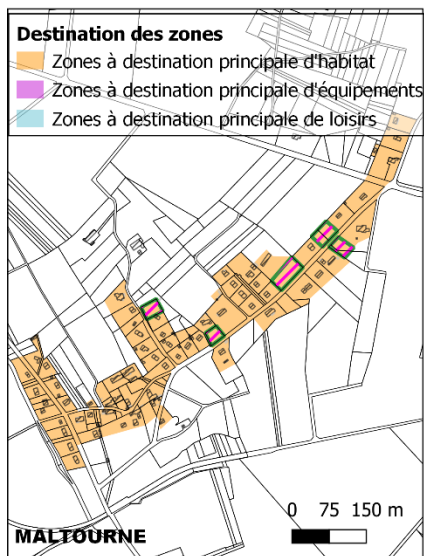
Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE BRANNAY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés
- Localisation du potentiel**
- Densification
- Extensif



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

4.2. COMMUNE DE BUSSY-LE-REPOS

Les dents creuses

La commune de Bussy-le-Repos n'est concernée que par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ni zone de ruissellement. Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.

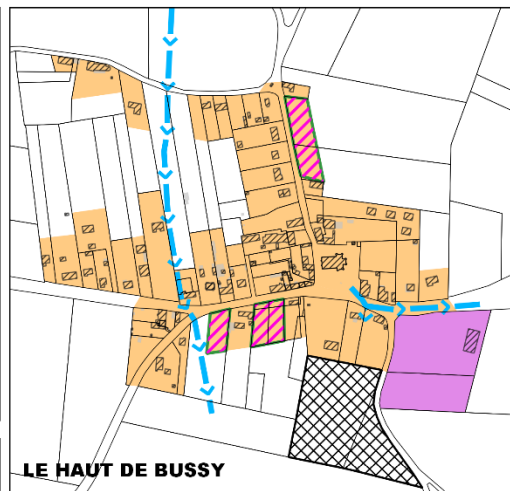
POTENTIEL URBANISABLE BUSSY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

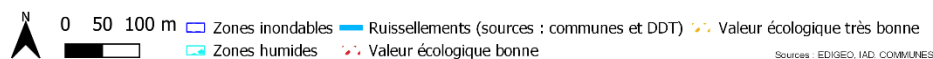
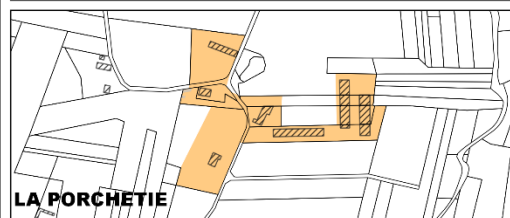
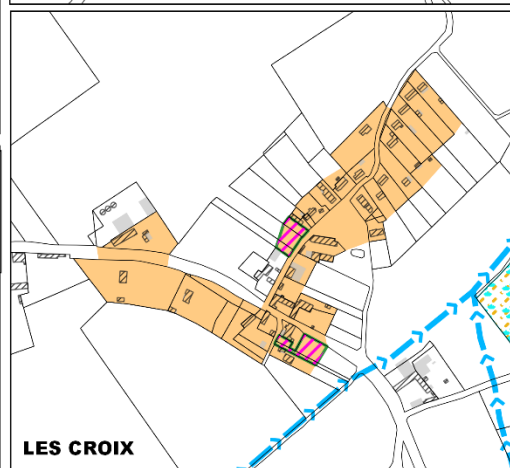
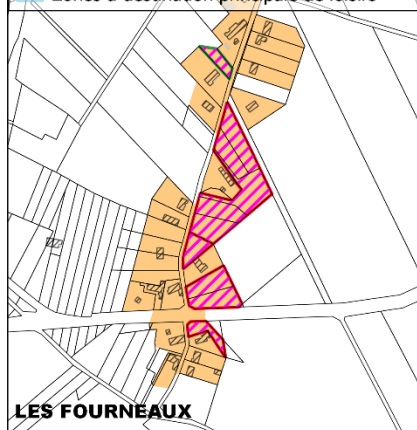
Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



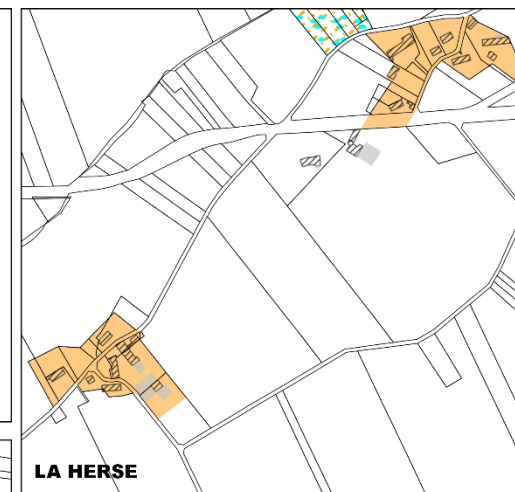
POTENTIEL URBANISABLE BUSSY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

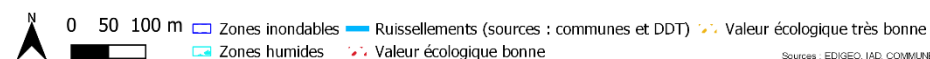
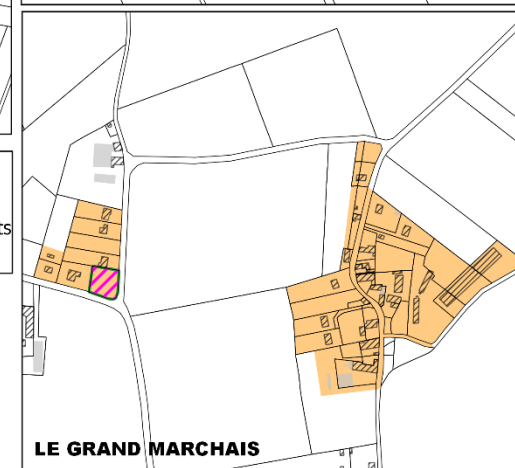
Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



4.3. COMMUNE DE CHAUMOT

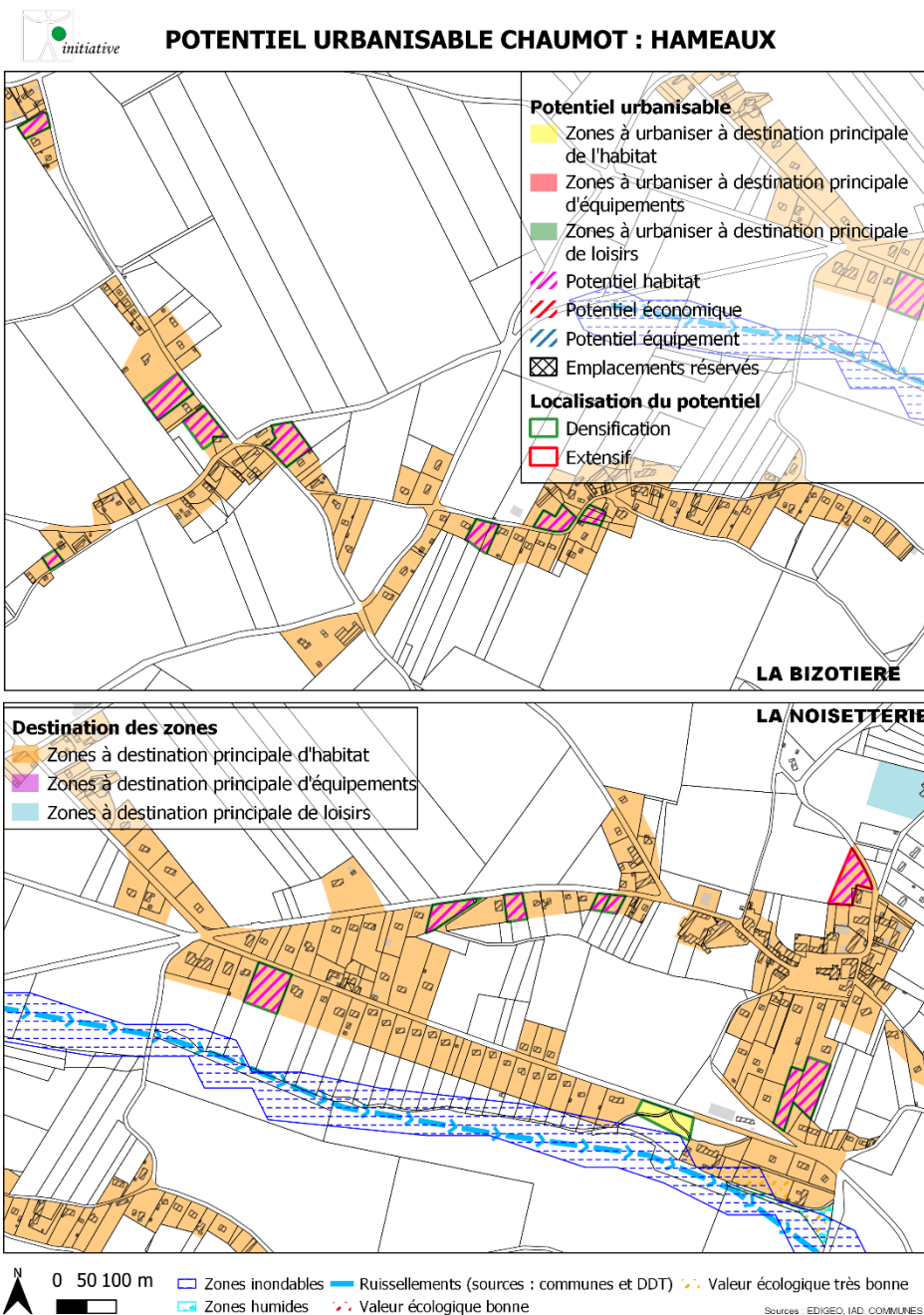
Les dents creuses

La commune de Chaumot est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ni zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE CHAUMOT : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

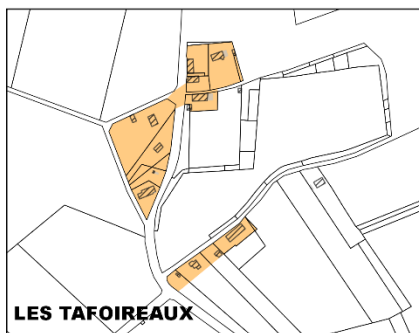
- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés
- Localisation du potentiel**
- Densification
- Extensif

LES GAILLARDS

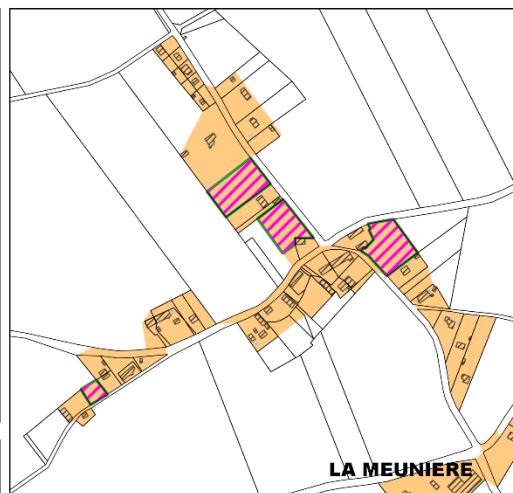


Destination des zones

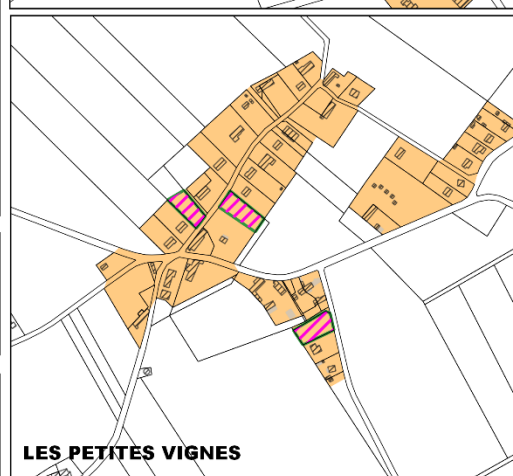
- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



LES TAFIREAUX



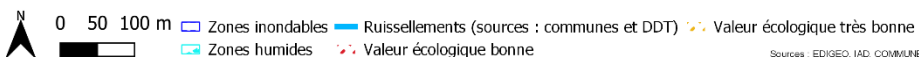
LA MEUNIERE



LES PETITES VIGNES



LES GARRIERES



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

POTENTIEL URBANISABLE CHAUMOT : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés
- Localisation du potentiel**
- Densification
- Extensif

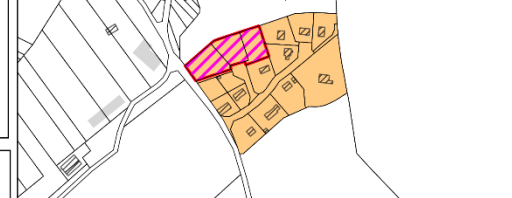
Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

LES RONCES



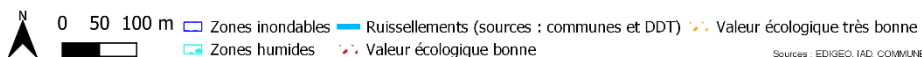
MARDELLE DU CHAT



LES LAGNEAUX



LES PICHONS



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

La zone 1AU

L'unique zone à urbaniser de Chaumot porte sur une superficie de 0,27 ha. Elle se situe en bordure de voie communale n°3 (rue Xavier de Saxe), au centre du bourg, et est entourée de constructions existantes à vocation de logements.

La zone impacte une prairie mésophile (CB 38.11) et quelques arbres en marge du tissu bâti existant. Son intérêt écologique est moyen. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise. La composition floristique de la prairie est peu diversifiée du fait de la pression agricole. Plusieurs arbres sont présents à l'Ouest de la zone du projet.

La zone n'est pas concernée par aucun risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU en bordure immédiate de la voie communale



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (3 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Prairie mésophile et arbres de haut-jet de valeur écologique moyenne Pas de zone humide Enjeux écologiques moyens de par les habitats voisins / pas de sensibilité au niveau paysager
	Agriculture	/
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	Respect au maximum des principes de constructions bioclimatiques
	Risques et autres contraintes	Aucun risque sur la zone
Incidences positives		Limitation de l'étirement de la zone urbanisée, en continuité avec les secteurs actuellement bâtis (11 logements/ha) Accueil des nouveaux résidents à proximité des équipements communaux
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • Exclusion du petit bois situé plus au Sud • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Limitation des terrassements • Les clôtures permettront le passage de la petite faune • Limite nord de la zone végétalisée par une haie basse taillée à base d'essences locales et mellifères
	Compenser	

4.4. COMMUNE DE CHEROY

Les dents creuses

La commune de Chéroy est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

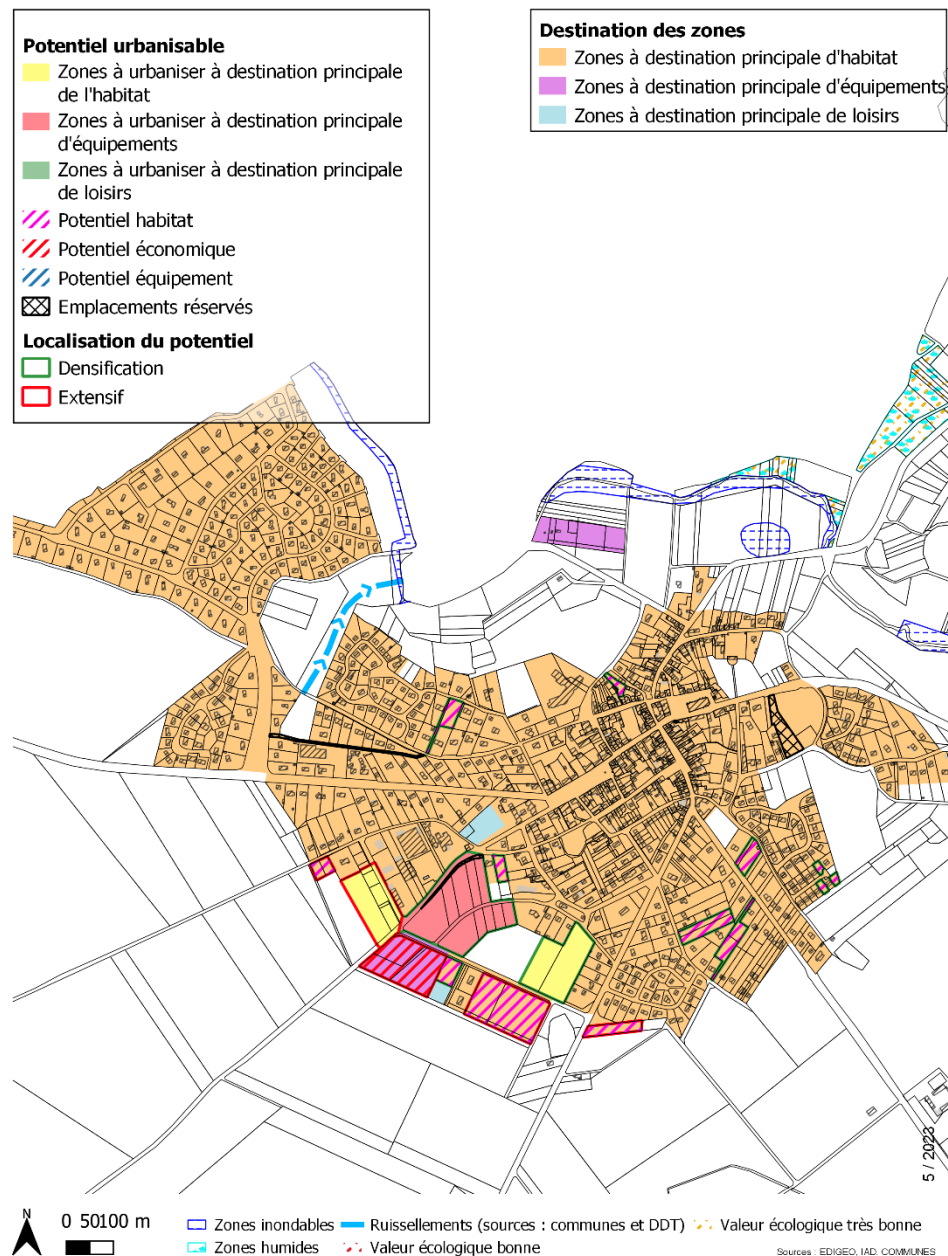
Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ni zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

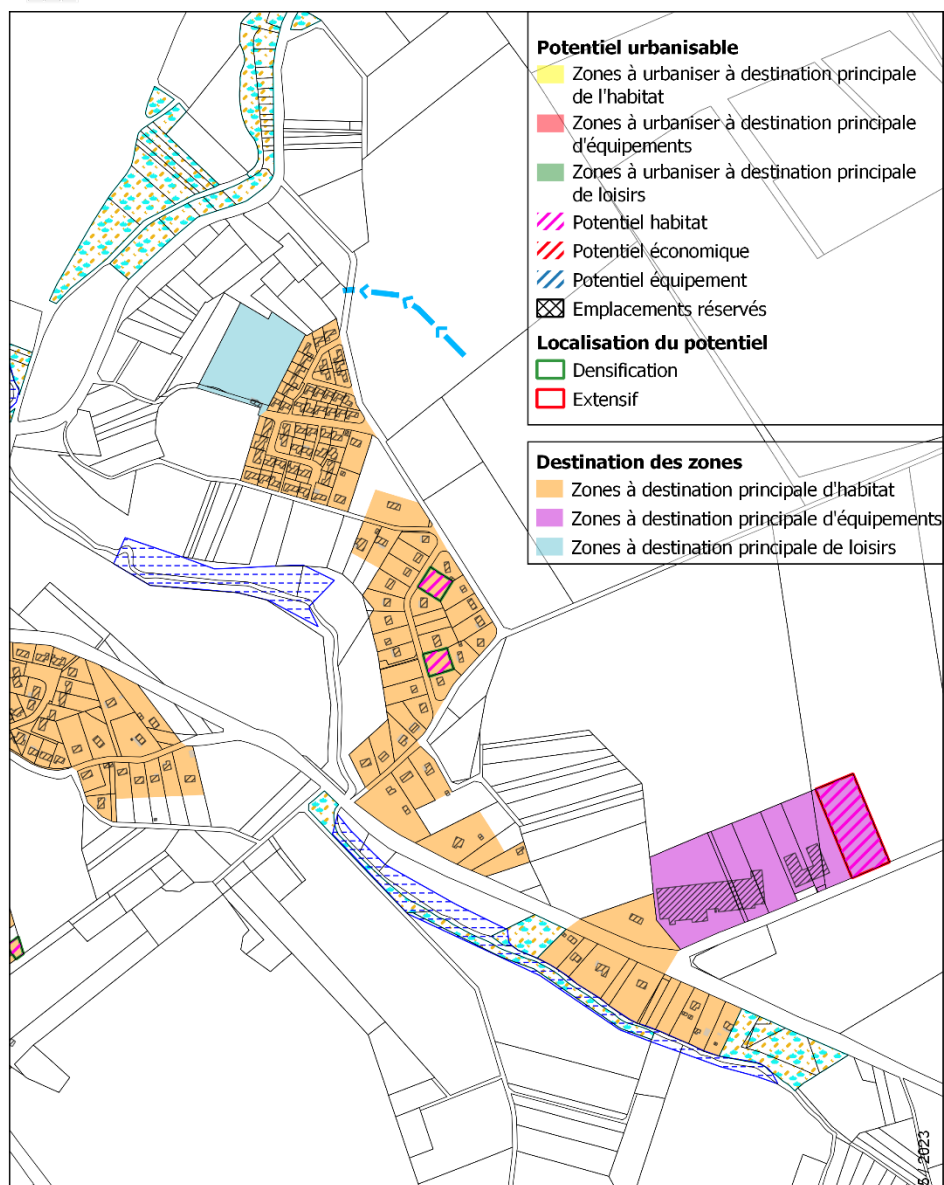
Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE CHEROY : BOURG

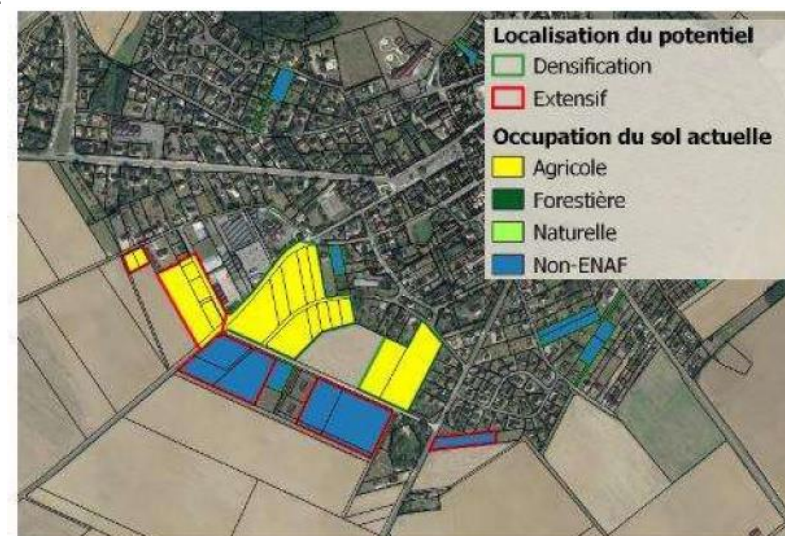


POTENTIEL URBANISABLE CHEROY : HAMEAU



Zones constructibles :

Les zones de constructibles de Chéroy s'inscrivent dans un secteur globalement plat et peu soumis à la vue. La collectivité y a réalisé divers investissements (création de voiries avec équipement en réseaux) qui rendent les zones constructibles sans frais supplémentaires. La constructibilité de ces espaces a été présentée aux exploitant agricole du secteur depuis au moins une dizaine d'année.



La zone 1AU Ouest

La zone 1AU, d'une superficie de 1,2 ha, se localise en bordure de la rue de la Croix Saint- Marc, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

La zone impacte des cultures et une friche arbustive (CB 82.11 et 87.1). Son intérêt écologique est faible. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise. La composition floristique de la friche est peu diversifiée du fait de la pression agricole à proximité.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU depuis la rue de la Croix Saint-Marc



		1AU Ouest
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (13 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Culture et friche arbustive de valeur écologique faible Pas de zone humide Enjeux écologiques faibles
	Agriculture	Culture : colza d'hiver en partie
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Front bâti se confondra avec les secteurs actuellement bâtis (11 logements/ha) Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES) Décalage du front bâti d'une soixantaine de mètres vers la zone agricole
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • Exclusion des arbres situés plus au Nord de la zone • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Les clôtures permettront le passage de la petite faune et aucune clôture ne sera autorisée en limite de l'espace agricole • Limite ouest de la zone végétalisée par une haie basse taillée à base d'essences locales et mellifères
	Compenser	

La zone 1AU Est

La zone 1AU, d'une superficie de 1,4 ha, se localise au lieu-dit « Le Bordeau » entre la rue du Gâtinais et le chemin d'exploitation n°38 aussi appelé rue du docteur Odile Domard.

La zone impacte des cultures (CB 82.11). Son intérêt écologique est faible. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement faible à moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU depuis la rue du Gâtinais



Localisation de la zone

		1AU Est
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (15 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Culture de valeur écologique faible Pas de zone humide Enjeux écologiques faibles Pas d'enjeu paysager
	Agriculture	Culture : colza d'hiver et orge de printemps
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone et possibilité de les mettre en place
	Mobilités et énergie	Utilisation des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible à moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Zone masquée par des fronts bâtis existants Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Les clôtures permettront le passage de la petite faune
	Compenser	

La zone 1AUE

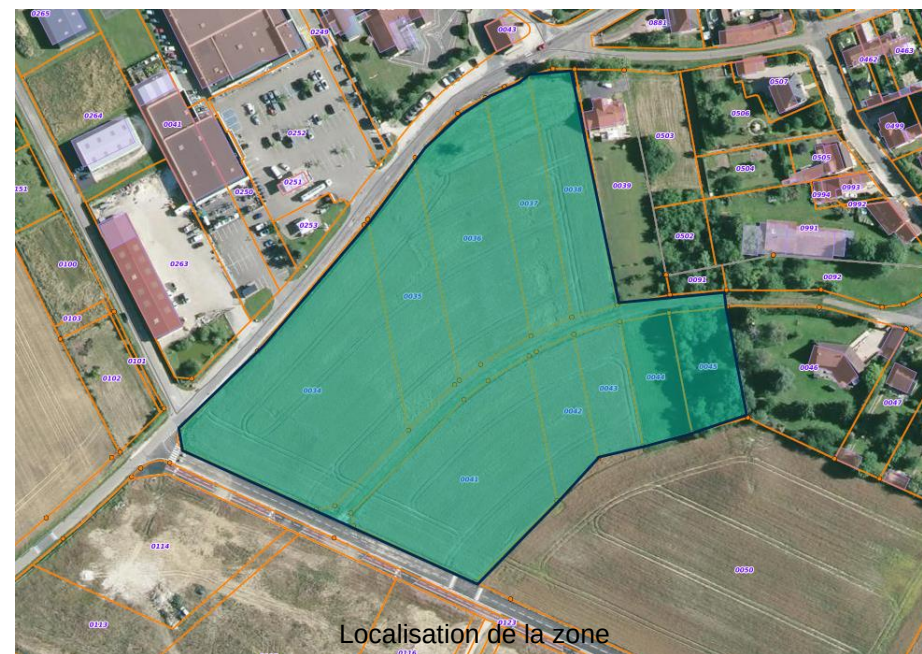
La zone 1AUE, d'une superficie de 2,7 ha, se localise au Sud du bourg en bordure du chemin d'exploitation n°39.

La zone impacte des cultures (CB 82.11). Son intérêt écologique est faible. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement faible à moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone depuis la zone commerciale existante



		1AUE
Caractéristiques du site	Vocation	Économique
	Biodiversité et paysages	Culture de valeur écologique faible Pas de zone humide Enjeux écologiques faibles Pas d'enjeu paysager : en prolongement de la zone d'activités économiques existante
	Agriculture	Culture : colza d'hiver et jachère
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone et possibilité de les mettre en place
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible à moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.
Incidences positives		Augmentation de l'attraction de Cheroy en tant que pôle urbain
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Végétalisation des surfaces non bâtis/stockage/stationnements • Éléments spécifiques à la biodiversité mis en place (nichoirs, hôtels à insectes) • Dispositif anticollision sur les surfaces vitrées • Traitement perméable sur les aires de stationnement • Éclairage raisonné et limité
	Compenser	

4.5. COMMUNE DE CORNANT

Les dents creuses

La commune de Cornant est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

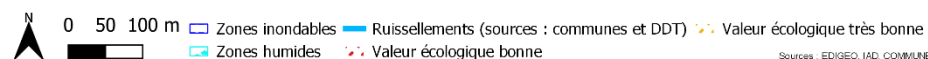
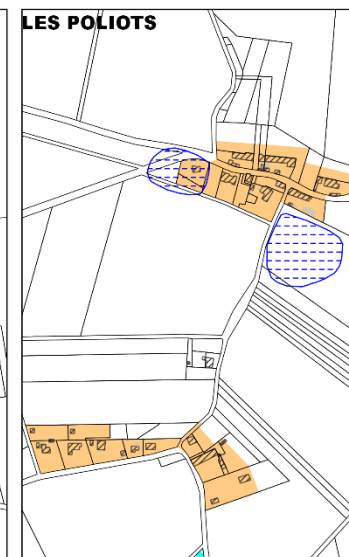
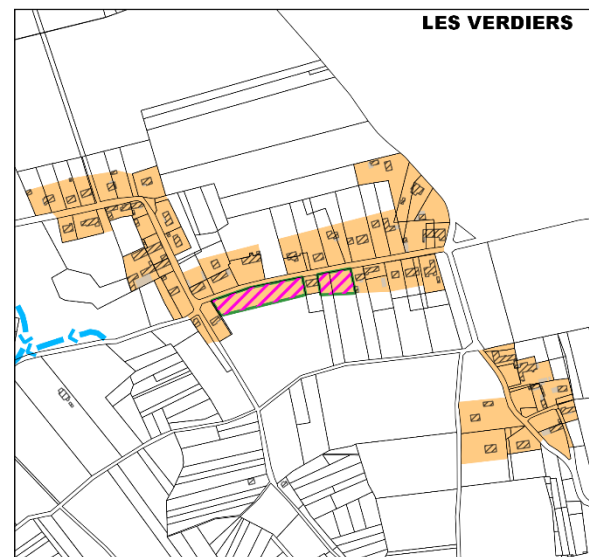
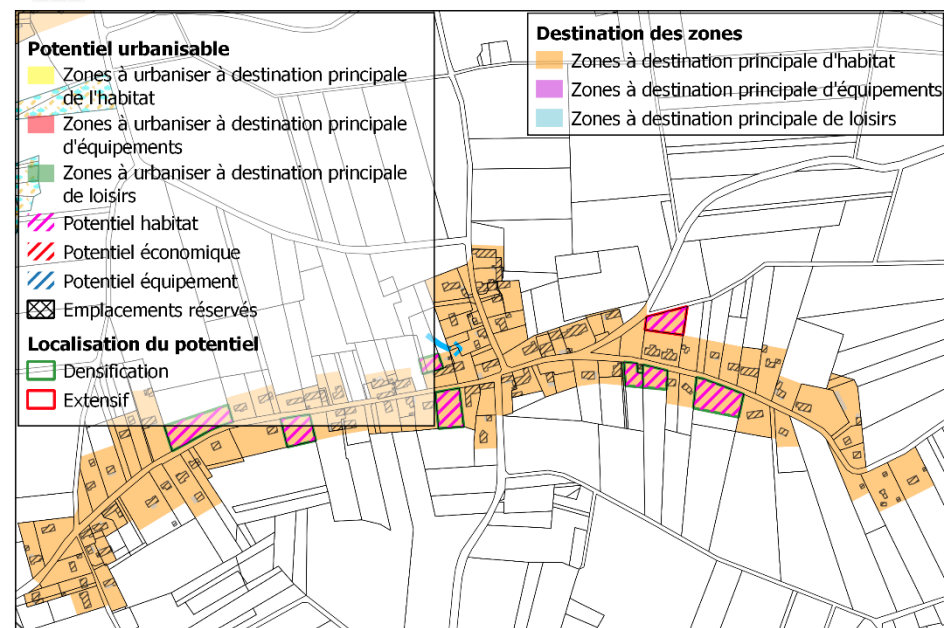
Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ni zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.

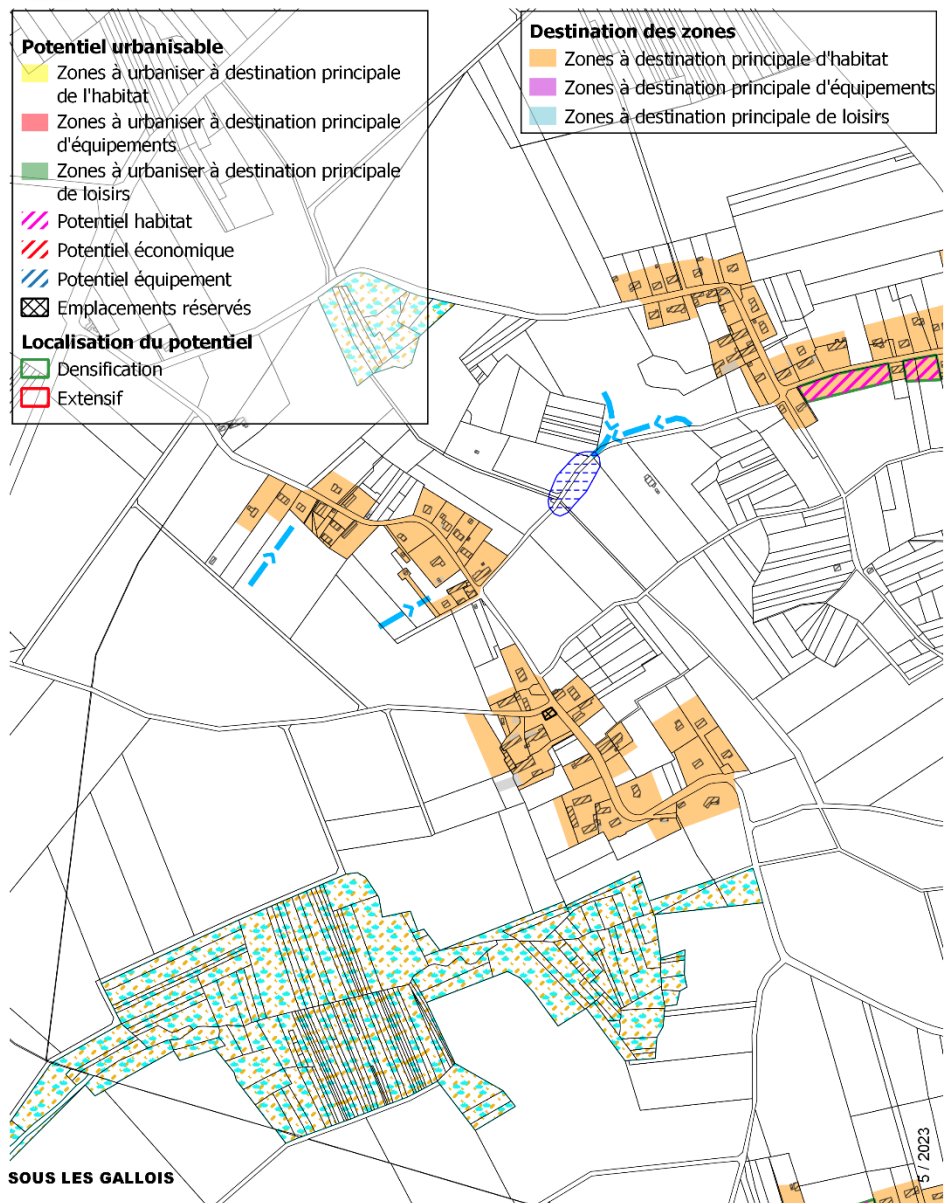


POTENTIEL URBANISABLE CORNANT : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

POTENTIEL URBANISABLE CORNANT : HAMEAUX



4.6. COMMUNE DE COURTOIN

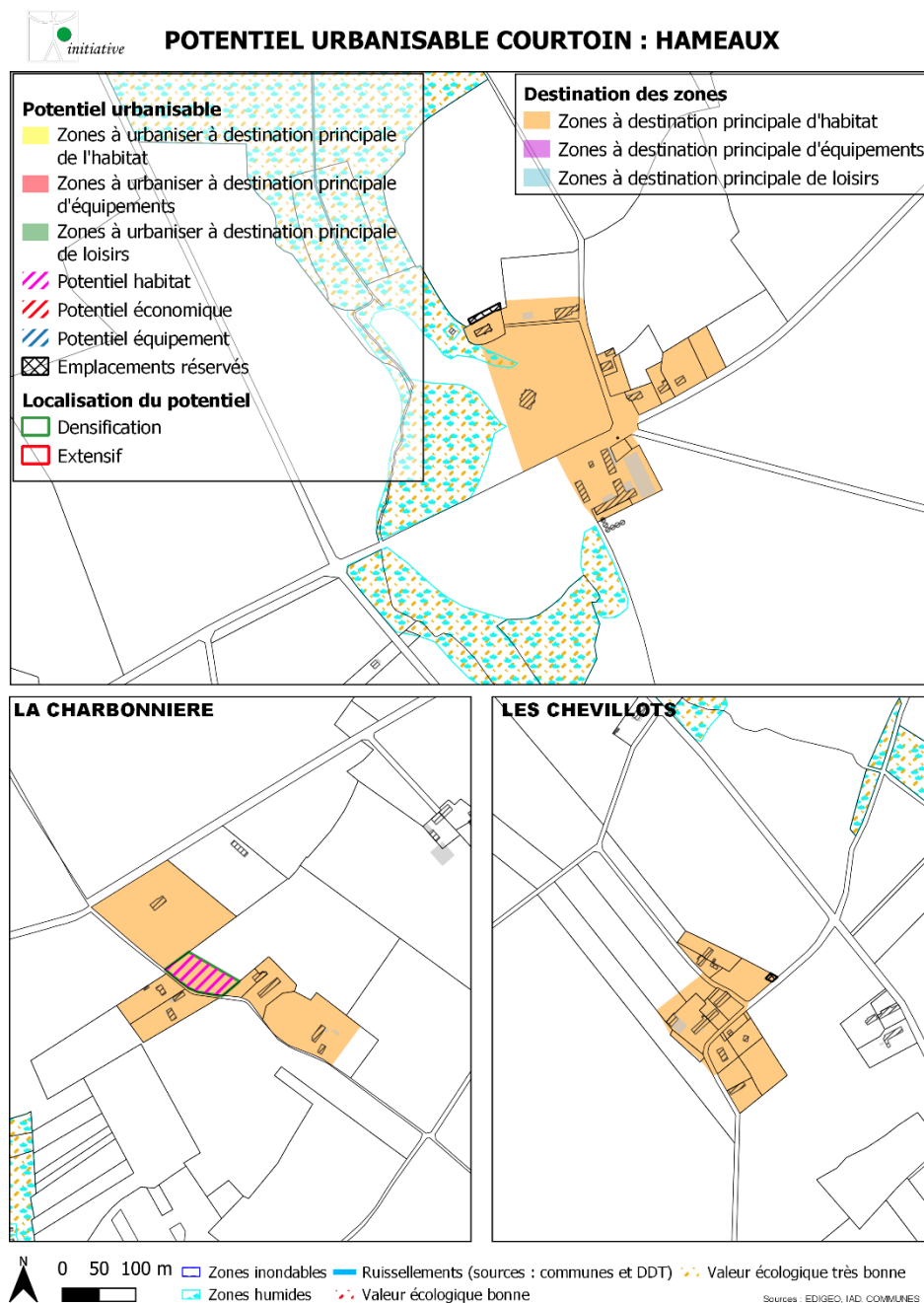
Les dents creuses

La commune de Chaumot est concernée par une dent creuse. Celle-ci se trouve dans l'enveloppe urbaine.

Elle ne se situe pas dans le périmètre de zones inondables et n'impacte aucune zone humide ni zone de ruissellement.

La dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



4.7. COMMUNE DE DOLLOT

Les dents creuses

La commune de Doltot est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide.

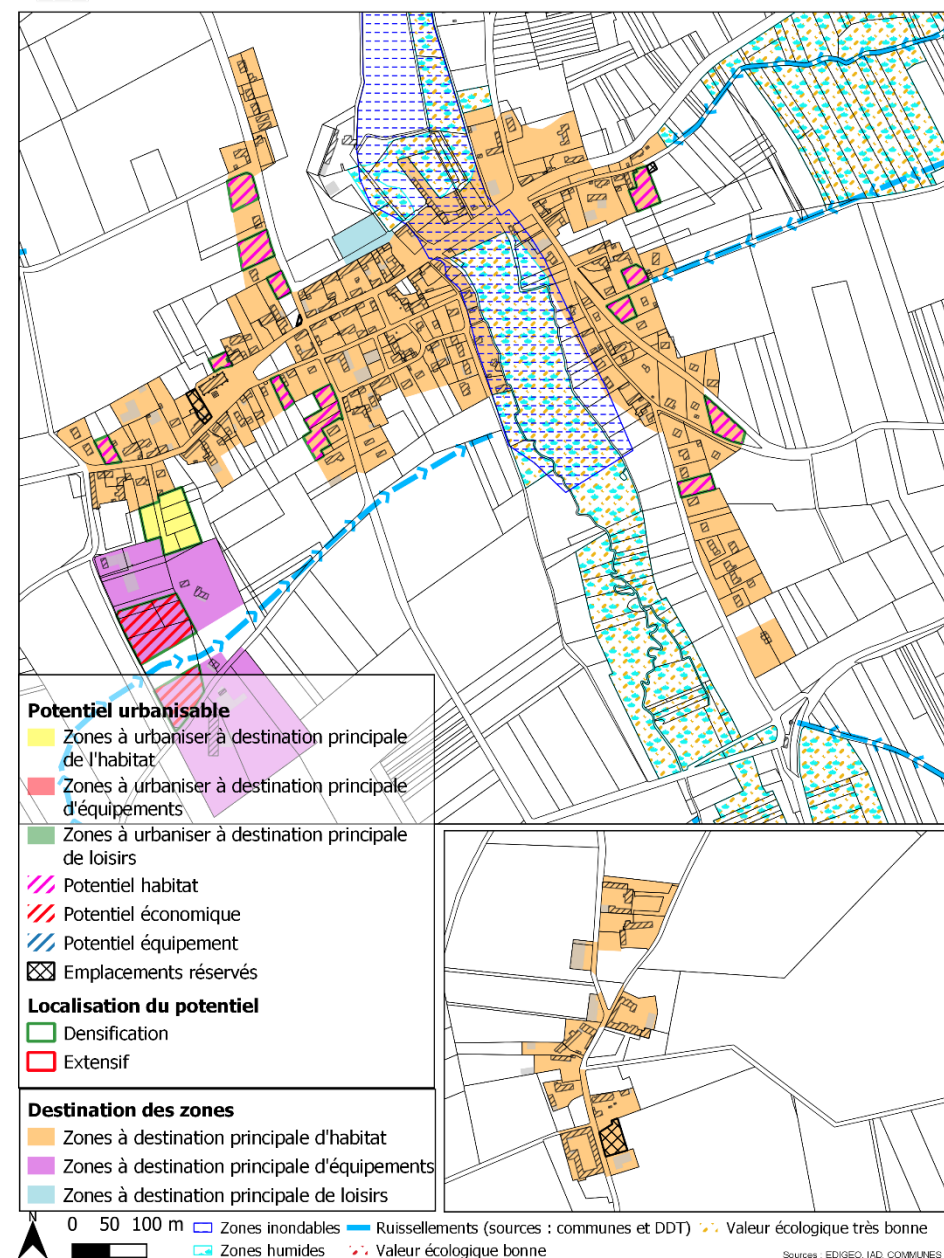
Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Une zone de ruissellement est observée entre deux dents creuses.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE DOLLOT



POTENTIEL URBANISABLE DOLLOT : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

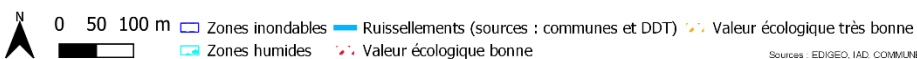
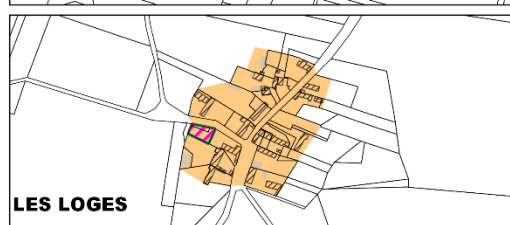
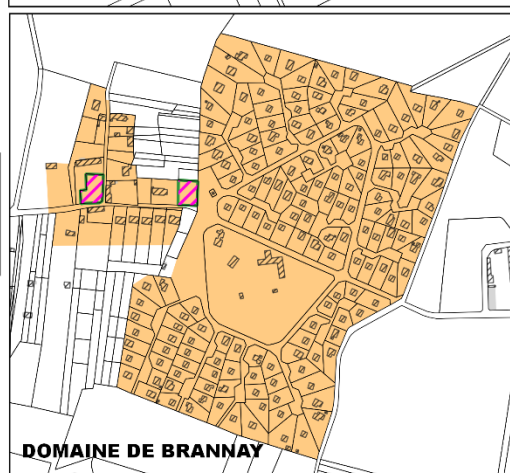
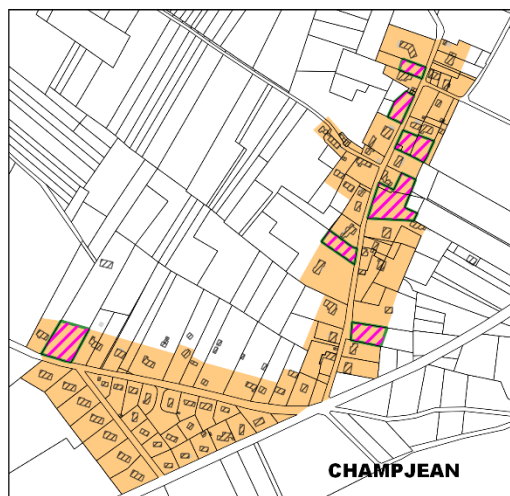
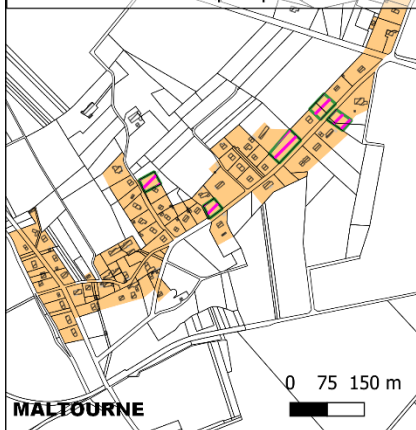
- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



- ### Destination des zones
- Zones à destination principale d'habitat
 - Zones à destination principale d'équipements
 - Zones à destination principale de loisirs



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

La zone 1AU

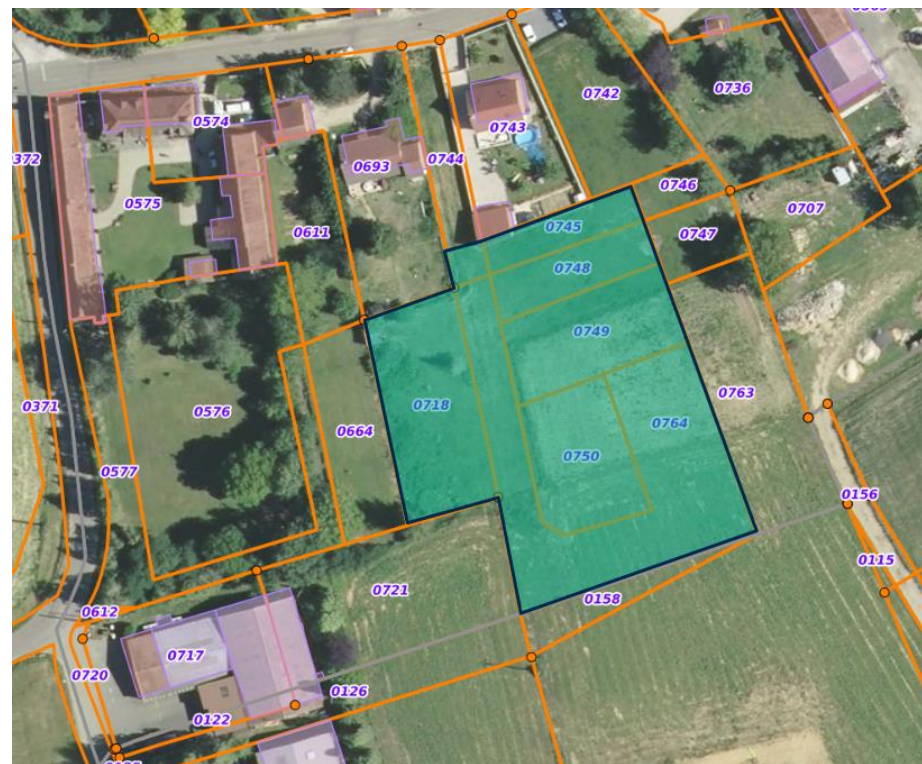
La zone 1AU, d'une superficie de 0,45 ha, se localise au lieu-dit « La Renauderie » à l'Est du village.

La zone impacte des jardins et prairie mésophile (CB 85.3 et 38.2). Leur intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone depuis la Grande Rue



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (5 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de jardins et prairie mésophile de faible valeur écologiques Pas de zone humide Enjeux écologiques faibles Pas d'enjeu paysager, la zone étant masquée par les fronts bâtis existants
	Agriculture	Culture : luzerne déshydratée
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aucun risque rédhibitoire sur la zone
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Création d'une haie à base d'essences locales en limite Sud
	Compenser	

4.8. COMMUNE DE DOMATS

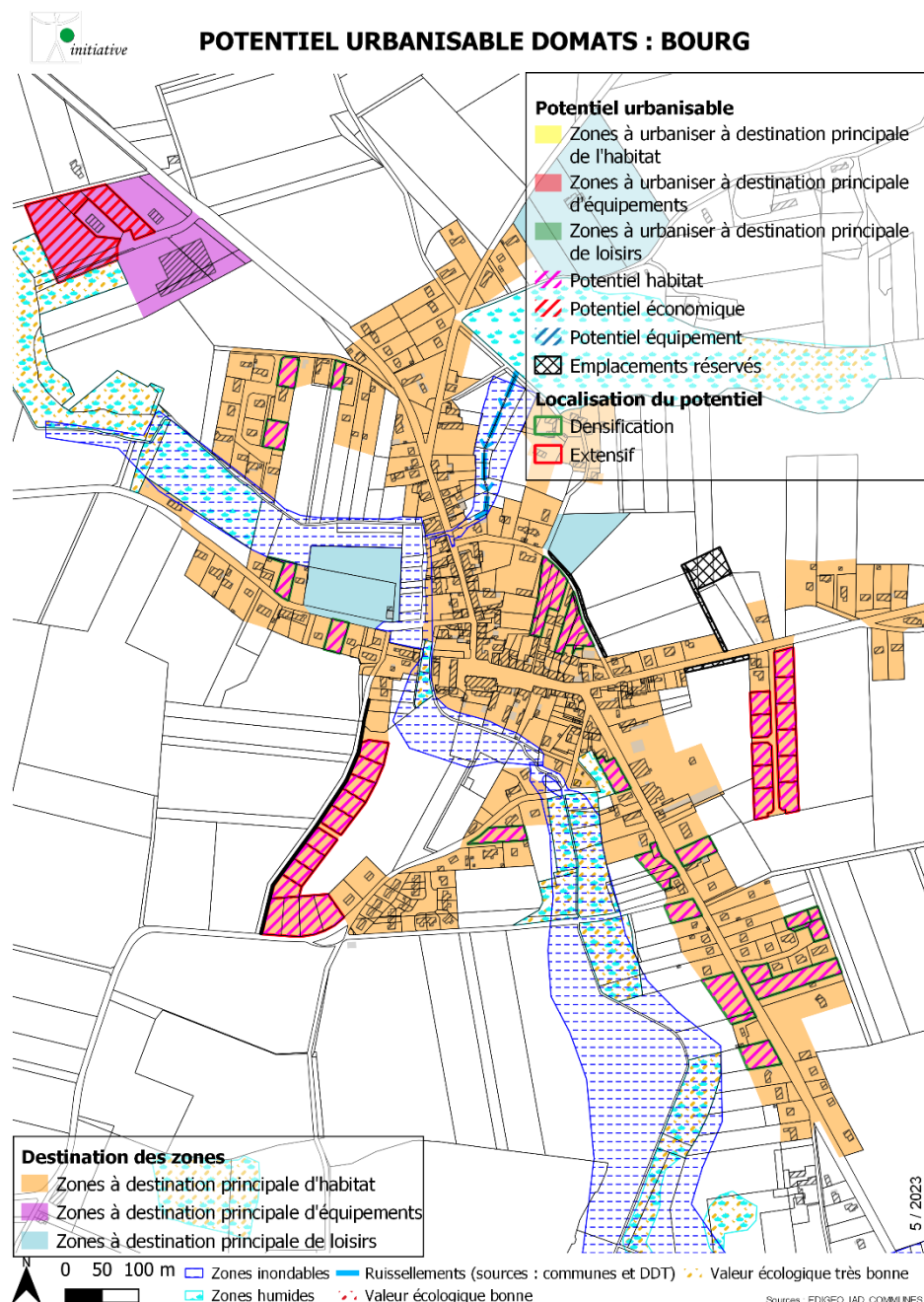
Les dents creuses

La commune de Domats est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE DOMATS : HAMEAUX

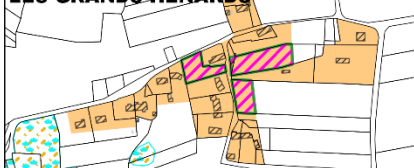
Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

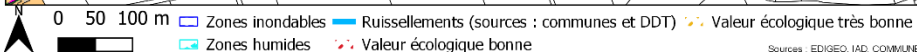
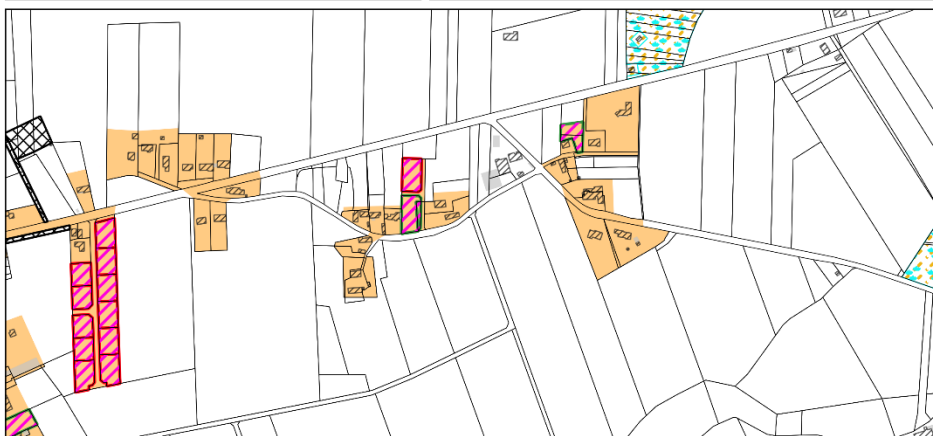
- Densification
- Extensif

LES GRANDS HÉNARDS



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



POTENTIEL URBANISABLE DOMATS : HAMEAUX

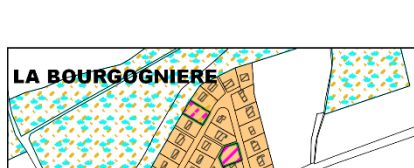
Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

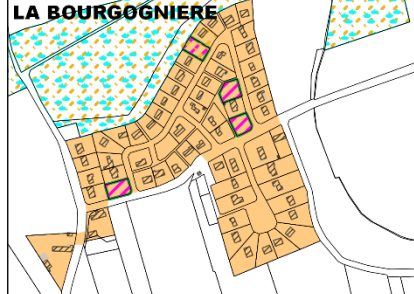
LES BESNARDS



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

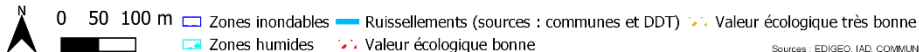
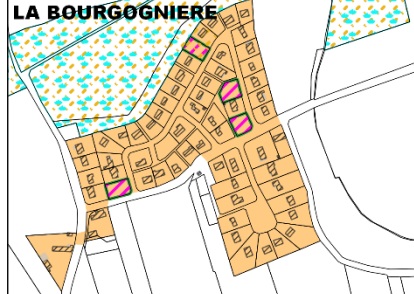
LA BOURGOGNIÈRE



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

LA MOULINIÈRE



4.9. COMMUNE DE EGRISSELLES-LE-BOCAGE

Les dents creuses

La commune de Egriselles-le-Bocage est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Une légère partie de dent creuse dans un hameau de Egriselles-le-Bocage, lieu-dit Brassy, se situe dans le périmètre de zones inondables.

Deux dents creuses au Sud-Ouest du bourg de Egriselles-le-Bocage sont concernées par des ruissellements.

Aucune des dents creuses n'impacte de zone humide.

Aucune dent creuse n'est non plus concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE EGRISSELLE-LE-BOCAGE : HAMEAUX

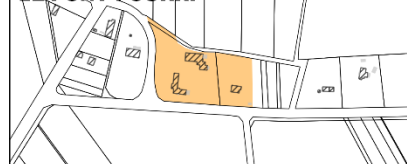
Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

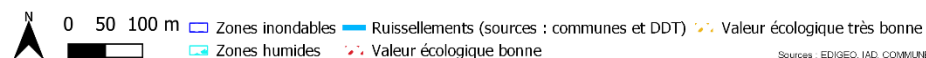
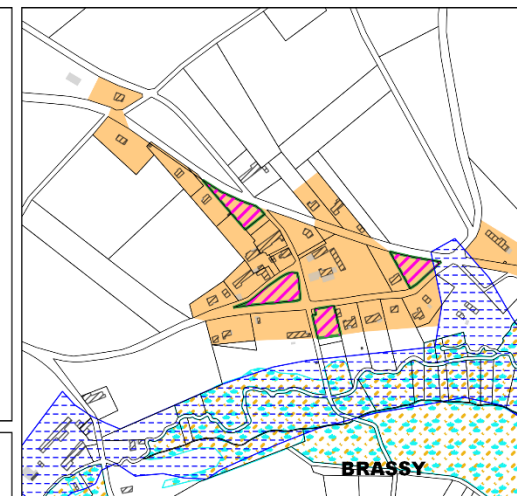
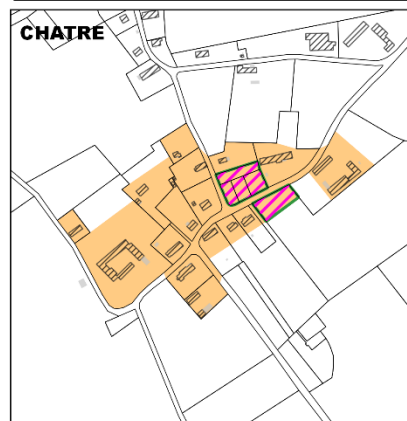
- Densification
- Extensif

LE PONT POURRI

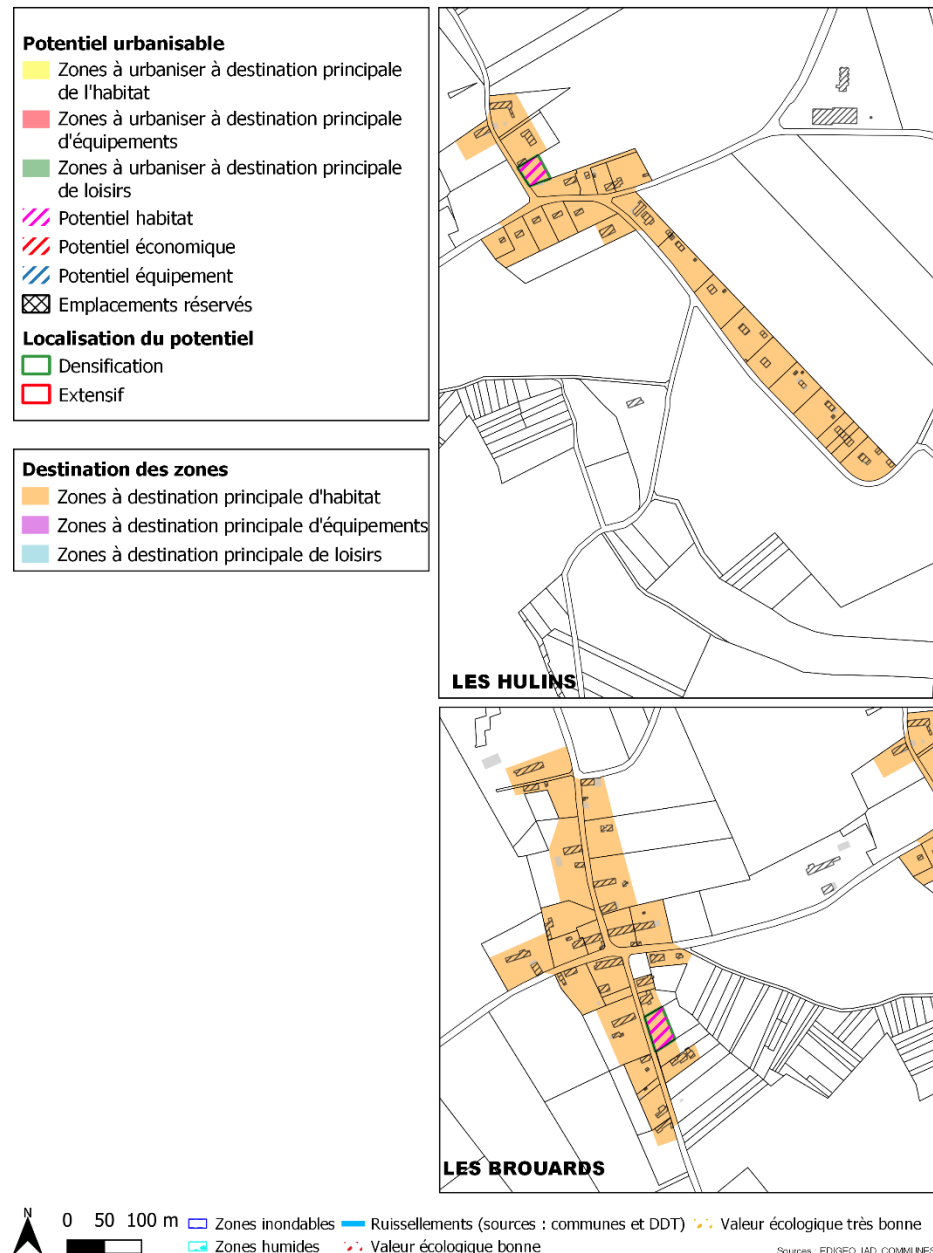
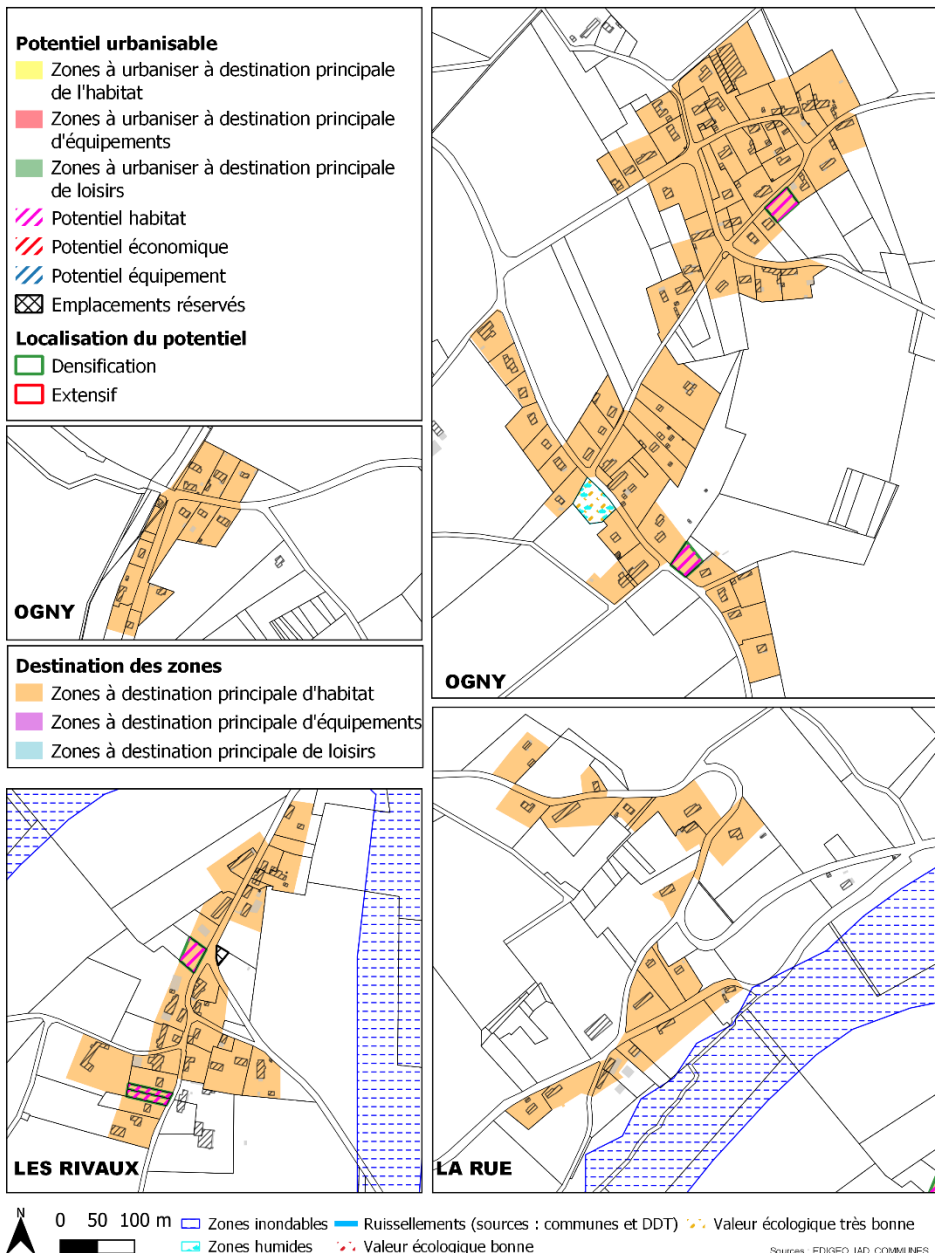


Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES



La zone 1AU

La zone 1AU, d'une superficie de 1,2 ha, se localise en point bas du village, à l'extrémité de la Rue des Pinsons.

La zone impacte des jardins et quelques arbres (CB 85.3). Leur intérêt écologique est moyen. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone 1AU



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (13 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de jardins et quelques arbres isolés de valeur écologique moyenne Enjeux écologiques moyens Pas d'enjeu paysager, la zone étant masquée par les fronts bâtis existants
	Agriculture	/
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	Respect au maximum des principes de constructions bioclimatiques
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Limitation de l'étirement de la zone urbanisée, en continuité avec les secteurs actuellement bâtis (11 logements/ha) Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • Exclusion du bois situé plus au Sud • La zone ne participe pas aux corridors écologiques • La majorité des arbres existants sera préservée
	Réduire	• Limitation des terrassements • Les clôtures permettront le passage de la petite faune
	Compenser	

4.10. COMMUNE DE FOUCHERES

Les dents creuses

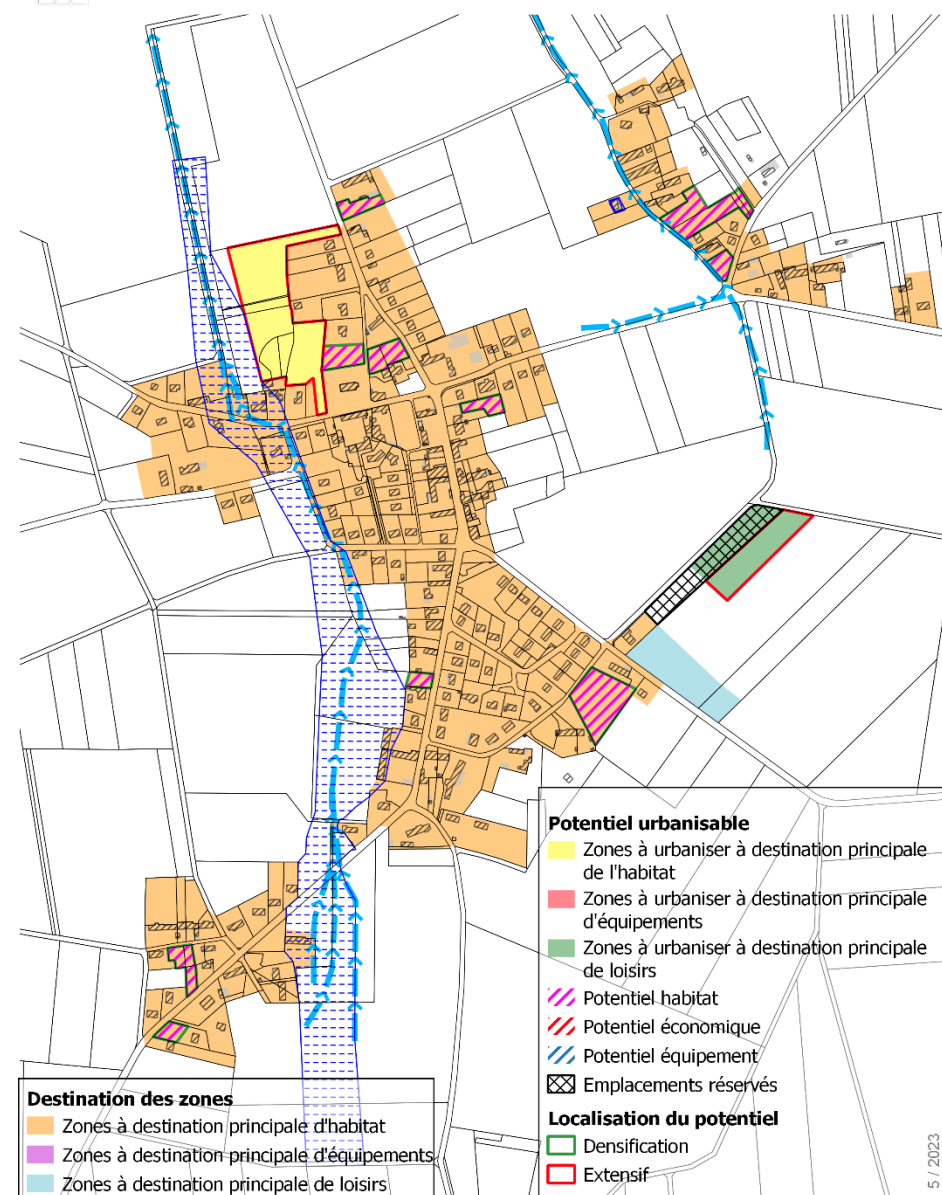
La commune de Fouchères est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.
Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE FOUCHERES : BOURG



La zone 1AU

La zone 1AU, d'une superficie de 1,6 ha, se localise à l'entrée Nord de la commune, entre la Rue de la Chapelle et la Rue de la Grange aux Dimes.

La zone impacte une zone de culture, de jardins et quelques arbres (CB 85.3 et 84.3). Leur intérêt écologique est moyen. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone 1 AU vue depuis l'entrée Ouest du village



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (16 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures, de jardins et quelques arbres isolés de valeur écologique moyenne Enjeux écologiques moyens La zone est masquée par les fronts bâtis existants
	Agriculture	Jachère de 5 ans ou moins
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	Utilisation des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Limitation de l'étirement de la zone urbanisée, en continuité avec les secteurs actuellement bâtis (11 logements/ha) Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques • La majorité des arbres existants sera préservée
	Réduire	• Les clôtures permettront le passage de la petite faune • Création d'une haie à base d'essences locales en limites Nord et Ouest
	Compenser	

La zone 1AUL

La zone 1AU, d'une superficie de 0,9 ha, se localise en bordure d'une voie communale à l'Est du bourg de Fouchères. Elle se situe dans le prolongement d'équipements sportifs existants.

La zone impacte des cultures (CB 82.1). Leur intérêt écologique est faible de par la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone depuis le Sud



Localisation de la zone

		1AUL
Caractéristiques du site	Vocation	Loisir (salle des fêtes)
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures et friche de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles Site plat et déjà fortement artificialisé
	Agriculture	Culture : colza d'hiver
	Réseaux	Absence de réseau, route à proximité directe
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Proximité avec le village, facilement desservie, mais suffisamment éloignées des premières habitations afin de limiter le bruit et le trafic routier
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Plantations locales (haies, arbres fruitiers) en limites de zone
	Compenser	

4.11. COMMUNES DE FOUCHÈRES, VILLENEUVE-LA-DONDAGRE ET SUBLIGNY

La zone 1AUE

La zone 1AUE d'une superficie de 31,8 ha est localisée sur les communes de Fouchères, Villeneuve-la Dondagre et Subligny. Cette zone 1AUE est scindée en deux secteurs distincts :

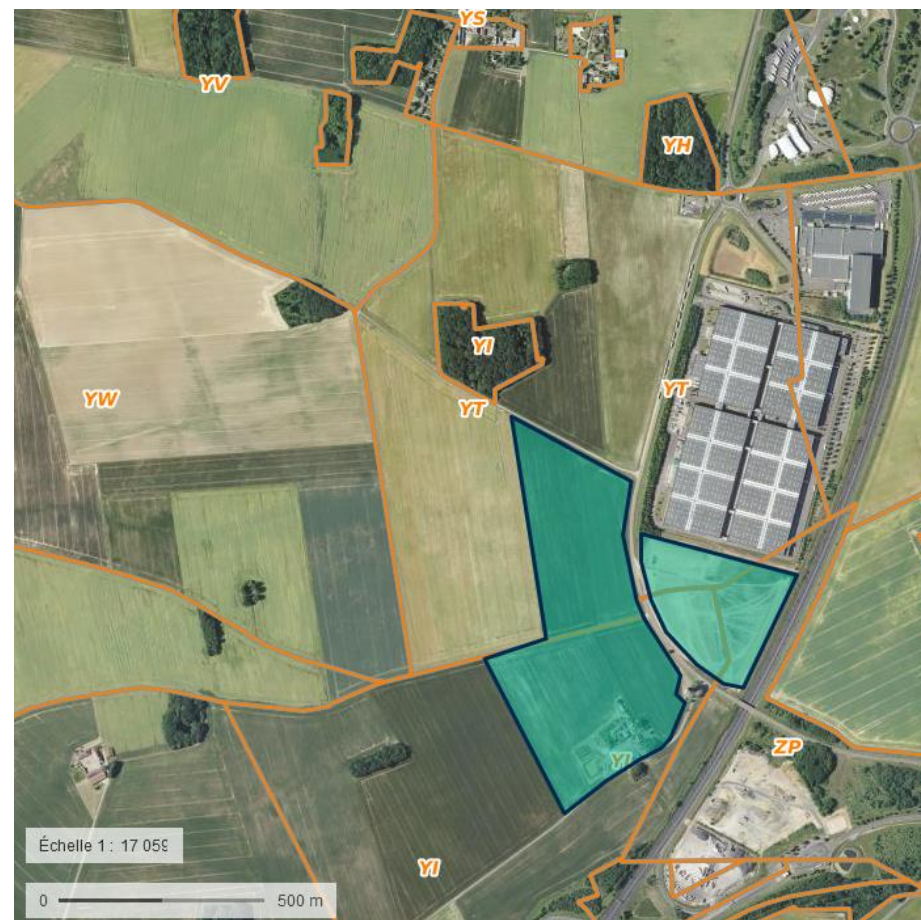
- Le premier secteur d'une superficie de 7,5 ha est localisé en bordure immédiate de l'A 19.
- le second secteur d'une superficie de 24,3 ha se localise en face de la première, les deux secteurs étant séparés par la RD 369.

La zone impacte des cultures à l'Ouest et une zone de friche à l'Est (CB 82.1 et 87.1). Leur intérêt écologique est faible. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone vue depuis la RD 369



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Économique
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures et friche de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles Site plat et déjà fortement artificialisé
	Agriculture	Cultures : orge d'hiver, colza d'hiver, légumes, jachère
	Réseaux	Absence de réseaux, routes à proximité
	Mobilités et énergie	Système de panneaux solaires sur au moins 30% de la surface de toiture pour des bâtiments avec une emprise au sol supérieure à 800 m²
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible à moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Augmentation de l'attractivité du territoire communautaire
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Végétalisation des surfaces non bâties/stockage/stationnements • Éléments spécifiques à la biodiversité mis en place (nichoirs, hôtels à insectes) • Dispositif anticollision sur les surfaces vitrées • Traitement perméable sur les aires de stationnement • Éclairage raisonné et limité
	Compenser	

4.12. COMMUNE DE JOUY

Les dents creuses

La commune de Jouy est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

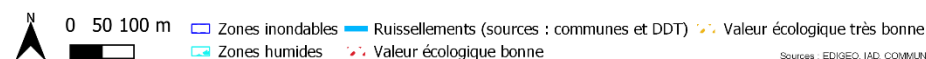
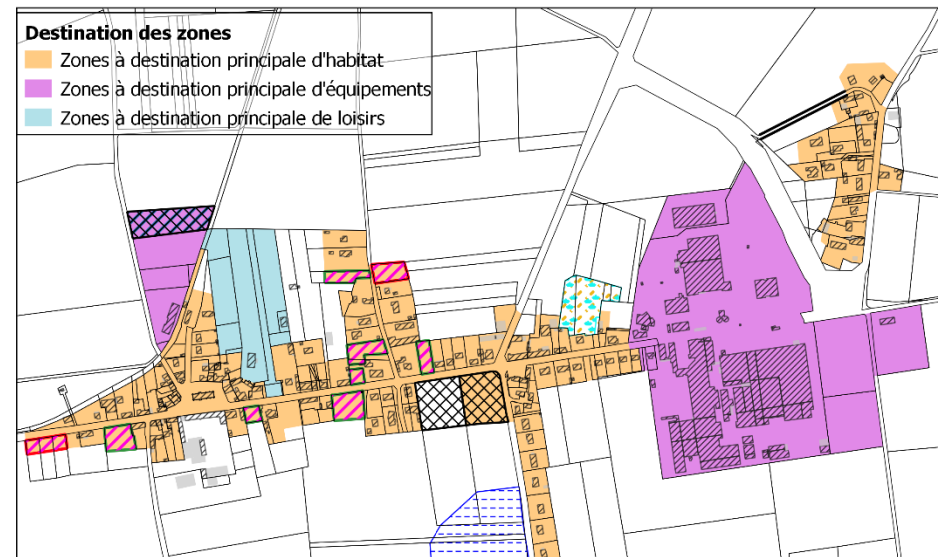
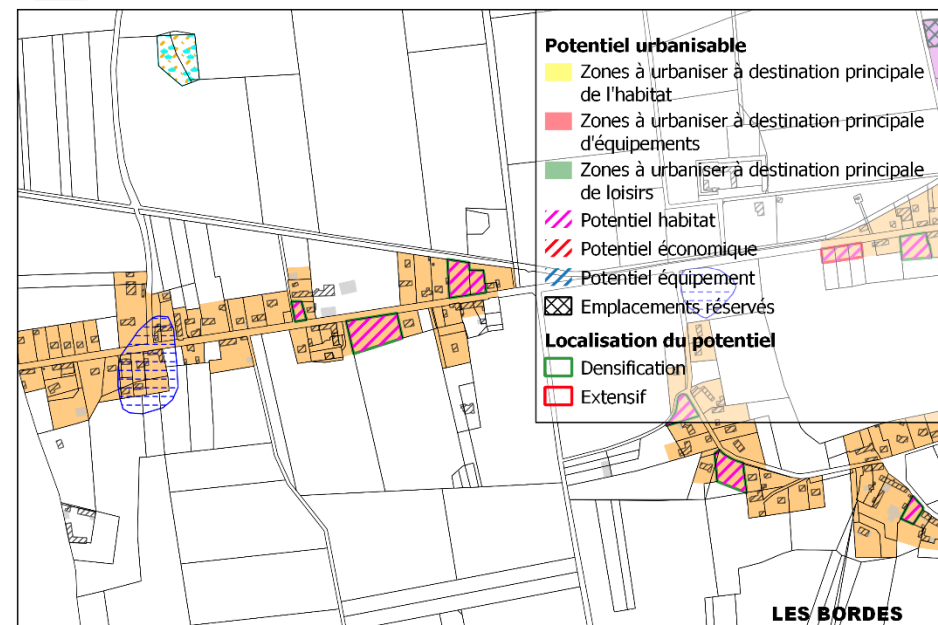
Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.

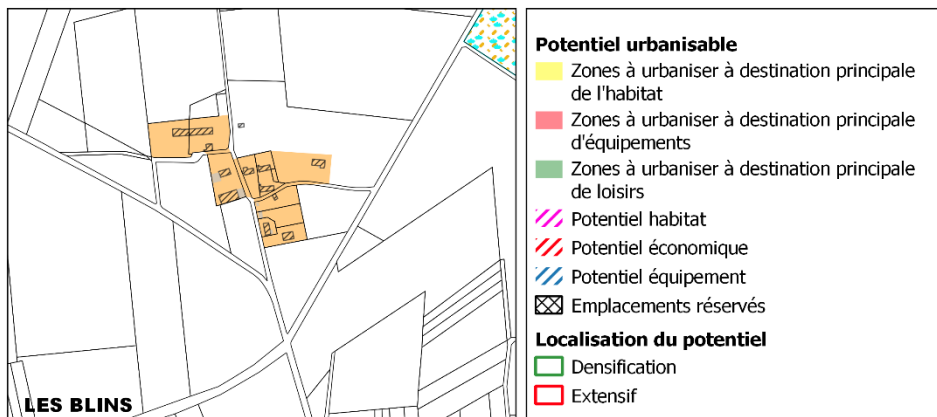


POTENTIEL URBANISABLE JOUY : HAMEAUX



Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

POTENTIEL URBANISABLE JOUY : HAMEAUX



5 / 2023

4.14. COMMUNE DE LIXY

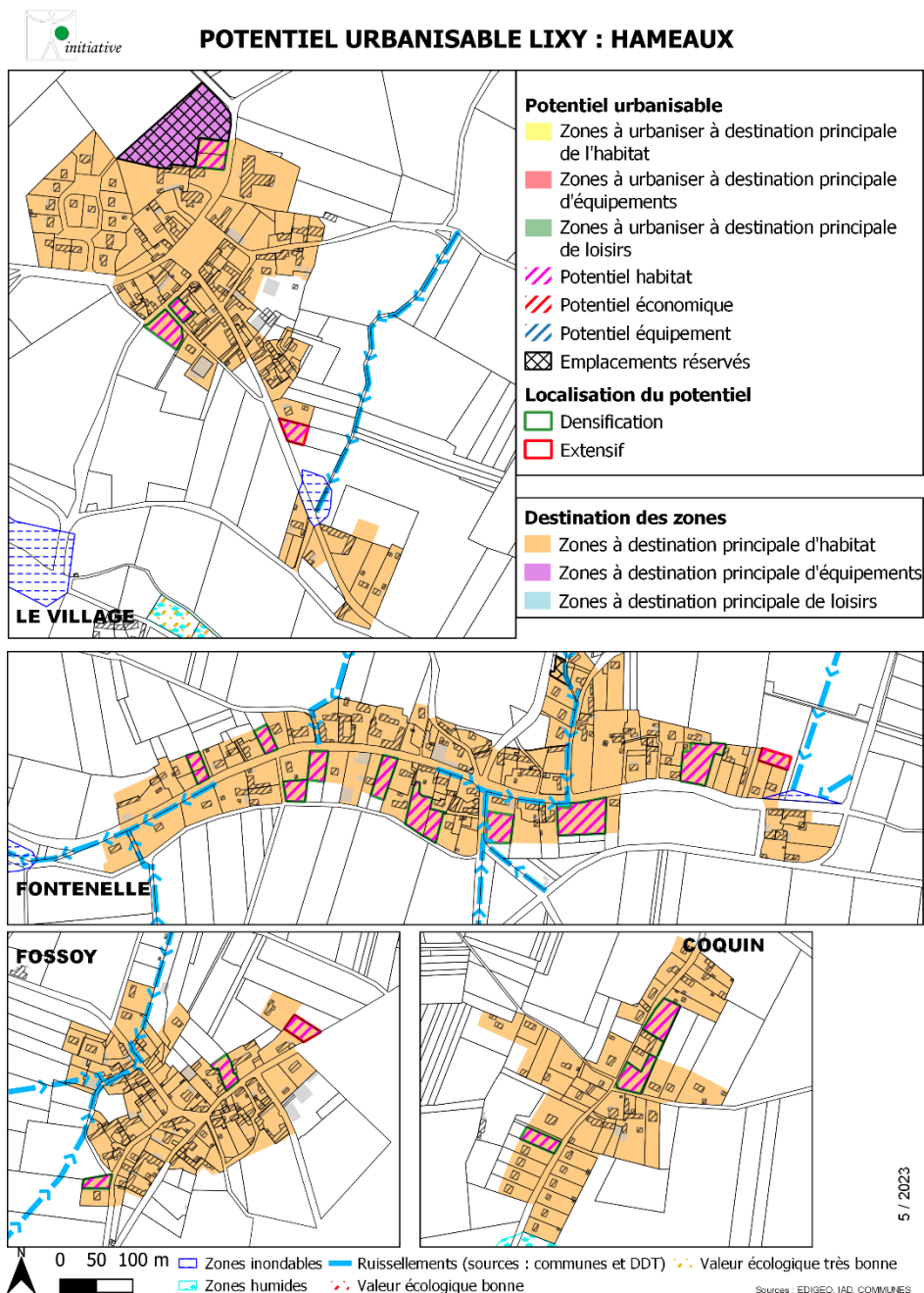
Les dents creuses

La commune de Lixy est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.



4.15. COMMUNE DE MONTACHER-VILLEGARDIN

Les dents creuses

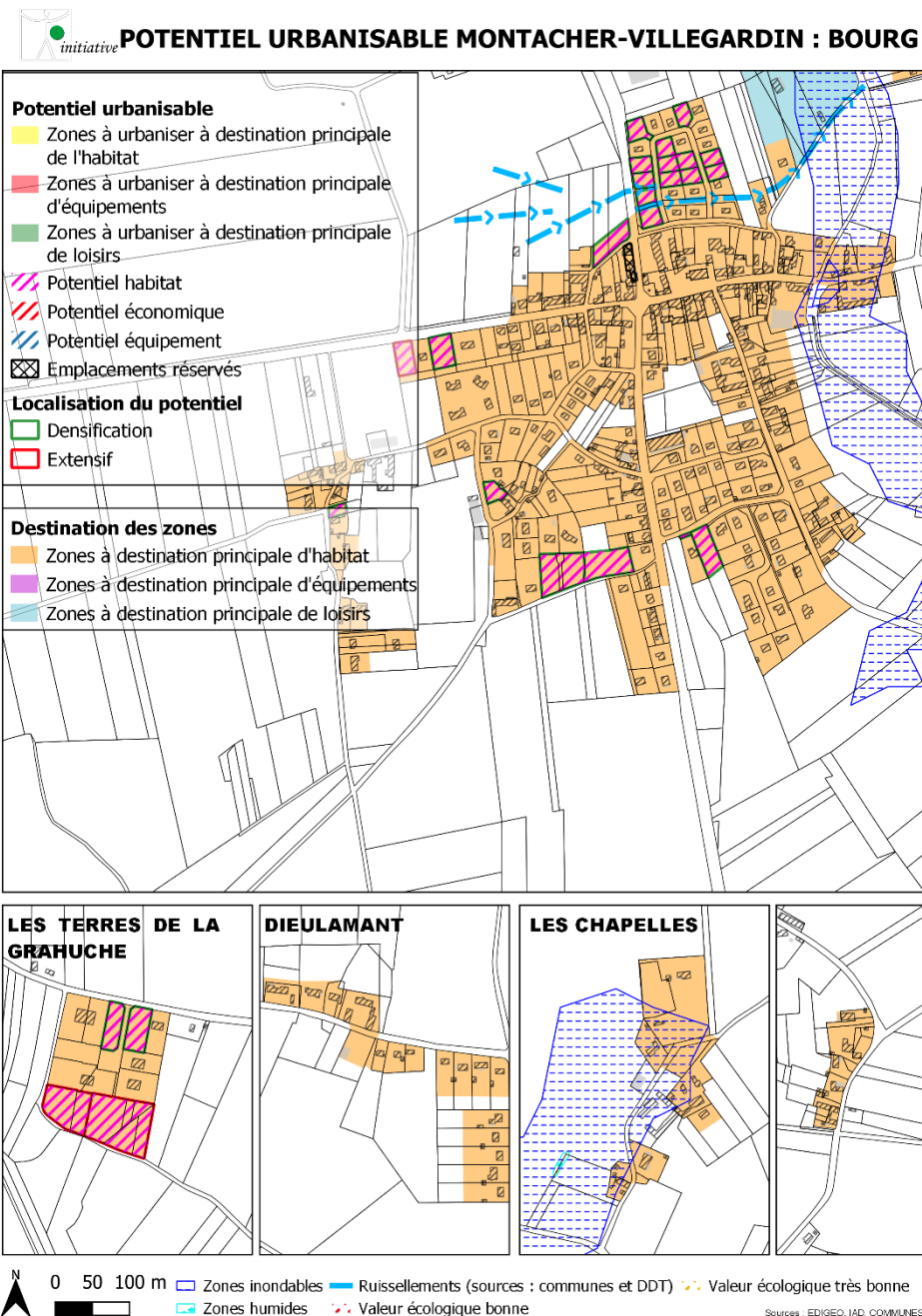
La commune de Montacher-Villegardin est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide.

Des ruissellements sont identifiées aux abords de deux dents creuses situées au Nord du bourg de Montacher-Villegardin.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



La zone constructible

L'extension de Montacher-Villegardin a été accordée par les services de l'état dans le cadre d'une demande de division parcellaire. Le PLUi ne fait que reprendre cette autorisation. Il est rappelé que nul ne dispose de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle. En principe, la modification du classement d'une parcelle n'est pas de nature à ouvrir une action indemnitaire en vertu du principe de non indemnisation des servitudes d'urbanisme.

L'article L. 105-1 du Code de l'urbanisme dispose en effet que :

« N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, **une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.** Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui tient compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan local d'urbanisme approuvé ou du document en tenant lieu. »

Conformément à l'article L.105-1 du code de l'urbanisme, le droit acquis est maintenu par le PLUi.



4.16. COMMUNE DE NAILLY

Les dents creuses

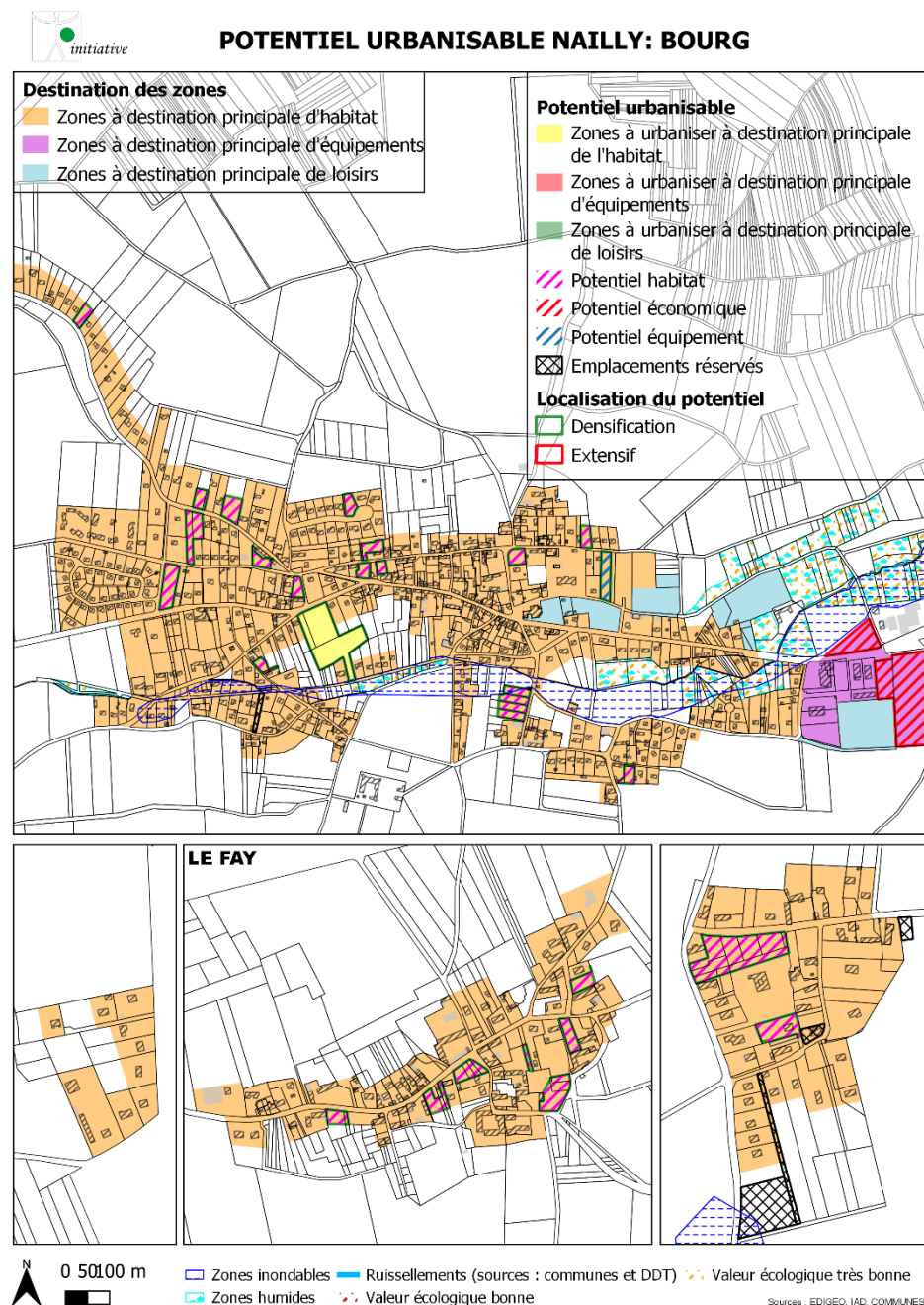
La commune de Nailly est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Une zone de ruissellement est observée à proximité d'une dent creuse au niveau du hameau de Vau.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



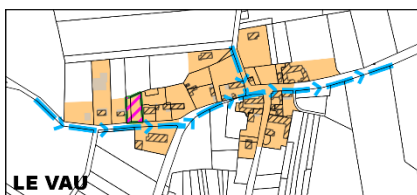
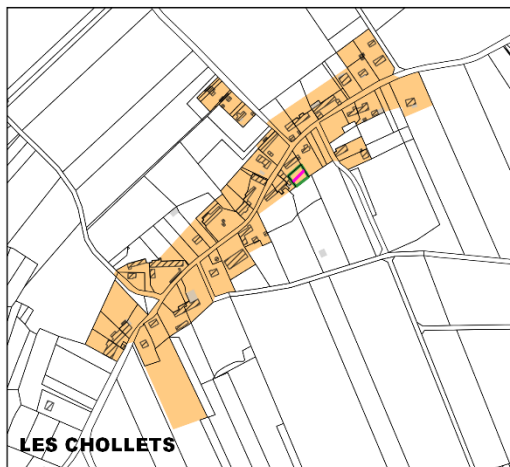
POTENTIEL URBANISABLE NAILLY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

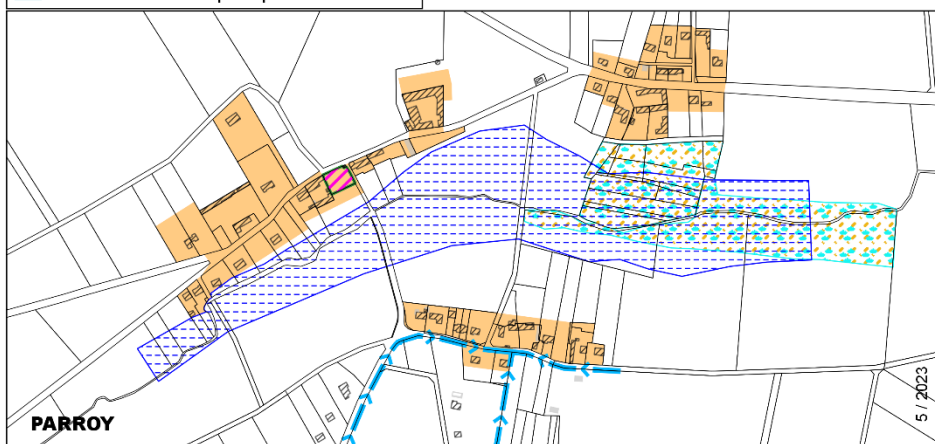
Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



0 50 100 m Zones inondables Ruissellements (sources : communes et DDT) Valeur écologique très bonne

Zones humides Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

La zone 1 AU

La zone 1AU, d'une superficie de 1,2 ha, se localise au centre du bourg, entre la Rue de l'Ancienne Gare et la Grande Rue.

La zone impacte des jardins et une prairie mésophile (CB 85.3 et 38.2). Leur intérêt écologique est moyen. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone 1AU vue depuis le Nord (Grande Rue)



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (11 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de jardins et prairie mésophile de valeur écologique moyenne Enjeux écologiques moyens La zone est masquée par les fronts bâtis existants, vaste dent creuse
	Agriculture	Jachère de 6 ans ou plus (en partie)
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	Respect au maximum des principes de constructions bioclimatiques
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible sur une partie de la zone. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Limitation de l'étirement de la zone urbanisée, en continuité avec les secteurs actuellement bâtis (11 logements/ha) Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques • La majorité des arbres existants sera préservée
	Réduire	
	Compenser	

4.17. COMMUNE DE PIFFONDS

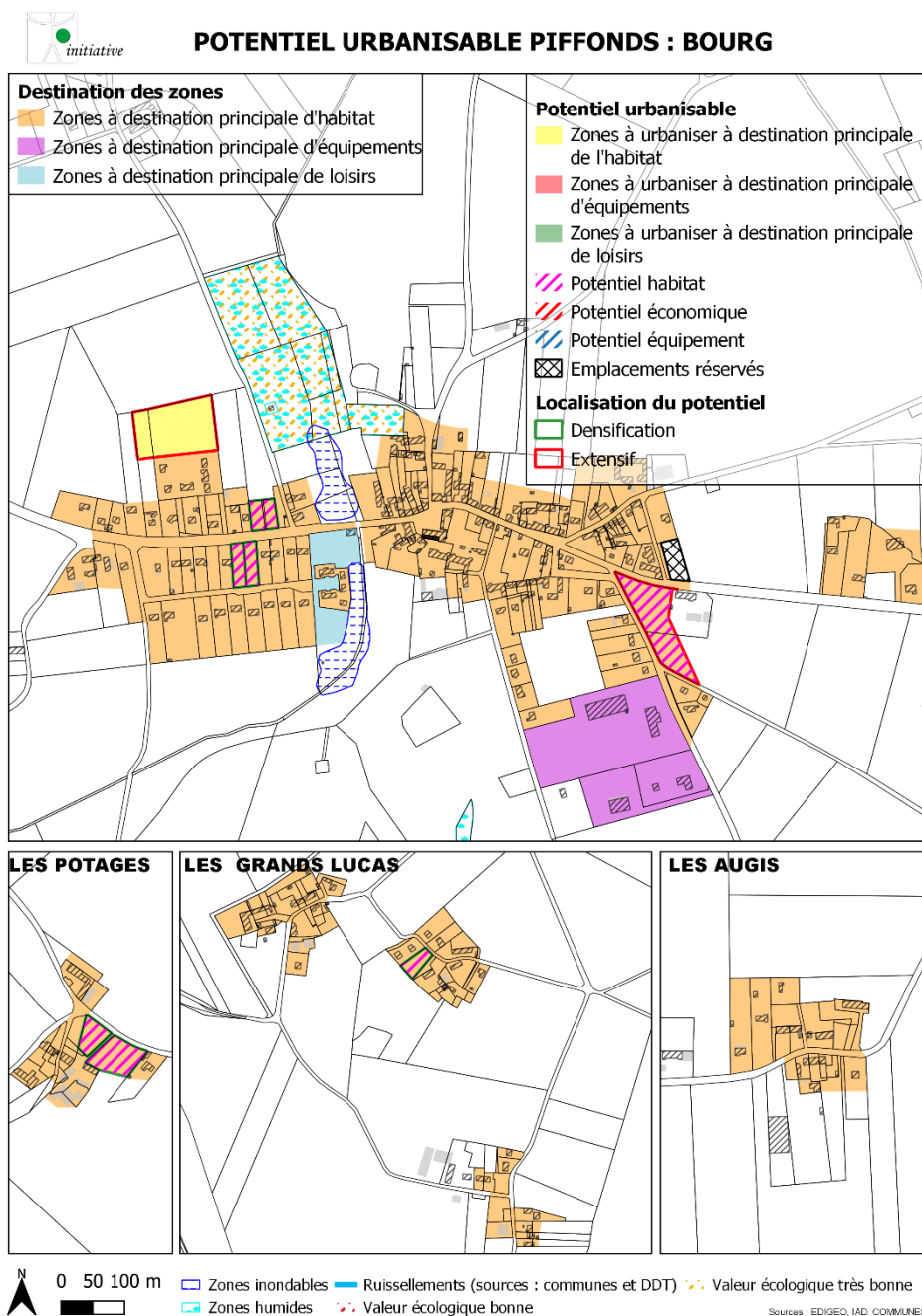
Les dents creuses

La commune de Piffonds est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.





POTENTIEL URBANISABLE PIFFONDS : BOURG

Destination des zones

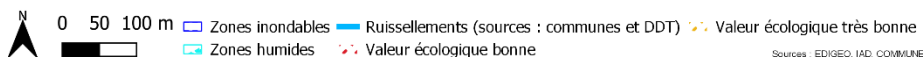
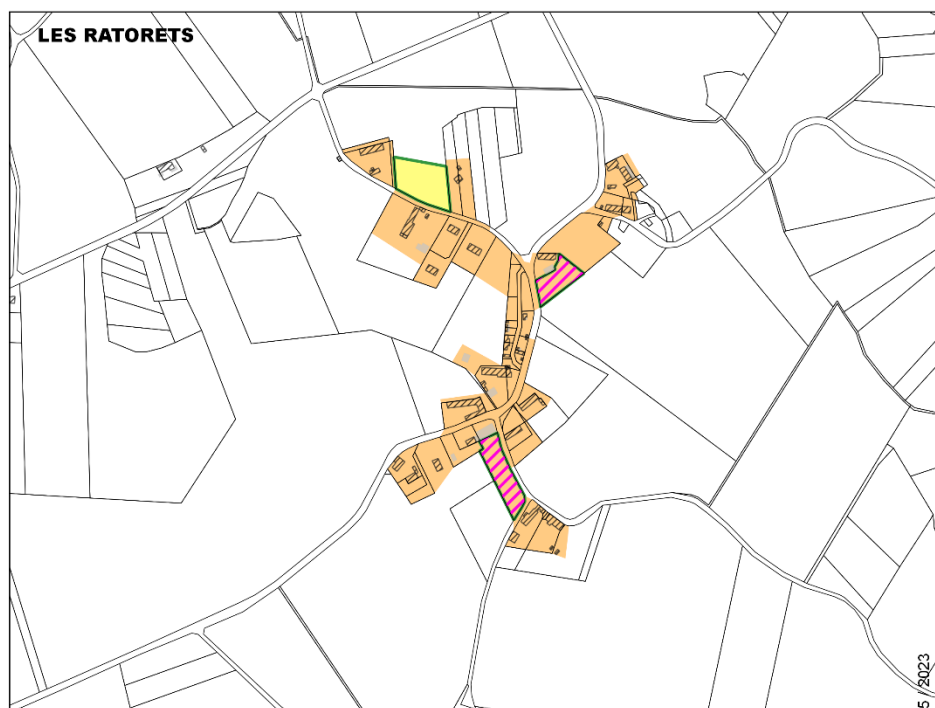
- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



La zone 1AU au village

Cette zone 1AU, d'une superficie de 1,2 ha, se localise dans le prolongement des logements du bailleur social Domanys au lieu-dit « Belle Cour ».

La zone impacte une prairie mésophile de fauche (CB 38.2). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU depuis la route de Launay



		1AU – Au village
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (13 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de jardin et prairie de fauche de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles La zone est masquée par les fronts bâtis existants au Sud, et par la ripisylve du ruisseau depuis l'Est. La zone est perceptible depuis les espaces agricoles au Nord
	Agriculture	Non déclarée à la PAC
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		En continuité du projet Domanys (11 logements/ha)
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	
	Compenser	

La zone 1AU les Bourassiers

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,4 ha, se localise au hameau « Les Bourassiers ».

La zone impacte un secteur de culture (CB 82.1). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone 1AU vue depuis le Sud, depuis la route des Ratores



Localisation de la zone

1AU – Les Bourassiers		
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (4 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de prairie de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles La zone est masquée par des constructions et boisements côté Ouest, vaste dent creuse
	Agriculture	Culture : orge d'hiver
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	Respect au maximum des principes de constructions bioclimatiques
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Accueil de nouveaux résidents dans une dent creuse localisée dans un hameau disposant des réseaux
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	- Pas de zone humide - La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	
	Compenser	

4.18. COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS

Les dents creuses

La commune de Savigny-sur-Clairis est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Les dents creuses n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

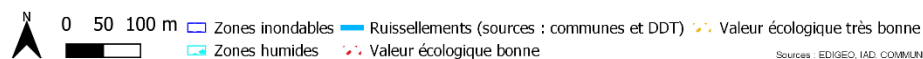
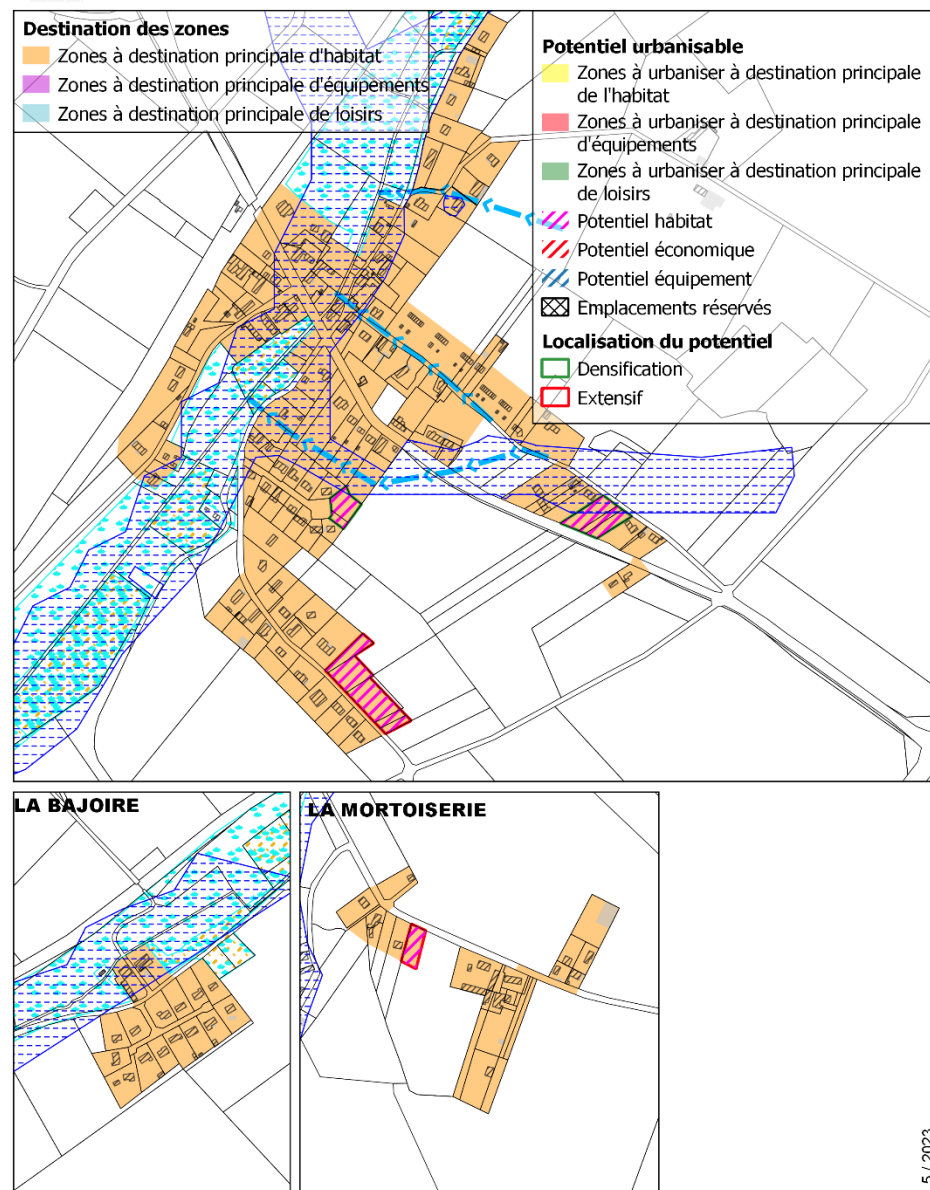
Il apparaît que deux dents creuses se situent en partie dans le périmètre de zones inondables : une au Sud-Est du bourg et une à l'Ouest de la ZAE. Le règlement est strict, seuls des jardins pourront se situer au niveau du périmètre de zones inondables dans les dents creuses concernées.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE SAVIGNY : BOURG

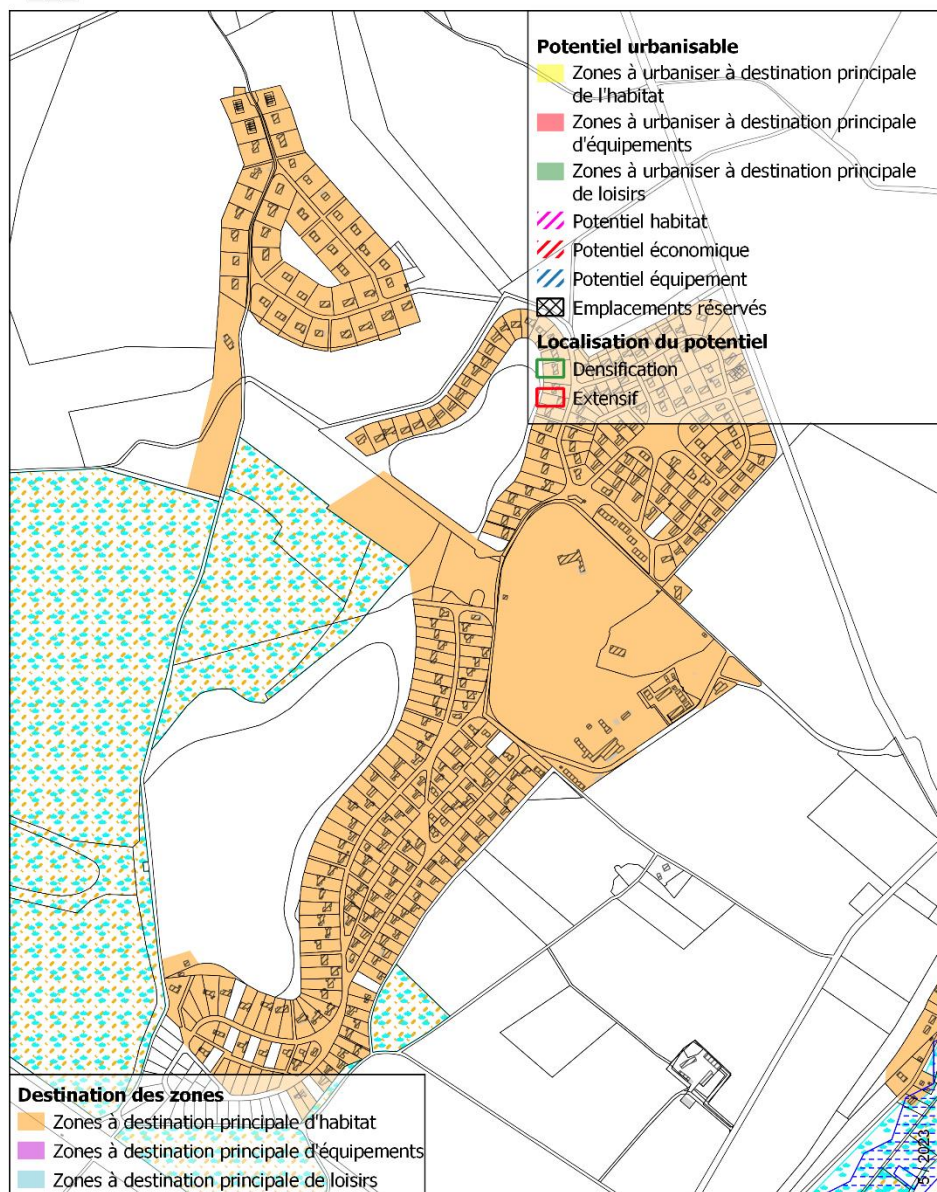


Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

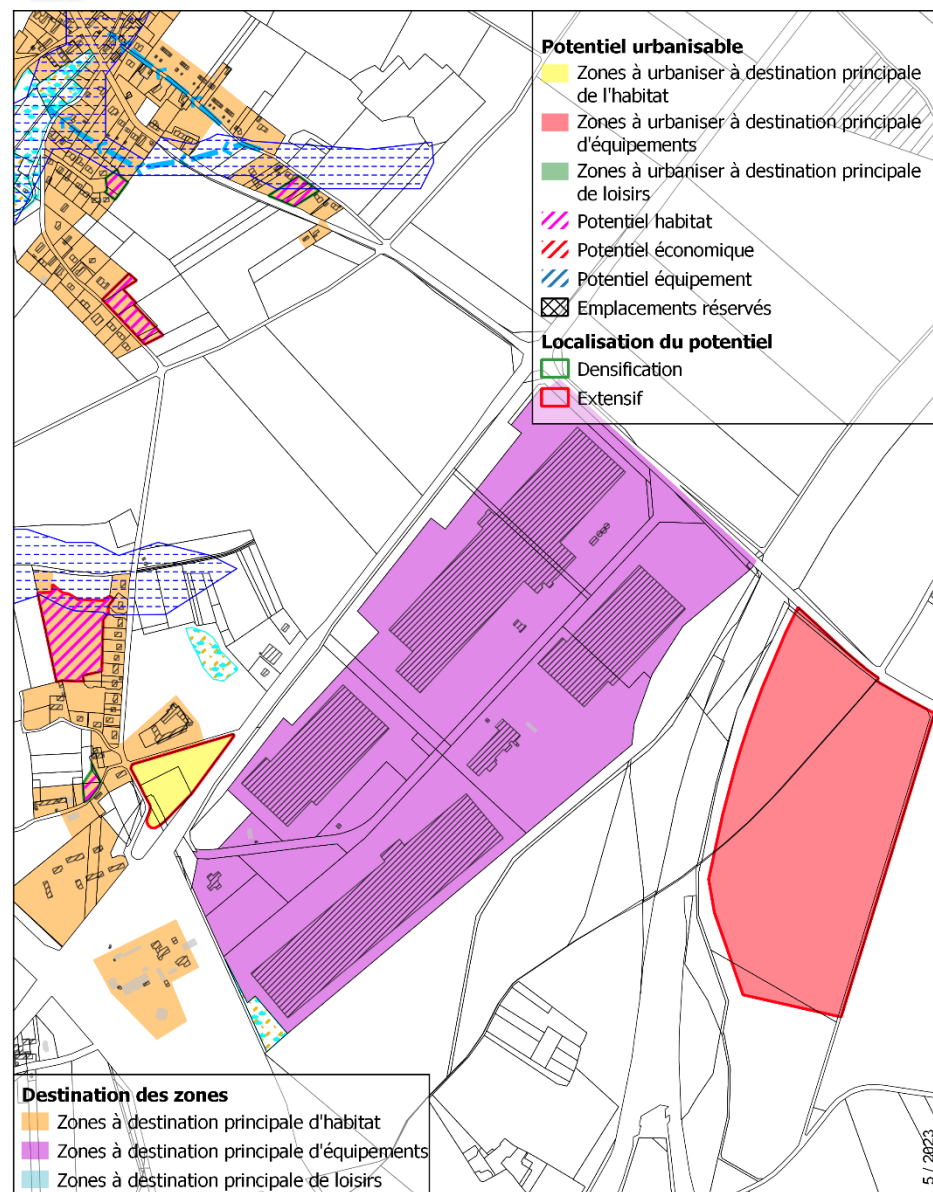
5 / 2023



POTENTIEL URBANISABLE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS : DOMAINE



POTENTIEL URBANISABLE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS : ZAE



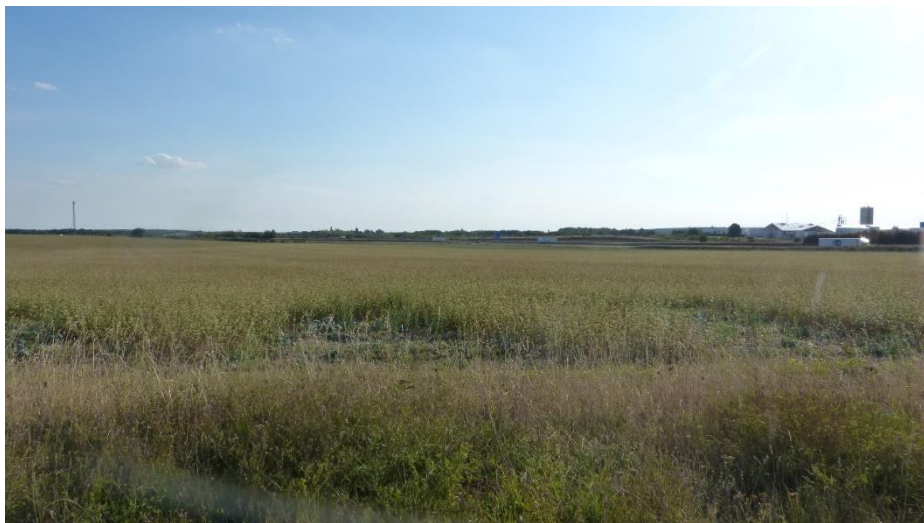
4.19. COMMUNES DE SAVIGNY-SUR-CLAIRIS ET PIFFONDS

La zone 1AUE

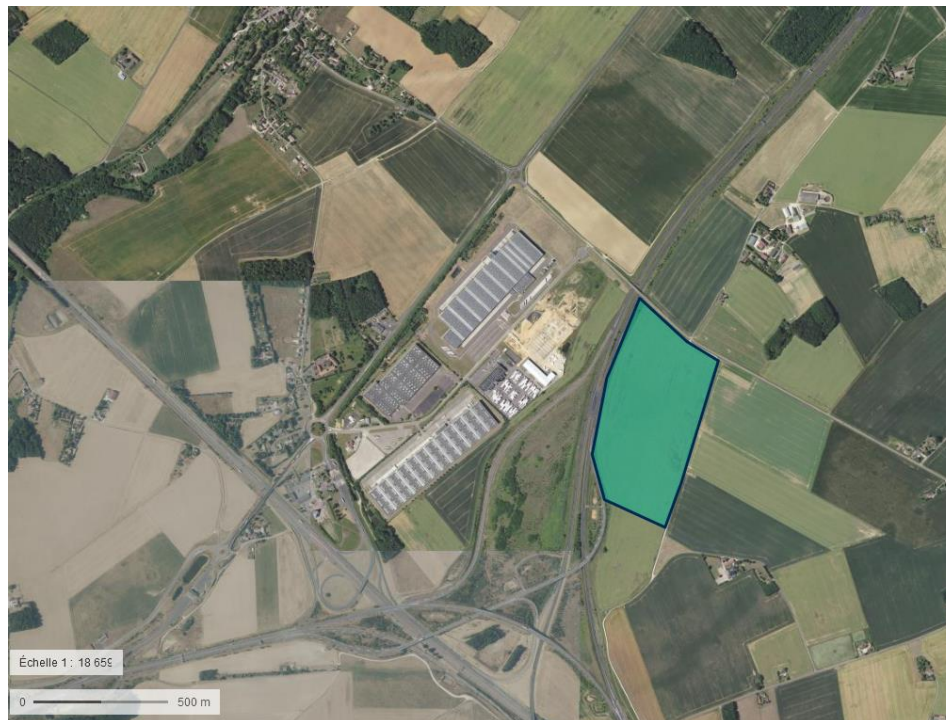
Cette zone 1AUE, d'une superficie de 20,5 ha, se localise sur les communes de Piffonds et de Savigny-sur-Clairis, au sud de l'A 19. Cette zone est localisée en face d'une zone UE existante qui est occupée par des entreprises.

La zone impacte un secteur de culture (CB 82.1). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone vue depuis le nord (RD 149)



Localisation de la zone

		1AU – Les Bourassiers
Caractéristiques du site	Vocation	Économique
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles Zone déjà fortement artificialisée
	Agriculture	Culture : blé tendre d'hiver
	Réseaux	Les réseaux sont au droit de la ZAE à l'Ouest de l'autoroute
	Mobilités et énergie	Système de panneaux solaires sur au moins 30% de la surface de toiture pour des bâtiments avec une emprise au sol supérieure à 800 m²
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Augmentation de l'attraction du territoire communautaire
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Mise en place de haies • Végétalisation des surfaces non bâties/stockage/stationnements • Éléments spécifiques à la biodiversité mis en place (nichoirs, hôtels à insectes) • Dispositif anticollision sur les surfaces vitrées • Traitement perméable sur les aires de stationnement • Éclairage raisonné et limité
	Compenser	

4.20. COMMUNE DE SAINT-AGNAN

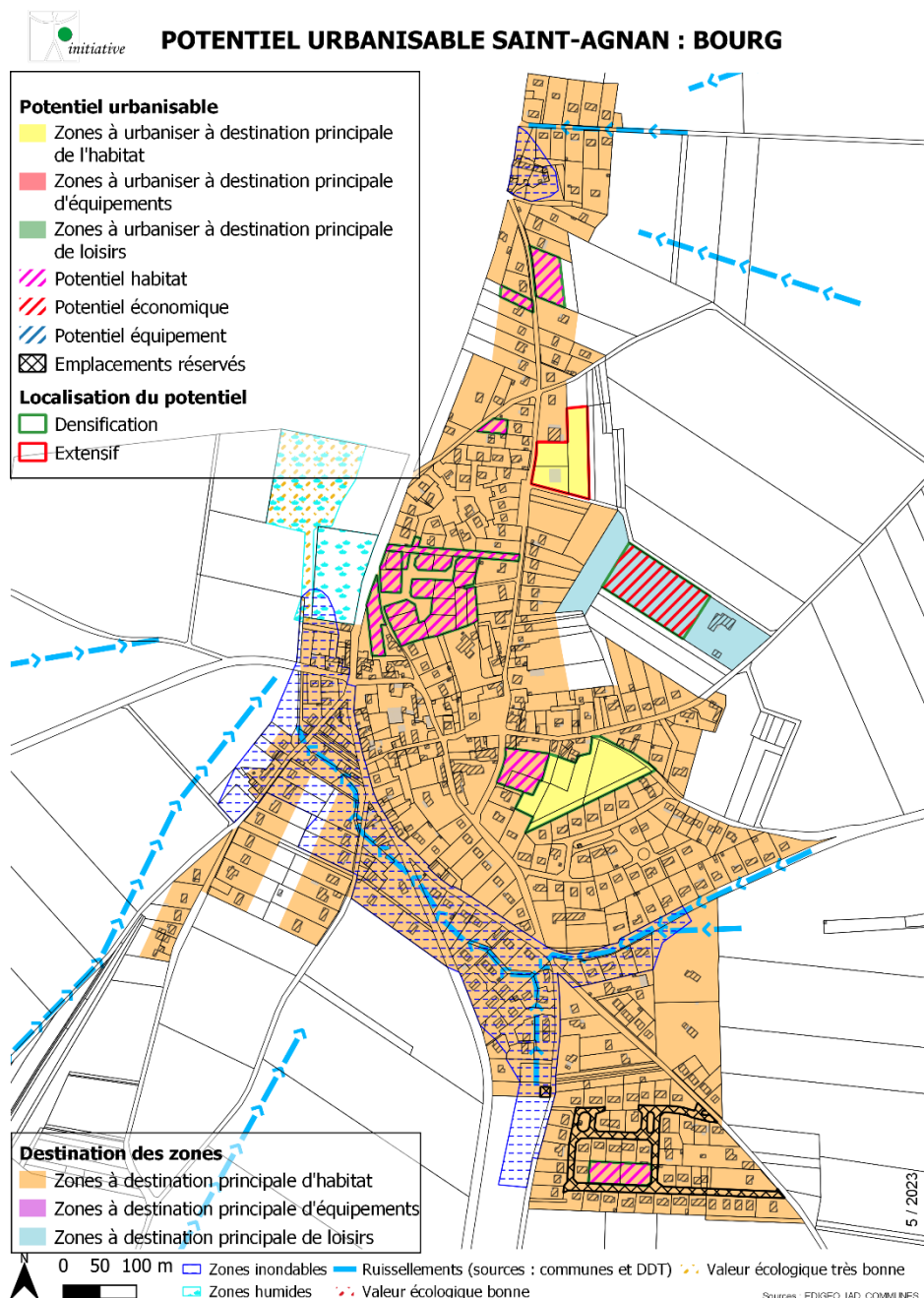
Les dents creuses

La commune de Saint-Agnan est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.





POTENTIEL URBANISABLE SAINT-AGNAN : HAMEAUX

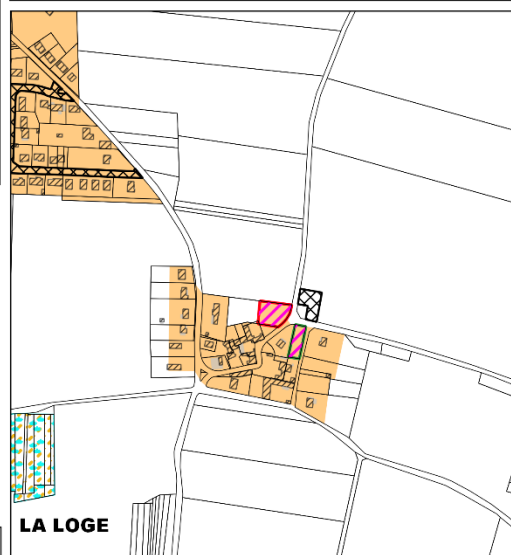
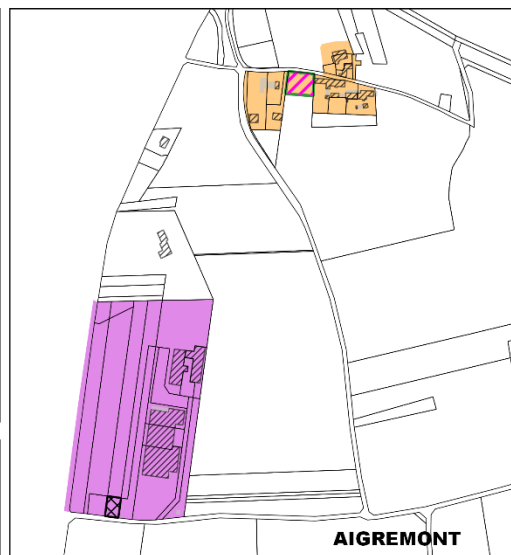
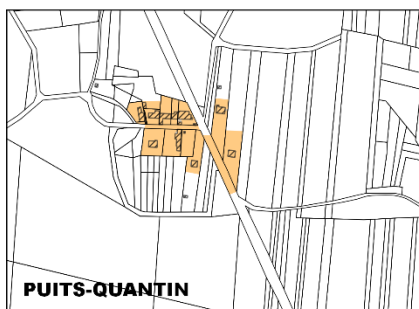
Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs

- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



5 / 2023

Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

- 0 50 100 m
- Zones inondables
- Ruissellements (sources : communes et DDT)
- Valeur écologique très bonne
- Zones humides
- Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

Les zones 2AU

Les deux zones 2AU de la commune de Saint-Agnan ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Ces zones sont des zones de cultures et de fauche ; elle ne sont donc pas concernées par une valeur écologique bonne ou très bonne du fait de la pression agricole exercée.

Les zones 2AU n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.

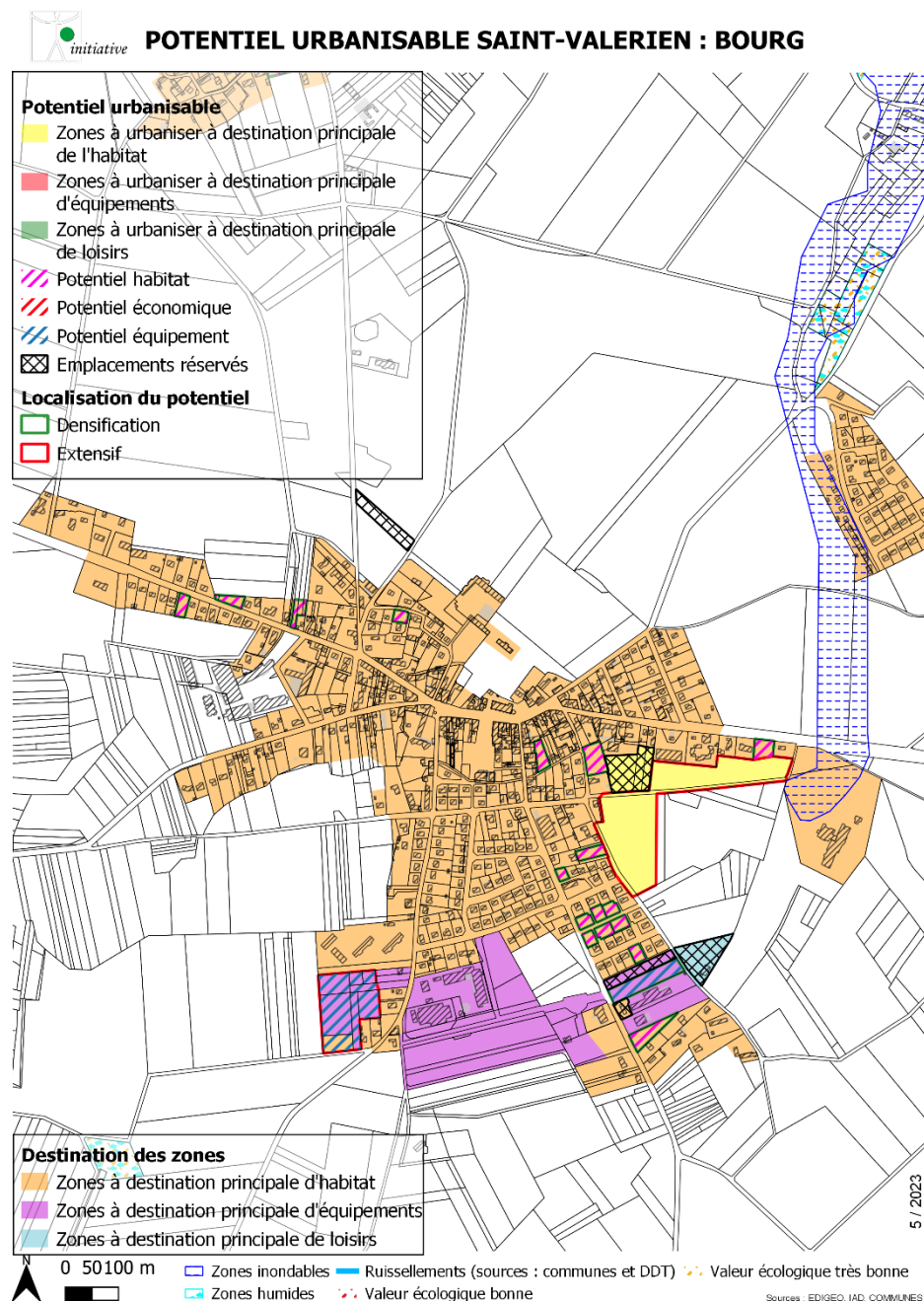
4.21. COMMUNE DE SAINT-VALERIEN

Les dents creuses

La commune de Saint-Valérien est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement. Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.





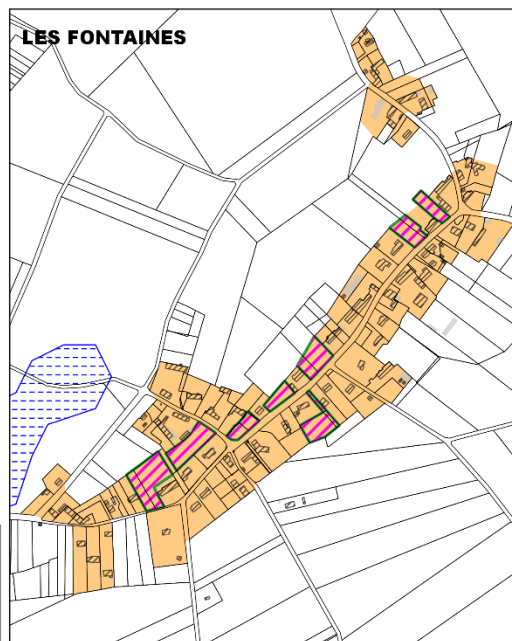
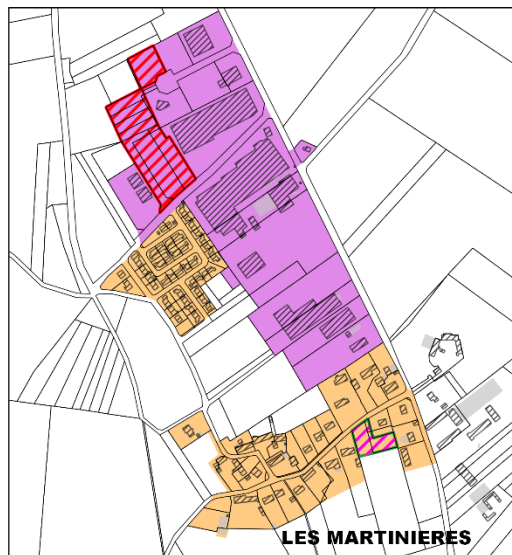
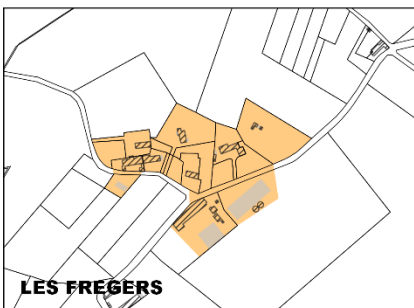
POTENTIEL URBANISABLE SAINT-VALERIEN : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

0 50 100 m

- Zones inondables
- Ruissellements (sources : communes et DDT)
- Valeur écologique très bonne
- Zones humides
- Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

La zone 1AU

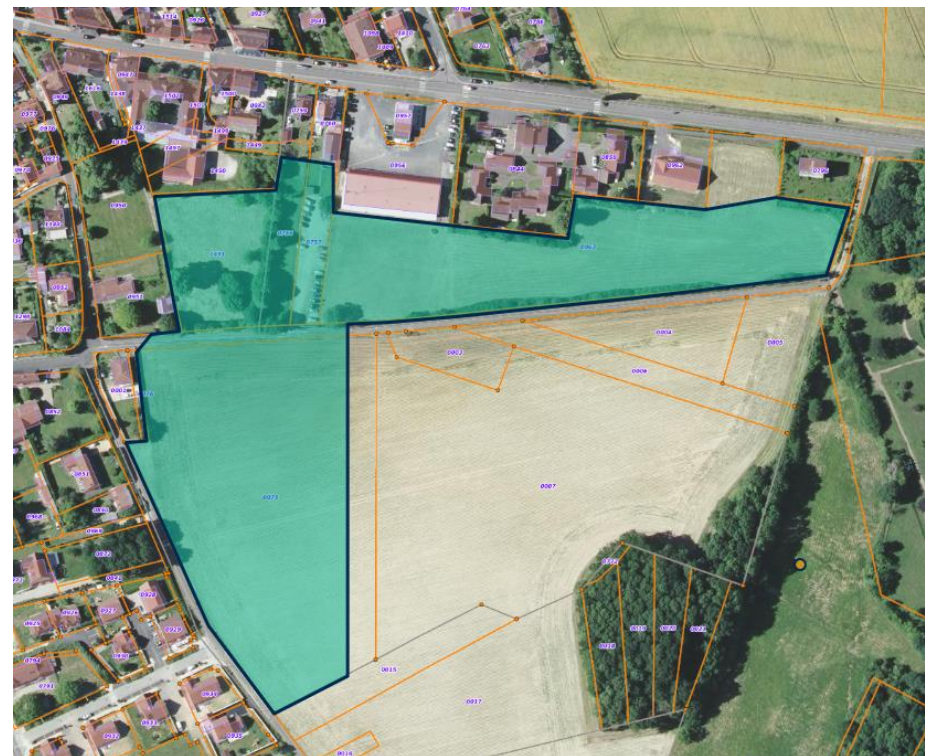
Cette zone 1AU, d'une superficie de 3,5 ha, se localise au sud de la mairie et de l'école, à l'intersection du chemin rural n°35 et le chemin des Allants.

La zone impacte une culture céréalière (CB 82.1). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone est occupée par quelques haies



Localisation de la zone

		1AU
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (32 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures céréalières de valeur écologique faible et d'une haie d'essences arbustives et arborées de valeur écologique moyenne Enjeux écologiques faibles à moyens Zone masquée depuis le Nord et l'Ouest par les fronts bâtis existants et depuis l'Est et le Sud par des boisements
	Agriculture	Culture : blé tendre d'hiver (en partie)
	Réseaux	Possibilité de mettre en place les voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement
	Mobilités et énergie	Utilisation des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	- Pas de zone humide - La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	Les aménagements devront être perméables au maximum (toitures stockantes, ouvrages d'infiltration, créations de jardins ou arbres de pluie, créations de noues, utilisation de matériaux poreux)
	Compenser	

4.22. COMMUNE DE SUBLIGNY

Les dents creuses

La commune de Subligny est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Les dents creuses n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

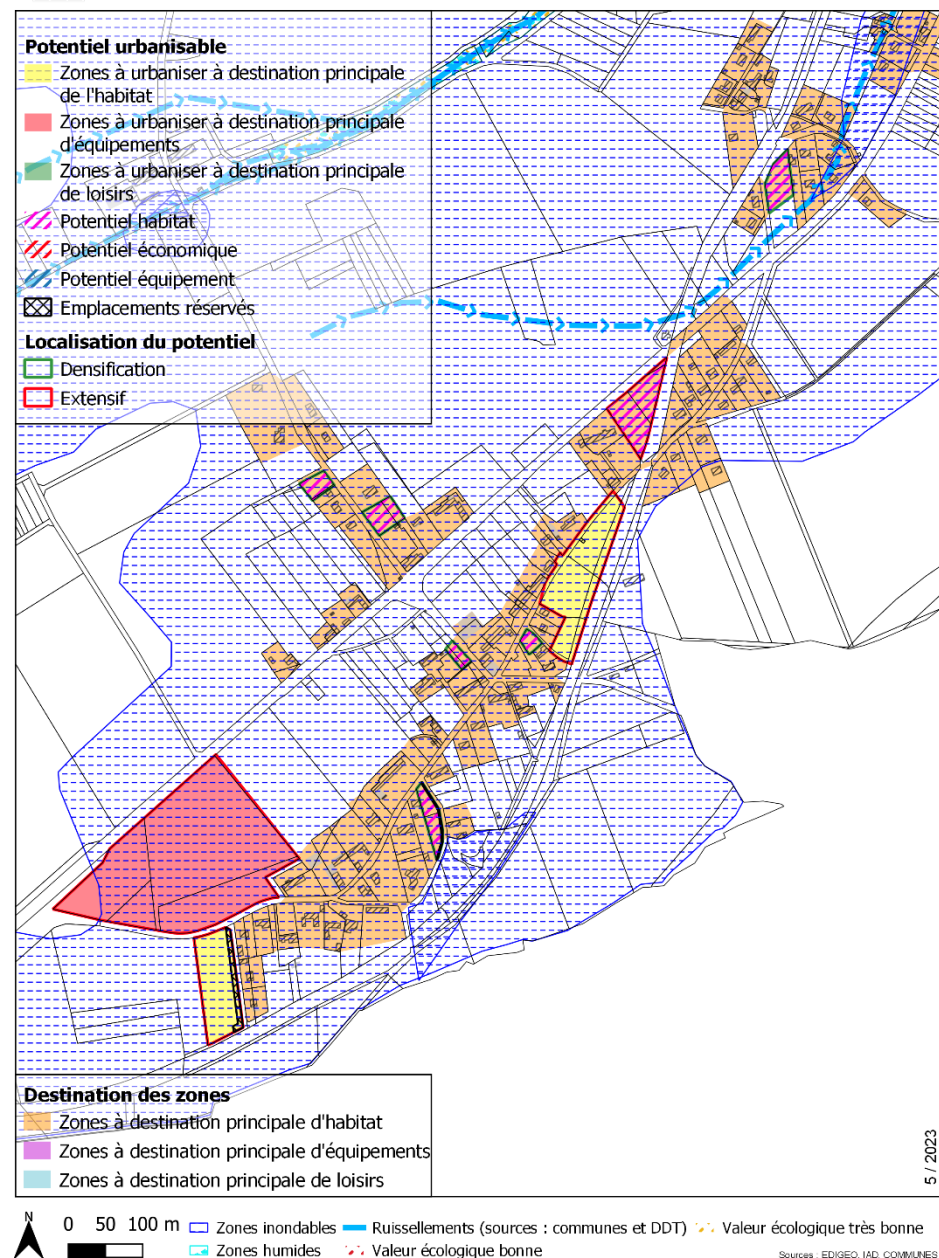
La plupart des dents creuses se situent dans le périmètre de zones inondables. Comme vu avec les services de l'Etat, il est possible de construire en périmètre de zones inondables sur la commune de Subligny à conditions de sur-élever les constructions.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE SUBLIGNY : BOURG



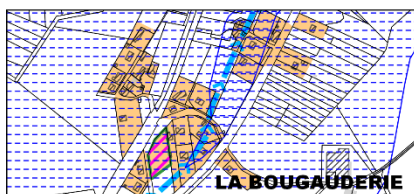
POTENTIEL URBANISABLE SUBLIGNY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

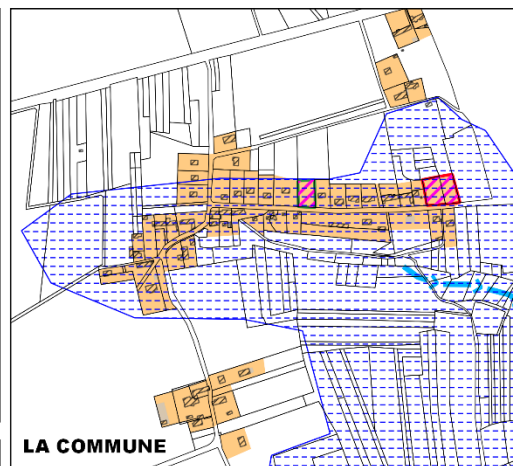
- Densification
- Extensif



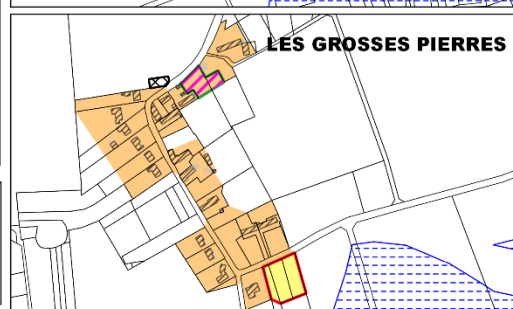
LA BOUGAUDERIE

Destination des zones

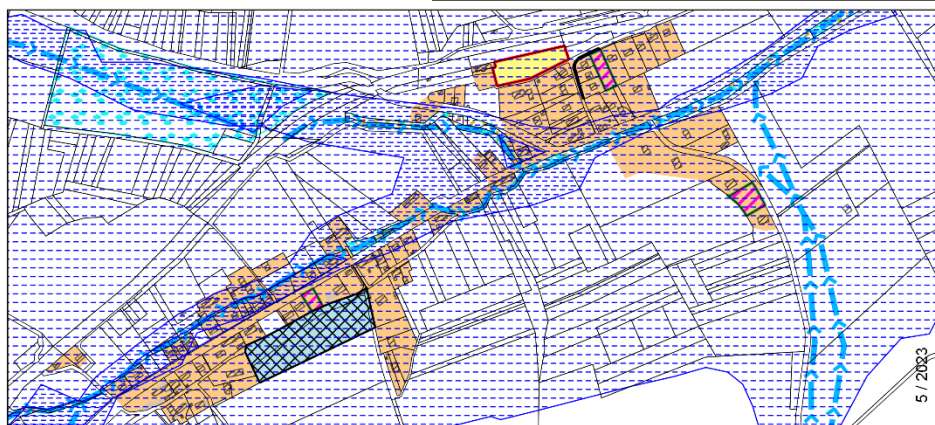
- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



LA COMMUNE



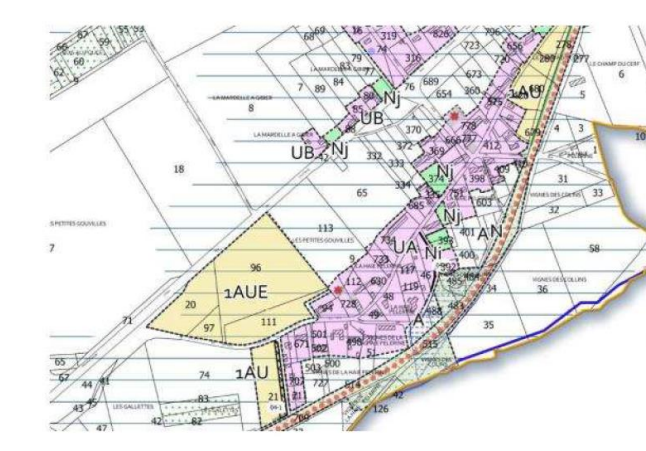
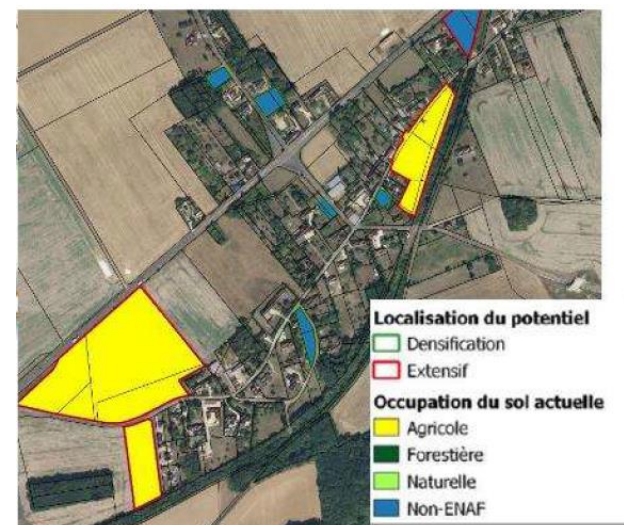
LES GROSSES PIERRES



0 50 100 m — Zones inondables — Ruissellements (sources : communes et DDT) ★ Valeur écologique très bonne
— Zones humides ★ Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

Les zones constructibles :



Au niveau de l'impact agricole, après divers contacts avec la municipalité, il s'avère qu'il s'agit des seules zones constructibles impactant le moins les exploitants agricoles. Les zones sont en effet limitées par deux axes routiers et facilement raccordables au réseaux publics. L'exploitant agricole a de plus été mis au courant du classement et n'a, à ce jour, pas formulé d'objection.

La zone 1AU Rue des Galettes

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,7 ha, se localise à l'entrée Ouest du village principal, à l'intersection du chemin des Galettes et de la Rye des Vignes.

La zone impacte un secteur de culture (CB 82.1). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU depuis la rue des Vignes à l'entrée du village



Localisation de la zone

		1AU – Rue des Galettes
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (7 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de cultures de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles La zone est masquée par le front bâti du village à l'Est et par une végétation buissonnante au Sud. Elle demeure visible depuis les zones agricoles Nord (rue des Vignes notamment).
	Agriculture	Culture : colza d'hiver
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement moyen. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Accueil de nouveaux résidents dans un secteur ne présentant aucune sensibilité écologique
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	• Création d'une haie champêtre en limite Ouest
	Compenser	

La zone 1AU Le champ du cerf

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,9 ha, se localise dans le bourg principal, entre la Rue du Champ du Cerf et l'ancienne voie ferrée.

La zone impacte une prairie mésophile (CB 38). Son intérêt écologique est faible du fait. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



Vue de la zone 1AU



Localisation de la zone

1AU – Le champ du Cerf		
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (10 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de prairie permanente mésophile de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles La zone est masquée par des fronts bâtis existants au Nord et au Sud par le boisement de l'ancienne voie ferrée
	Agriculture	/
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement moyen Risques de ruissellement identifiés par les services de l'Etat mais aucun plan de prévention approuvé = rehaussement des terrains
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	- Pas de zone humide - La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	Les clôtures permettront le passage de la petite faune
	Compenser	

La zone 1 AU Les Clouzeaux

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,4 ha, se localise dans le prolongement de l'ancienne gare de Subigny.

La zone impacte un secteur boisé (CB 84.3). Son intérêt écologique est moyen : les espèces présentes sont peu diversifiées et il y a présence d'un grand bois à proximité directe de la zone. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone n'est concernée par aucun risque naturel ou technologique.



Vue sur la zone boisée



Localisation de la zone

		1AU – Les Clouzeaux
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (4 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone boisée de valeur écologique moyenne Enjeux écologiques moyens La zone est masquée par des fronts bâtis existants et par les boisements des talus de l'ancienne voie ferrée
	Agriculture	/
	Réseaux	Voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement existants à proximité immédiate de la zone et possibilité de les mettre en place
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aucun risque sur la zone
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	- Pas de zone humide - La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	Les clôtures permettront le passage de la petite faune
	Compenser	

4.23. COMMUNE DE VALLERY

Les dents creuses

La commune de Vallery est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Les dents creuses n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

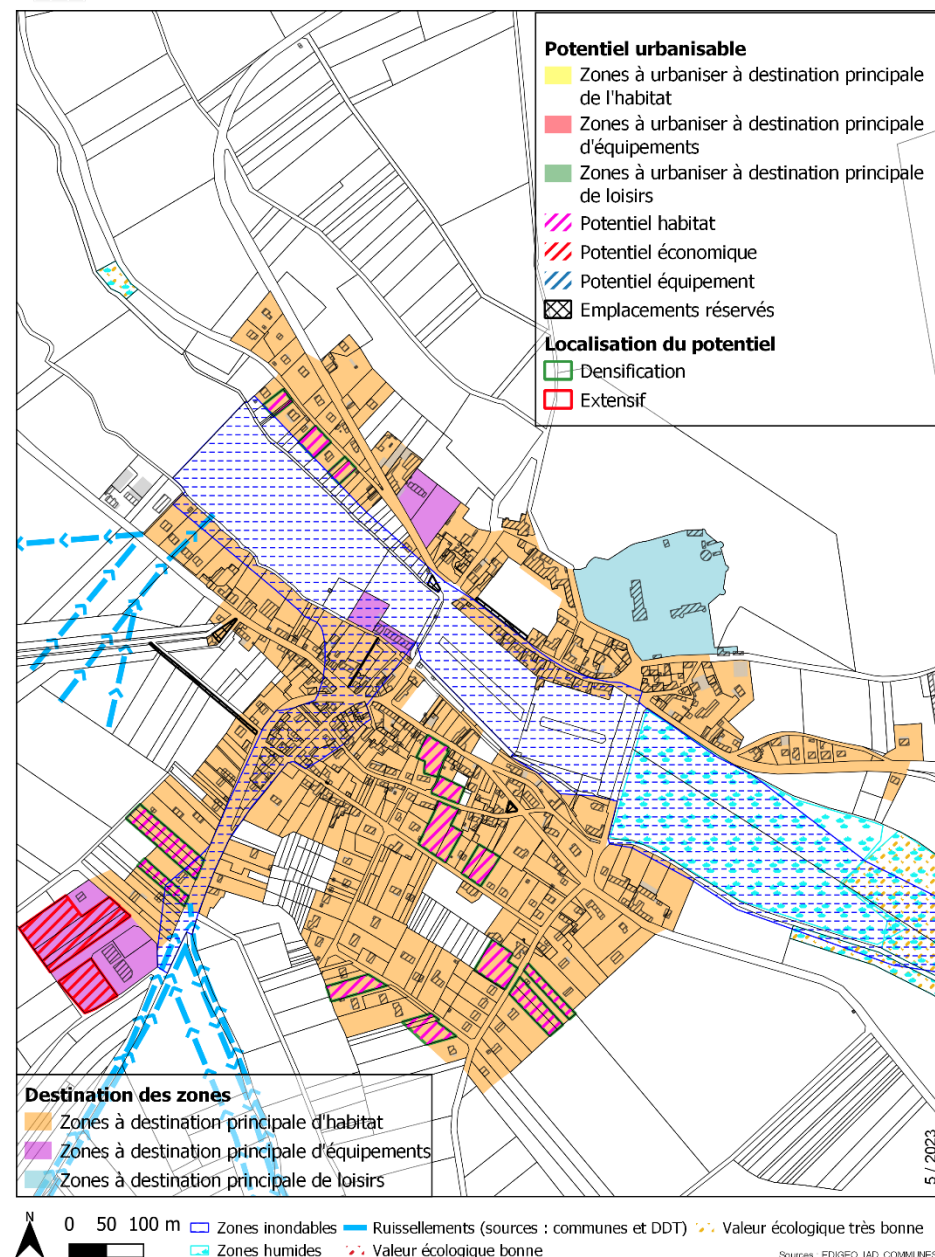
Il apparaît que deux dents creuses se situent en partie dans le périmètre de zones inondables au niveau du bourg, au Sud-Ouest. Le règlement est strict, seuls des jardins pourront se situer au niveau du périmètre de zones inondables dans les dents creuses concernées.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE VALLERY : BOURG



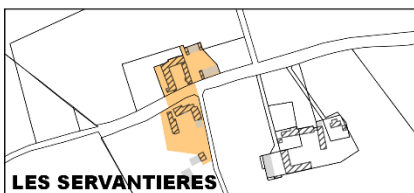
POTENTIEL URBANISABLE VALLERY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

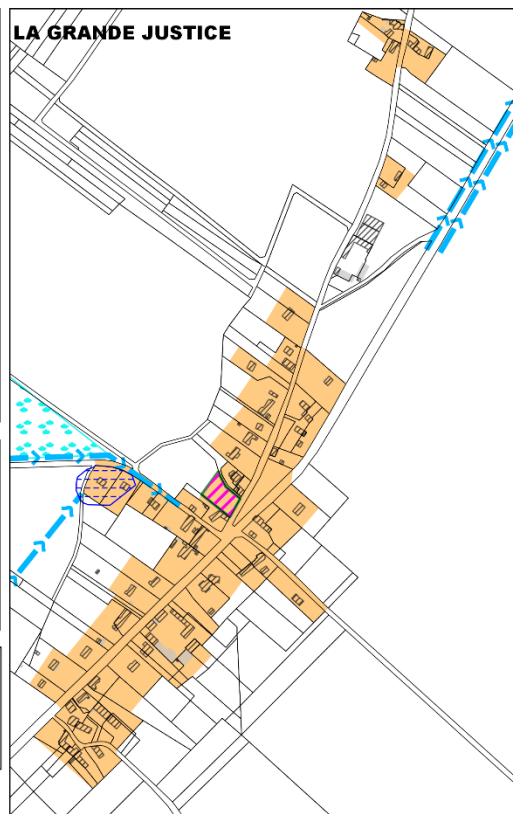
- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

LA GRANDE JUSTICE



5 / 2023



0 50 100 m

Zones inondables

Zones humides

Ruissellements (sources : communes et DDT)

Valeur écologique très bonne

Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

4.24. COMMUNE DE VERNY

Les dents creuses

La commune de Vernoy est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidence sur les continuités écologiques.

La zone 2AU

La zone 2AU de la commune de Villeroy ne se situe pas dans le périmètre de zones inondables et n'impacte aucune zone humide ou zone de ruissellement. Il s'agit d'une zone de prairie et n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les zones 2AU n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.

Cette zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans un futur proche, du fait de l'absence de réseaux.



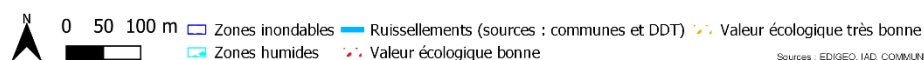
POTENTIEL URBANISABLE VERNY : BOURG

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés
- Localisation du potentiel**
- Densification
- Extensif

Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



Sources : EDIGE, IAD COMMUNES

4.25. COMMUNE DE VILLEBOUGIS

Les dents creuses

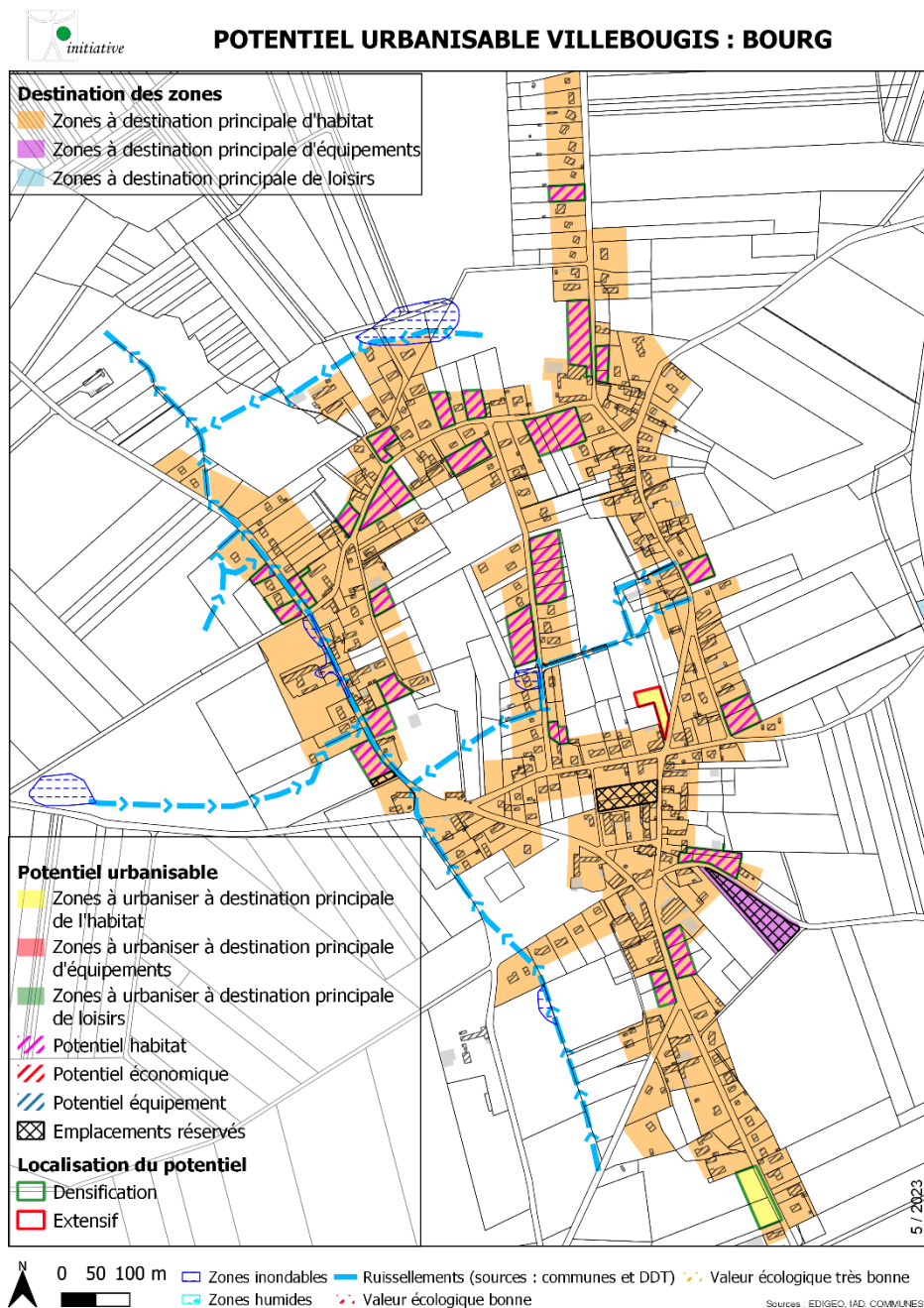
La commune de Villebougis est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

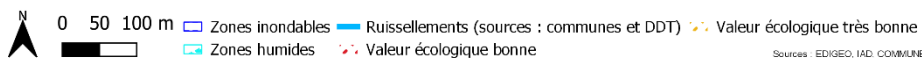
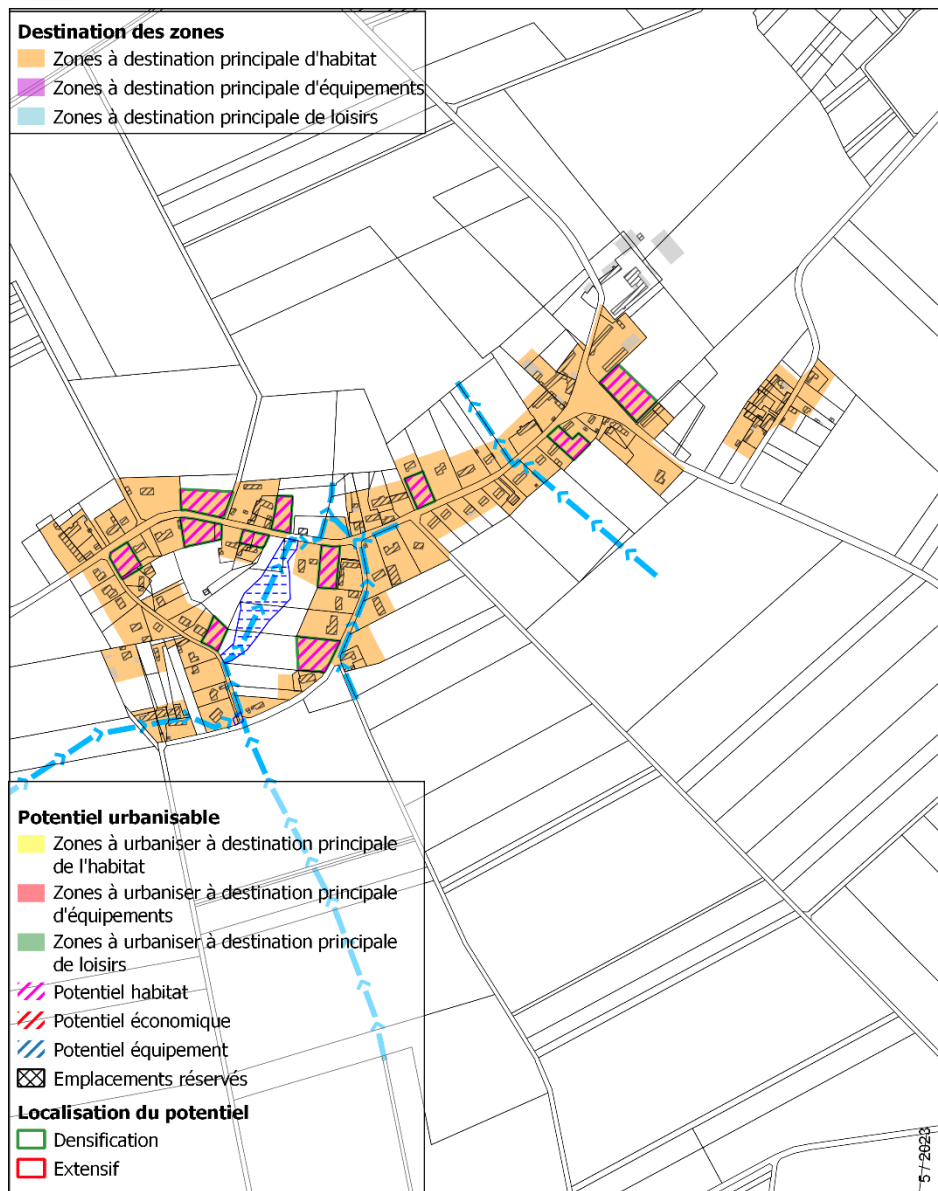
De nombreux ruissellements sont localisés au niveau du bourg de Villebougis, dont certains sont localisés à proximité de dents creuses.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE VILLEBOUGIS : HAMEAU



La zone 1AU La Mardelle aux cerceaux

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,3 ha, se localise à l'entrée Sud du bourg, en bordure de la Grande Rue.

La zone impacte une culture (CB 82.1). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone est exclusivement occupée par l'agriculture



		1AU – La Mardelle aux Cerceaux
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (3 logements minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone de prairie de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles Aucune sensibilité paysagère, car urbanisé sur ses extrémités Nord et Sud et constitue = dent creuse
	Agriculture	Prairie de fauche
	Réseaux	Possibilité de mettre en place les voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement
	Mobilités et énergie	
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	- Pas de zone humide - La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	Création d'une haie champêtre mixte alternant espèces arbustives et arborées à l'interface avec la zone agricole à l'Ouest
	Compenser	

La zone 1AU Rue champs Mercier

Cette zone 1AU, d'une superficie de 0,15 ha, se localise au centre du village en bordure de la Grande Rue.

La zone impacte une prairie de fauche (CB 38.2). Son intérêt écologique est faible dû à la pression agricole exercée. Aucune zone humide n'a été répertoriée dans son emprise.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles faible. Il n'y a aucun autre risque naturel ou technologique.



La zone est occupée par une prairie de fauche



Localisation de la zone

1AU – Rue Champs mercier		
Caractéristiques du site	Vocation	Habitat (1 logement minimum)
	Biodiversité et paysages	Zone agricole de valeur écologique faible Enjeux écologiques faibles Aucune sensibilité paysagère
	Agriculture	Culture : orge d'hiver et jachère de 6 ans ou plus
	Réseaux	Possibilité de mettre en place les voies publiques et réseaux d'eau, électricité et assainissement
	Mobilités et énergie	Respect au maximum des principes de constructions bioclimatiques
	Risques et autres contraintes	Aléa retrait-gonflement faible. Aucun autre risque présent sur la zone
Incidences positives		Accueil des nouveaux résidents à proximité des lieux de vie
Incidences négatives		Imperméabilisation des sols Augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées, rejets de GES)
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	• Pas de zone humide • La zone ne participe pas aux corridors écologiques
	Réduire	
	Compenser	

4.26. COMMUNE DE VILLENEUVE LA DONDAGRE

Les dents creuses

La commune de Villeneuve-la-Dondagre est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

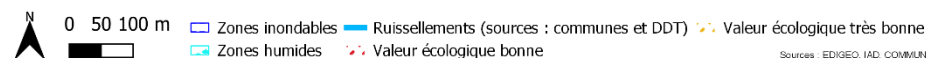
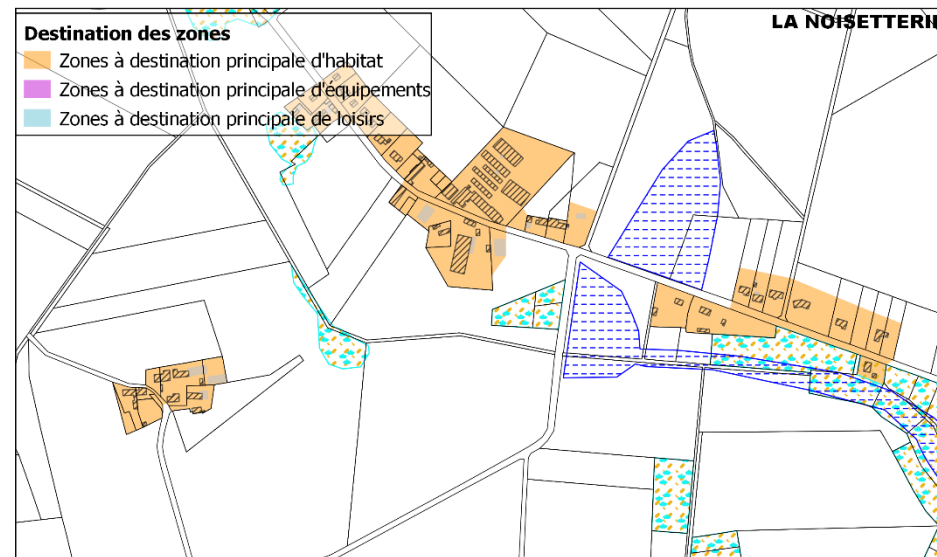
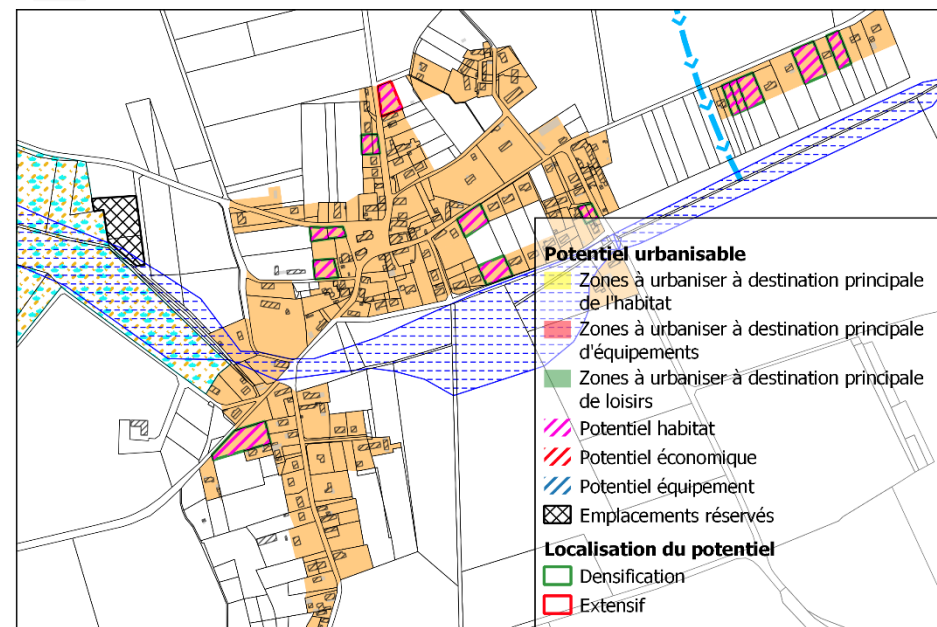
Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.

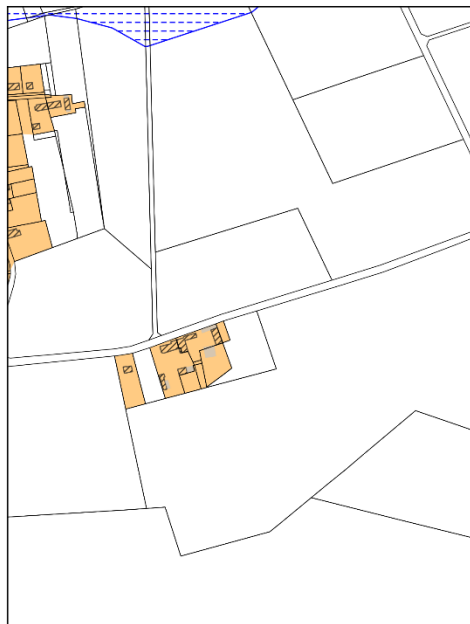


POTENTIEL URBANISABLE VILLENEUVE-LA-DONDAGRE : BOURG





POTENTIEL URBANISABLE VILLENEUVE-LA-DONDAGRE : HAMEAUX



Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif

Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs



0 50 100 m

Zones inondables Ruissellements (sources : communes et DDT) Valeur écologique très bonne
Zones humides Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

4.27. COMMUNE DE VILLEROY

Les dents creuses

La commune de Villeroy est concernée par plusieurs dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

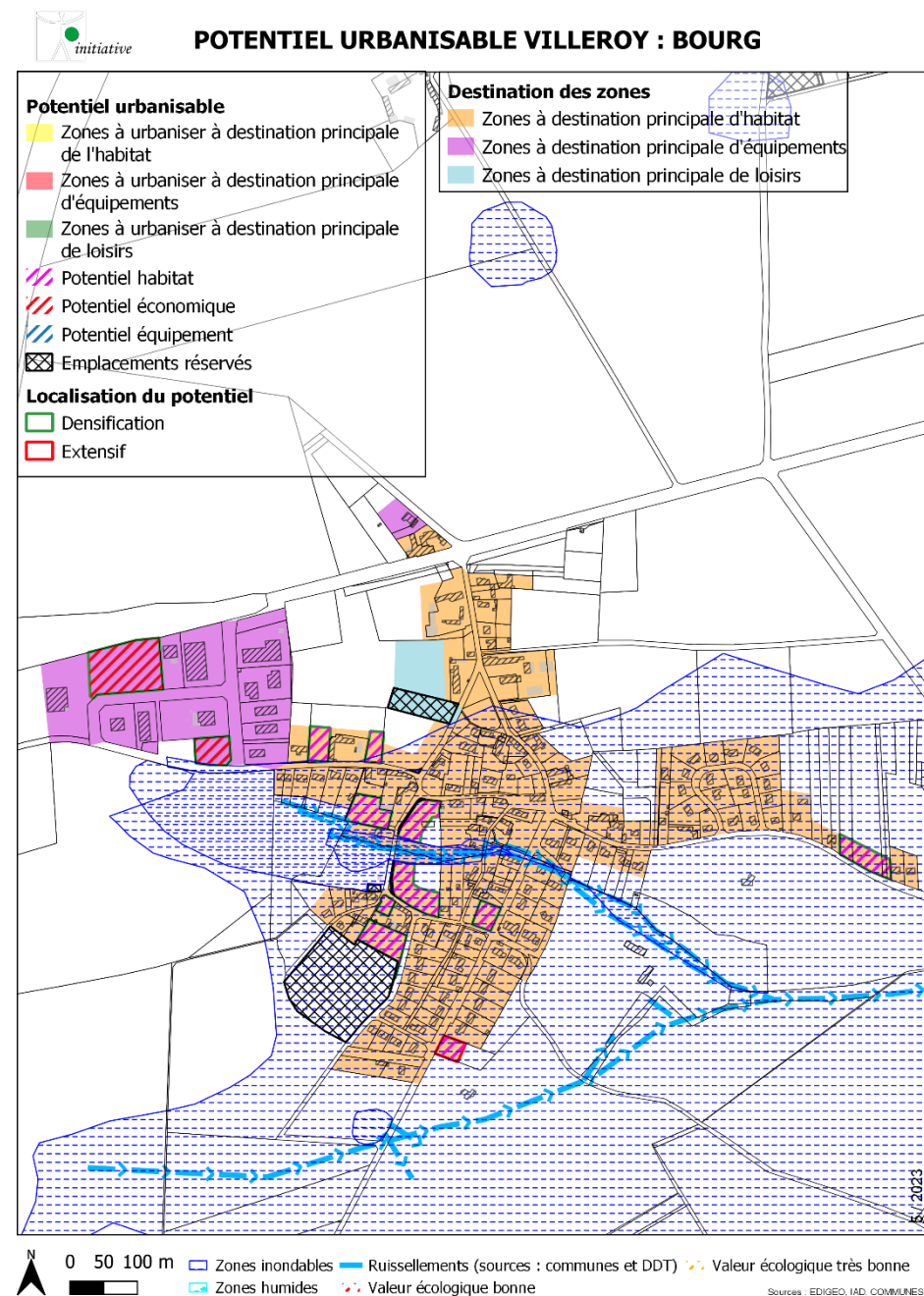
Les dents creuses n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Plusieurs dents creuses au niveau du bourg de Villeroy se situent dans le périmètre de zones inondables.

Comme vu avec les services de l'Etat, il est possible de construire en périmètre de zones inondables sur la commune de Villeroy à conditions de sur-élever les constructions.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.

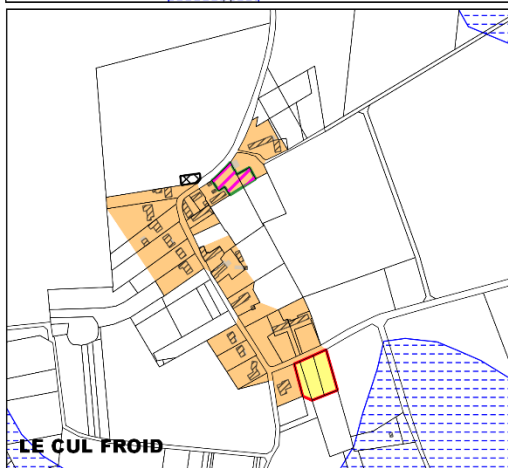
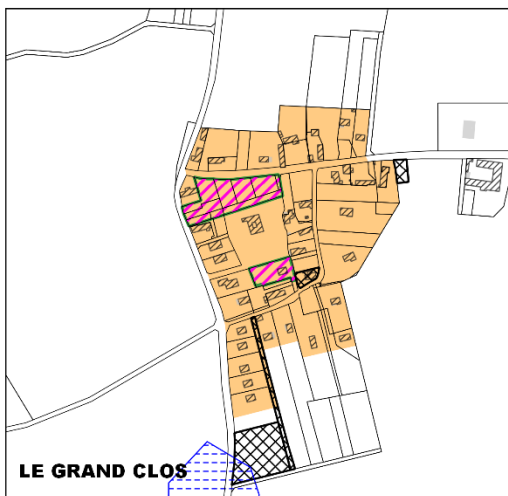


Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

5 / 2023

4.28. COMMUNE DE VILLETHIERRY

Les dents creuses

La commune de Villethierry est concernée par quelques dents creuses. Celles-ci se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

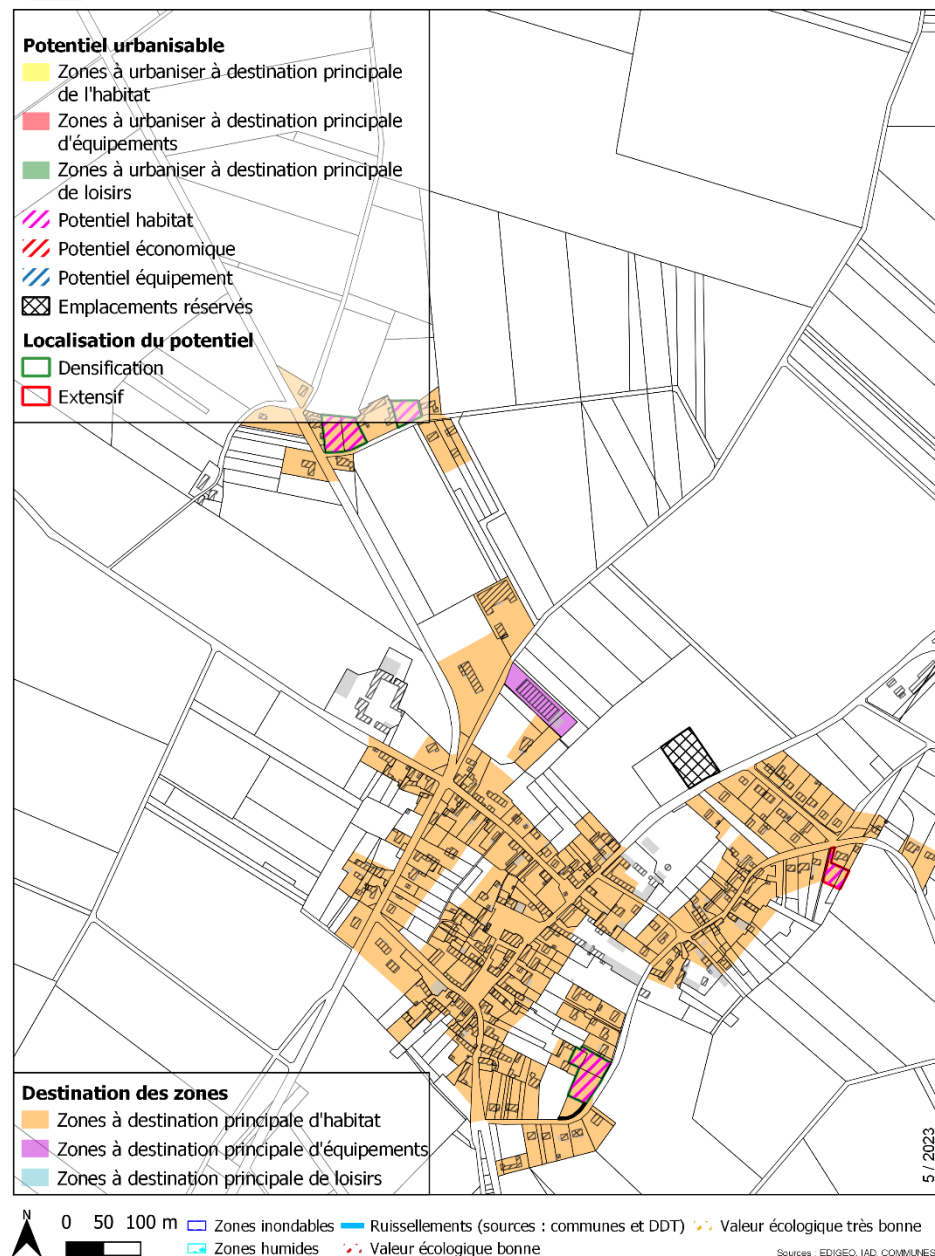
Elles ne se situent pas dans le périmètre de zones inondables et n'impactent aucune zone humide ou zone de ruissellement.

Aucune dent creuse n'est pas concernée par une valeur écologique bonne ou très bonne.

Les dents creuses identifiées sur la commune n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques.



POTENTIEL URBANISABLE VILLETHIERRY : BOURG





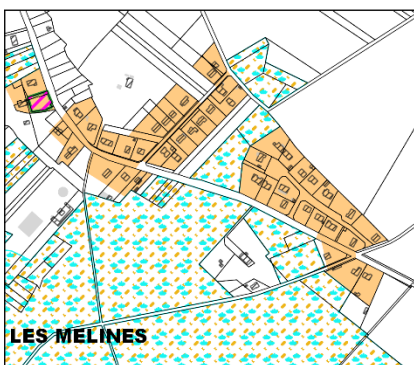
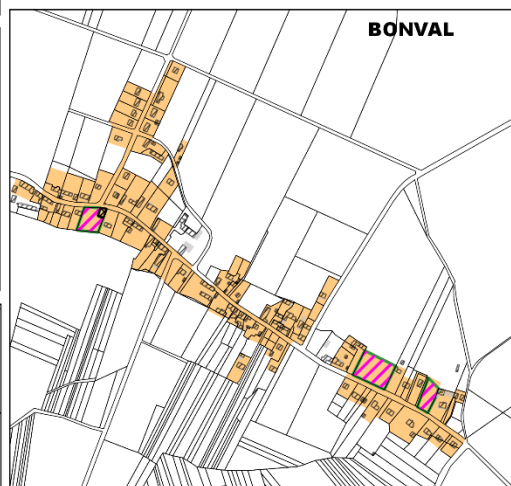
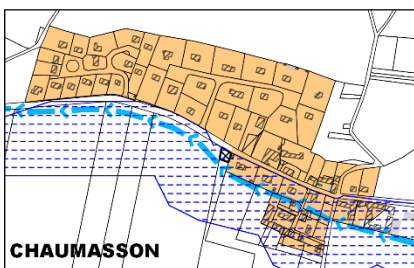
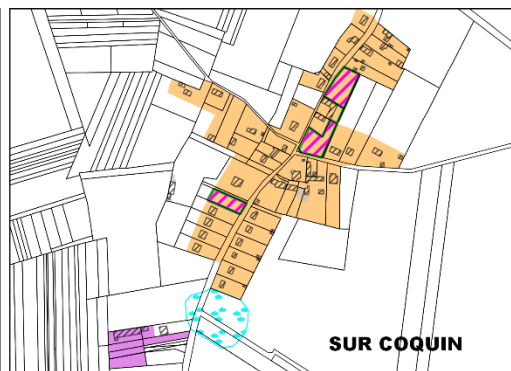
POTENTIEL URBANISABLE VILLETHIERRY : HAMEAUX

Potentiel urbanisable

- Zones à urbaniser à destination principale de l'habitat
- Zones à urbaniser à destination principale d'équipements
- Zones à urbaniser à destination principale de loisirs
- Potentiel habitat
- Potentiel économique
- Potentiel équipement
- Emplacements réservés

Localisation du potentiel

- Densification
- Extensif



Destination des zones

- Zones à destination principale d'habitat
- Zones à destination principale d'équipements
- Zones à destination principale de loisirs

0 50 100 m Zones inondables Ruissellements (sources : communes et DDT) Valeur écologique très bonne
Zones humides Valeur écologique bonne

Sources : EDIGEO, IAD, COMMUNES

5 / 2023

4.29. SYNTHÈSE

Une grande majorité des zones ouvertes à l'urbanisation présente une sensibilité environnementale faible.

Les zones ouvertes à l'urbanisation impactent principalement des espaces artificialisés et des prairies ou cultures dont la composition floristique est appauvrie par les pratiques agricoles. Elles ne participent pas aux corridors écologiques et n'impactent aucune zone humide

Elles occupent de faibles superficies, en marge ou au sein du tissu bâti existant et sont peu concernées par les risques, les pollutions ou les nuisances.

5. Évaluation des incidences sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser les incidences

5.1. INCIDENCES SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL

Un principe de base : la lutte contre l'artificialisation des sols

Le PLUi va entraîner une artificialisation des sols¹ sur environ 110 ha à l'horizon 2035 si l'ensemble des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU) et des STECAL sont aménagés (ce qui est peu probable compte-tenu de la rétention foncière). Cette artificialisation concerne principalement des sols à usage agricole (100 ha). Les espaces forestiers et les espaces naturels ne sont impactés qu'à hauteur de 10 ha.

Le PLUi est plus ambitieux en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers que le SCoT. En effet, grâce à

- Un scénario démographique plus modéré : le PLUi autorise la construction de 1087 nouveaux logements soit 77 logements neufs par an contre 101 logements neufs par an autorisés par le SCoT
- Une urbanisation centrée sur le l'enveloppe urbaine : uniquement 25 % des nouveaux logements prennent place en dehors des enveloppes urbaines actuelles de villages contre 45 % autorisés par le SCoT
- Une enveloppe foncière réduite : le SCoT autorise 64 ha en extensif pour le développement résidentiel contre 24 ha autorisés par le PLUi

Finalement, la consommation d'ENAF (ou artificialisation des sols) occasionnée par le PLUi représente 0,27 % du territoire du territoire du Gâtinais soit une

¹ On entend par « artificialisation des sols » un changement de destination d'un sol agricole, forestier, naturel ou en eau en zone urbanisée (tissu urbain continu ou discontinu), zones industrielles et commerciales, réseaux de transport, mines, carrières, décharges,

consommation moyenne annuelle de 7,9 ha pour les 26 communes (contre 14,5 ha sur la période 2011-2020).

Une exploitation du sous-sol limitée et encadrée

Le PLUi n'autorise aucune nouvelle exploitation de carrière sur le territoire du Gâtinais. Il ne permet que la poursuite d'une carrière existante sur le territoire communal de Nailly.

Le zonage reprend l'arrêté préfectoral d'autorisation

La prise en compte des sites et sols potentiellement pollués

Le territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais compte quelques sites potentiellement pollués inventoriés par le BRGM. Ces sites sont portés à la connaissance des futurs aménageurs et du public dans le rapport de présentation du PLUi (état initial de l'environnement).

Les mesures de réduction des incidences

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Les OAP des zones ouvertes à l'urbanisation comportent des dispositions en faveur d'une lutte contre l'imperméabilisation des sols en préconisant l'emploi de matériaux drainants pour le stationnement notamment

Exemple de l'OAP de la zone 1AUE de Piffonds et Savigny sur Clairis :

« les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »

chantiers ainsi qu'en espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs).



Sol de type « evergreen »

Le règlement fixe également des règles en faveur d'une limitation de l'imperméabilisation des sols. Il est ainsi précisé que « les aires de stationnements seront perméables dans la mesure du possible. Si cela s'avérait impossible, des justifications seront à apporter au dossier de demande. »

Limitation des mouvements de terre

Comme déjà mentionné, les zones constructibles ont été choisies afin de limiter leurs incidences paysagères. Elles sont donc localisées sur des secteurs globalement plat ne nécessitant pas d'importants mouvements de terres.

Le règlement écrit comporte néanmoins des dispositions spécifiques visant à limiter les mouvements de terre, en préconisant une adaptation des constructions au terrain naturel. Les règles sont les suivantes :

- Adaptation de la construction à son environnement topographique :

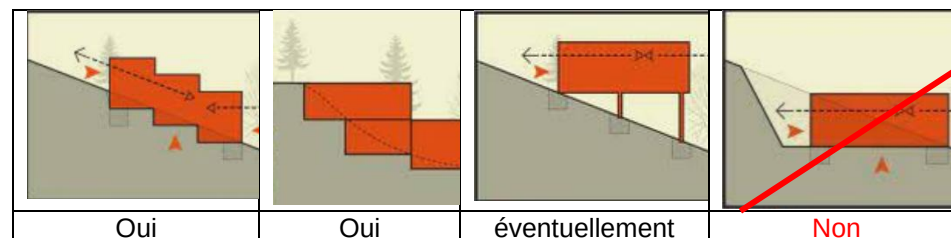
Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres (exclus les ouvrages routiers et autoroutiers).

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, ni à une transformation importante du site.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Si cela est techniquement possible, la construction sera réalisée sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les constructions longues parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



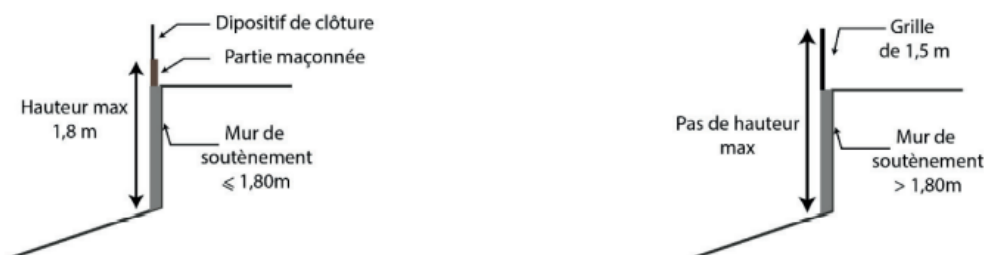
D'une manière générale, les déblais-remblais seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain. L'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux ne doit pas entraîner autour de la construction un déblai et/ou un remblai supérieur à 1m. De plus, la terre sera régalée en pente douce de façon à ce que le talus rejoigne le terrain naturel. Les talus devront être plantés et végétalisés.

- les murs de soutènement :

Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur $\leq$ à 1,80 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur $\geq$ à 1,80 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,50 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps



Bilan des incidences sur les sols et le sous-sol

Le PLUi a une incidence limitée en termes d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols : il favorise la densification, limite les possibilités d'extension (réduction des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur) et impose diverses mesures visant à réduire les incidences des aménagements sur les sols et le sous-sol : phasage d'ouverture à l'urbanisation, coefficient d'imperméabilisation, adaptation des constructions à la pente...

5.2. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Au regard de la protection des captages et des sources

Le territoire du Gâtinais compte 13 captages pour l'alimentation en eau potable qui exploitent plusieurs sources karstiques. Ces ressources sont protégées par arrêté préfectoral qui définit des périmètres de protection. Le document d'urbanisme tient compte de ces périmètres de protection puisque les parcelles concernées sont majoritairement classées A ou N.

Les périmètres protégés par arrêté préfectoral font l'objet de servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux règles d'urbanisme du PLUi. Les servitudes d'utilité publiques ont été mises à jour.

Au regard des prélèvements sur la ressource

Ce point est abordé dans le chapitre 3, paragraphe 3.2 du présent rapport.

Le dimensionnement du PLUi est compatible avec la capacité de la ressource en eau.

Au regard des rejets dans le milieu naturel

Ce point est abordé dans le chapitre 3, paragraphe 3.1 du présent rapport.

Le PLUi n'a pas d'incidence majeure sur le milieu aquatique récepteur en termes de rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Au regard de la protection des zones humides

Les zones humides jouent un rôle fondamental dans la préservation de la ressource en eau : elles assurent une régulation hydraulique à l'échelle du bassin versant (limitation des crues, soutien du niveau des nappes et des cours d'eau en période d'étiage) et un rôle épuratoire (filtration des eaux de ruissellement).

Le PLUi garantit la protection des milieux humides et des zones humides identifiées sur son territoire (cf. chapitre 5.3. « Incidences sur les zones humides »).

Bilan des incidences sur la ressource en eau

Le PLUi n'a donc pas d'incidences majeures sur la ressource en eau : il prévoit un développement urbain mesuré et maîtrisé, en cohérence avec la capacité de la ressource en eau et la capacité des équipements épuratoires, et garantit la préservation des sources et des zones humides qui jouent un rôle important dans l'alimentation et le maintien en bon état des masses d'eau souterraines et superficielles.

5.3. INCIDENCES SUR LES ZONES HUMIDES

Prise en compte des milieux humides et des zones humides

Un principe de base : l'évitement

Le principe d'évitement des milieux humides et des zones humides a été systématiquement appliqué en première intention.

Les milieux humides les plus remarquables (ZNIEFF de type 1, milieux humides étendus, en lien avec des cours d'eau) sont classés en zone agricole ou naturelle identifiées au titre des réservoirs de biodiversité. Les milieux humides ponctuels à faible enjeu faunistique ou floristique sont classés en zone A ou N mais sont identifiés et protégés par le règlement.

Ces zones humides sont ainsi reportées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les surfaces en eau repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols. De plus le règlement précise dans chaque zone que le comblement des dolines, mares, zones humides et des axes de ruissellement sont interdits. Les zones humides reportées sur les plans de zonage proviennent de diverses sources institutionnelles (Etat, Epape) mais aussi des associations locales (mares repérées par l'association Le Ruban Vert notamment).

Toutes les zones AU et les zones U de plus de 25 ares ont fait l'objet d'un diagnostic zone humide conforme à la réglementation en vigueur, avec l'analyse de la végétation et des sols.

Cette étude figure en annexe 9 du rapport de présentation.

L'ensemble des milieux humides et des zones humides connus à ce jour sont identifiés sur les plans de zonage et sont protégés par le règlement.

Le règlement précise les règles de protection des milieux humides et des zones humides à l'Article 4 des Dispositions générales (Mesures environnementales et préservation des éléments naturels et paysages), en lien avec le règlement du SDAGE Seine-Normandie.

Le règlement prévoit également un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Des mesures de réduction des effets sur les zones humides

Certaines mares sont imbriquées dans la trame urbaine de Domats, Savigny-sur-Clairis, La Belliole et Villeneuve-la-Dondagre. Elles ont à ce titre été classées U et ce d'autant plus qu'elles sont localisées dans les jardins des constructions attenantes. Ces mares sont néanmoins identifiées précisément au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et protégées comme les zones humides localisées en zone A ou N.

Les plans de zonage identifient également les axes de ruissellement. Les constructions sont bien entendu interdites à l'emplacement des axes de ruissellement et le règlement interdit également tous les travaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les zones humides alimentées par ces axes de ruissellement continueront donc à l'être.

Prise en compte des cours d'eau

Les cours d'eau ont été reportés sur les plans de zonage à partir des données fournies par le service de la police de l'eau de la DDT. Outre l'interdiction de construire à 10 m des berges des cours d'eau pour les zones A ou N, le règlement pour toutes les zones précise que « l'entretien régulier de la ripisylve contribue à la richesse et à l'équilibre du milieu. Des interventions doivent se limiter à des coupes sélectives (arbres instables, arbres exploitables ou appartenant à des espèces envahissantes), tout en conservant la diversité des âges et des essences. Sont interdites les protections étanches en « dur » sur les berges (tôles, poteaux électriques, maçonneries, enrochements...) »

Bilan des incidences sur les zones humides

Les mesures mises en œuvre dans le PLUi contribuent à la préservation des zones humides du territoire.

5.4. INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE

Un principe de base : l'évitement et la protection des réservoirs de biodiversité

Le territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais abrite de nombreuses espèces et une biodiversité remarquable reconnue par de plusieurs zones de protection et d'inventaire du patrimoine naturel. Néanmoins, le contexte topographique de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne offre un paysage plutôt homogène dominé par des espaces agricoles présentant un intérêt écologique plus faible.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'identifier et de protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire qui constituent la base de la trame verte et bleue locale :

- Les ZNIEFF de type 1,
- Les milieux naturels patrimoniaux situés en Natura 2000,
- Les milieux naturels patrimoniaux hors Natura 2000, identifiés lors des différentes campagnes de terrain réalisées dans le cadre du PLUi (milieux/zones humides, gros boisements, haies à préserver, mares, ...).

Aucune extension urbaine n'est réalisée dans les zones de forte valeur écologique qui sont classées majoritairement N (et A à la marge). Le PLUi Les éléments à préserver sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux et les surfaces en eau repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols. Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant ;
- des constructions agricoles.

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

Les principales zones de développement (zones U, AU) n'impactent aucun réservoir de biodiversité.

Prise en compte des corridors écologiques

Les principales zones de développement du PLUi se concentrent dans les espaces libres de la trame urbaine (dents creuses) ou à sa marge, sur des espaces agricoles et/ou anthropisés qui ne remplissent pas la fonction de corridors écologiques.

Les éléments agroécologiques participant à la fonction des corridors sont identifiés et protégés par le règlement (réseau de haies, milieux humides, mares). L'OAP Trame verte et bleue vient apporter des prescriptions complémentaires concernant la replantation de haies.

Le règlement des zones agricoles et naturelles précise que les clôtures ne doivent pas entraver les déplacements de la faune sauvage. L'OAP Trame verte et Bleue décrit ces prescriptions.

Prise en compte des habitats naturels et des espèces patrimoniales

Les habitats naturels remarquables (grands boisements, zones humides, mares...) et la plupart des espèces patrimoniales sont localisées dans les réservoirs de biodiversité et sont à l'origine de leur désignation. Ces réservoirs sont protégés par le PLUi par un classement inconstructible.

Les zones constructibles du PLUi concernent des dents creuses des villages ou des espaces agricoles soumis à une pression agricole qui limite les potentialités d'accueil pour la faune et la flore patrimoniales.

Les relevés de végétation réalisés au sein des principales zones de développement (zones AU, dents creuses de la zone U > 25 ares) n'ont mis en évidence aucune espèce végétale patrimoniale. Les milieux impactés relèvent principalement de la prairie mésophile, localement de friches sur remblais (CB 87), des habitats semi-naturels sous pression anthropique largement répandus sur le territoire.

Les espèces végétales protégées inventoriées sont toutes localisées en zone agricole ou en zone naturelle.

Mesures de réduction des incidences au sein des espaces ouverts à l'urbanisation

Les zones U/AU du PLUi présentent des enjeux écologiques limités. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones AU prévoient un certain nombre de dispositions visant à favoriser la biodiversité dans les aménagements futurs et à limiter l'artificialisation des milieux :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Gestion des eaux pluviales par des noues, fossés ou bassins paysagers,
- Plantations paysagères en limite de zone,
- Préservation de haies ou d'alignement d'arbres en limite de zone,
- Imposition d'un coefficient de plein terre de 25 % minimum,

Les OAP interdisent par ailleurs les plantations d'espèces exotiques envahissantes afin de limiter leur dispersion.

Bilan des incidences sur la biodiversité

Le PLUi a des incidences limitées sur le milieu naturel et la biodiversité. Les zones constructibles impactent principalement des espaces agricoles gérés de manière intensive ou des espaces déjà artificialisés (jardins, remblais, prairies artificielles) au sein des villages ou à leur marge. Le document d'urbanisme préserve les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels participant à la fonction de corridor écologique (cours d'eau, haies, dolines, mares, milieux humides).

5.5. INCIDENCES SUR NATURA 2000

5.5.1. Évaluation préliminaire

Un document d'urbanisme est susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière directe ou indirecte :

- par la destruction directe d'habitats d'intérêt communautaire, d'espèces ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire au sein du site Natura 2000,
- par des perturbations à distance des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire :
 - Perte de milieux utiles ou nécessaires aux espèces de la zone Natura 2000 (bien que situés hors zone Natura 2000),
 - Prélèvements sur la ressource en eau ou rejets dans un cours d'eau situé en Natura 2000
 - Activités susceptibles d'occasionner du dérangement au sein du site Natura 2000 (loisirs de plein air, hausse du trafic routier...)

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, l'évaluation devra être complétée avec une analyse des effets du PLU sur le(s) site(s) Natura 2000, un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Le PLUi de la CCGB est directement concerné par le site Natura 2000 l'étang de l' « Étang du Galetas ».

L'objet des paragraphes suivants est donc d'analyser l'incidence du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 concernés et ceux les plus proches de la communauté de communes.

Le territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne est concerné par un site Natura 2000 :

- Le site « **Étang de Galetas** » qui compte 440,27 hectares sur la commune de Domats, au Sud-Ouest du territoire intercommunal.

De plus, d'autres sites sont situés 10km ou moins des limites du territoire et peuvent être impactés par l'évolution de l'urbanisation :

- **FR2601005 Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne**



Evitement du site Natura 2000 « Etang du Galetas »

5.5.2. Évaluation des incidences sur le site « Étang de Galetas »

Description du site

La description complète du site figure dans le formulaire Standard de Données du site Natura 2000, joint en annexe de l'état initial de l'environnement.

Le site « **Étang de Galetas** » est désigné au titre de la **Directive Oiseaux** (Zone de Protection Spéciale). C'est une zone importante sur le plan ornithologique, notamment pour la halte migratoire de par sa position isolée dans le Sud du bassin Parisien. Ce site de 631 ha est situé entre les réservoirs de la forêt d'Orient, l'axe de la Loire et les étangs de Sologne ou de la Brenne.

L'étang et ses abords boisés accueillent des espèces nicheuses inscrites en annexe 1 en faible effectif.

Il présente enfin des potentialités favorables pour d'autres espèces qui le fréquentent comme le Balbuzard pêcheur ou le Blongios nain.

De plus, cette zone est entourée d'un massif forestier à base de Chênes pédonculés et de Frênes communs dans laquelle la Bondrée apivore, le Milan noir et le Pic mar nichent régulièrement.

La gestion semi-extensive de l'étang et des végétations non arborées conduit au maintien des habitats. Cette gestion est celle d'une entreprise piscicole qui conforte également ses revenus par la location de la chasse.

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le site « **Étang de Galetas** » couvre 20% de la commune de Domats située au Sud de la Communauté de Communes du Gâtinais. Le site Natura 2000 abrite un grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire liées principalement aux milieux aquatiques et humides.

Incidences directes

Les zones constructibles du PLUi (zones U / AU) impactent principalement des zones de cultures, de prairies mésophiles perturbées ou encore de jardin au sein ou à la marge de la trame bâtie actuelle. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée au sein de ces zones qui leur sont peu favorables compte-tenu de la pression agricole et/ou du dérangement occasionné par la proximité humaine.

Incidences indirectes

Si les zones constructibles du PLUi n'ont aucune incidence directe sur les espèces d'intérêt communautaire, elles sont susceptibles d'avoir des effets indirects sur ces espèces notamment

- via l'étalement urbain et les flux de circulation associés qui peuvent avoir pour conséquence de réduire les zones de tranquillité pour la faune et perturber leur reproduction ;
- via les rejets dans le milieu naturel qui peuvent entraîner une dégradation des habitats aquatiques et porter atteinte aux espèces qui les colonisent.

Néanmoins, il apparaît que :

- la croissance démographique envisagée reste mesurée et phasée dans le temps ;
- les travaux d'assainissement programmés permettront d'optimiser le traitement des effluents et de limiter les incidences sur le milieu aquatique récepteur et les espèces associées.
- les zones à urbaniser (zones AU) sont éloignées des sites de reproduction connus des espèces les plus sensibles au dérangement et ne concernent aucun milieu humide ou aquatique.

Bilan des incidences sur le site « Étang de Galetas »

Le document d'urbanisme n'a pas d'incidences significatives sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « **Étang de Galetas** ».

5.5.3. Évaluation des incidences sur le site « Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne »

Description du site

La description complète du site figure dans le formulaire Standard de Données du site Natura 2000, joint en annexe de l'état initial de l'environnement.

Le site « **Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne** » est désigné au titre de la **Directive Habitats** (Zone Spéciale de Conservation). Ce site est important notamment de par les milieux herbacés à orchidées et graminées développés sur des sols crayeux que l'on y retrouve.

Ce site N2000 de 1 385 ha présente une faune très variée associée à ces milieux : oiseaux, mammifères, reptiles et insectes, caractéristiques de ces milieux ouverts en exposition chaude. Les boisements de feuillus localisés sur les coteaux et les plateaux constituent les principaux habitats de chasse favorables aux chauves-souris d'intérêt communautaire recensées. Cette entité accueille une colonie mixte de Grand Rhinolophe et de Murin à oreilles échancrées.

Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Le site N2000 « **Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne** » est constitué de deux sites distincts situés à 1,5 et 15 km des limites extérieures de la CCGB. Le site Natura 2000 abrite un grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire liées principalement aux milieux ouverts (pelouses sèches, prairie mésophile améliorée, landes...) et boisements de feuillus.

Incidences directes

Les zones constructibles du PLUi (zones U / AU) impactent principalement des zones de cultures, de prairies mésophiles perturbées ou encore de jardin au sein ou à la marge de la trame bâtie actuelle. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée au sein de ces zones qui leur sont peu favorables compte-tenu de la pression agricole et/ou du dérangement occasionné par la proximité humaine.

Incidences indirectes

Si les zones constructibles du PLUi n'ont aucune incidence directe sur les espèces d'intérêt communautaire, elles sont susceptibles d'avoir des effets indirects sur ces espèces notamment

- via l'étalement urbain et les flux de circulation associés qui peuvent avoir pour conséquence de réduire les zones de tranquillité pour la faune et perturber leur reproduction ;
- via les rejets dans le milieu naturel qui peuvent entraîner une dégradation des habitats aquatiques et porter atteinte aux espèces qui les colonisent.

Néanmoins, il apparaît que :

- la croissance démographique envisagée reste mesurée et phasée dans le temps ;

- les travaux d'assainissement programmés permettront d'optimiser le traitement des effluents et de limiter les incidences sur le milieu aquatique récepteur et les espèces associées.
- les zones à urbaniser (zones AU) sont éloignées des sites de reproduction connus des espèces les plus sensibles au dérangement et ne concernent aucun milieu ouvert de types pelouses sèches, landes, prairies mésophiles améliorées. Concernant les boisements de feuillus, seule une zone 1AU concerne un secteur boisé au niveau de Subligny, secteur les Coulezaux ; néanmoins, les espèces présentes sont peu diversifiées et il y a présence d'un grand bois à proximité directe de la zone.

Bilan des incidences sur le site « Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne »

Le document d'urbanisme n'a pas d'incidences significatives sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « **Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des vallées de l'Yonne et de la Vanne** ».

5.6. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Lutte contre l'étalement urbain et le mitage du territoire

Comme déjà mentionné, la consommation foncière est fortement réduite par rapport à la décennie précédente mais aussi par rapport aux documents d'urbanisme existants (de l'ordre de - 100 ha).

L'enveloppe urbaine bâtie a été définie dès le démarrage de l'élaboration du PLUi. La définition de l'enveloppe urbaine travaillée avec les élus et les services de l'Etat est la suivante : limite des espaces actuellement urbanisés, c'est-à-dire occupés par des constructions. Sont inclus dans l'enveloppe urbaine les espaces d'une distance de 50 m autour de constructions existantes (dont les bâtiments agricoles). Elle est déterminée informatiquement puis retravaillée en fonction de la doctrine utilisée par la DDT et le service instructeur afin de constituer la future partie actuellement urbanisée qui servira de base pour les autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLUi. Pour les hameaux de plus de 5 constructions, une enveloppe urbaine est également tracée. Dans l'enveloppe urbaine précédente ont été délimitées des dents creuses, c'est-à-dire des parcelles ou groupes de parcelles non occupées par un bâtiment et inclus dans l'enveloppe urbaine. Les parcelles ne bénéficiant d'aucun accès ne sont pas considérées comme des dents creuses de même que les parcelles soumises à un risque.

Ce travail a été cartographié afin de sensibiliser les élus à la réduction de la consommation foncière. Il a porté ces fruits puisque seules 13 communes sur 26 disposent de zones AU à vocation d'habitat en extensif. Les surfaces des zones AU à vocation d'habitat et des zones de réserve foncière 2AU représentent 18,9 ha soit seulement 0,04 % du territoire communautaire.

La cartographie de l'enveloppe urbaine et des dents creuses a permis de déterminer les dents creuses disponibles pour accueillir des constructions, les autres dents creuses présentant par exemple des risques ou des enjeux paysagers ou écologiques ont été déclassées.

Les coupures vertes au sein de l'enveloppe urbaine ont été créées par des classement Nj ou N avec une préservation des vergers ou bois au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément au SCOT et au PADD, les hameaux particulièrement nombreux sur le territoire communautaire ne sont pas étendus en dehors de leurs limites actuelles.

Les paysages remarquables (vallées alluviales et boisements ont été classés inconstructible N. Les silhouettes des villages ont été préservées par un classement Ap autour du bâti. Les zones d'extension urbaines ont été choisies en fonction notamment du moindre impact paysager et les OAP contribuent à faciliter leur insertion paysagère. Des cônes de vues ont été identifiées et figurent sur les plans de zonages. Les éléments paysagers ponctuels (arbres isolés, haies, mares, bâtiments remarquables) ont tous été identifiés et protégés.

Protection des éléments naturels remarquables du paysage

Avec l'aide des élus mais aussi des personnes ressources locales dont les associations, le règlement du PLUi identifie 78 éléments remarquables du paysage. Il peut s'agir d'un menhir, puits fontaine, lavoir mais aussi d'une mare ou d'un point d'eau par exemple.

Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits. Par contre, toute modification ou déplacement des éléments architecturaux remarquables repérés au plan est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément. De plus et conformément au code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments architecturaux remarquables identifiés par le PLUi sont soumis à autorisation du droit des sols.

Protection du patrimoine bâti

Le règlement du PLUi comporte des règles spécifiques en matière de hauteur, de prospect et de clôture de manière à assurer la préservation des alignements de façades. Ces derniers sont en effet structurants pour certains bourgs pôles (Cheroy notamment).

Par exemple, - Dans les alignements de façade en ordre continu représentés par un figuré particulier, la façade sur rue sera implantée de limite séparative à limite séparative de l'unité foncière.

Le patrimoine bâti est également préservé par des règles qui s'appliquent en cas de restauration des constructions existantes.

Ces règles sont les suivantes :

- Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, les nouveaux encadrements doivent avoir un aspect similaire aux anciens.

- Les anciennes portes charretières ne devront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie.

- Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux...) devront rester apparents. Les volets à battants ou persiennes existants doivent être conservés.

- La pierre de taille, la brique si leur état le permet, doivent être restaurées et nettoyées sans mise en peinture. Les encadrements en pierre de taille et brique découverts à l'occasion d'une réhabilitation ou d'une réfection de façade seront conservés ou réutilisés.

Enfin, en étroite collaboration avec le service départemental de l'architecture, les périmètres de protection des monuments historiques sont adaptés pour les communes de Cheroy et Saint-Valérien. Ces périmètre ajustés permettent une meilleure prise en compte du paysage.

Les mesures d'intégration paysagère des futures constructions

Les constructions neuves et le traitement de leurs abords sont encadrés par le règlement qui définit des prescriptions en faveur de leur intégration paysagère, en harmonie avec le bâti existant et le paysage environnant, et notamment des règles relatives aux couleurs, façades, ouvertures et menuiseries, toitures, clôtures et équipements techniques.

Le règlement préconise également un traitement végétal des espaces libres (plutôt que minéral). Il impose un coefficient d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageable qui permet de maintenir des espaces végétalisés et des îlots de fraîcheur propices à la biodiversité.

Pour les zone AU, des mesures d'intégrations paysagère propres à chaque zone sont définies dans les OAP de secteur :

- Prise en compte de la topographie,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols,

- Préservation (ou compensation) des alignements d'arbre ou des haies existantes,
- Prise en compte du patrimoine bâti limitrophe,
- Création d'espaces verts publics,
- Préservation des haies existantes et plantations en marge des zones d'activité notamment,

À noter que les zones d'activités localisées en bordure des autoroutes et des routes classées à grande circulation ont fait l'objet d'une paysagère et que les conclusions de cette étude ont été intégrées dans le règlement et les OAP (CF annexe du rapport de présentation).

Bilan des incidences sur le paysage et le patrimoine

Le PLUi s'attache à limiter l'étalement urbain, à préserver les éléments remarquables du patrimoine naturel et du patrimoine bâti, et à favoriser l'intégration paysagère des constructions futures. L'impact paysager du projet de développement est donc globalement mesuré.

5.7. INCIDENCES SUR LA SANTE ET LA SECURITE PUBLIQUES

Le territoire de la CCGB n'est pas concerné par des nuisances importantes, des risques technologiques majeurs ou par des risques naturels de grande ampleur. Néanmoins, les sensibilités du territoire sont prises en compte afin de limiter au maximum l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

Exposition au risque d'inondation

Un principe de base : l'évitement avec des règles s'appliquant aux constructions existantes concernées par le risque

Des réunions spécifiques pour la prise en compte des risques ont été effectuées avec les personnes publiques associées le 29.11.2021 et le 08.11.2022. Les zones inondables issues de l'Etat et celles issues des informations communales ont été cartographiées. Le règlement qui s'applique à ces zones est basée sur le règlement des PPRI. Dans la majeure partie des cas, les zones inondables sont exclues des zones constructibles.

Les services de l'Etat ont prescrit un PPRI sur les communes de Villeroy et de Subligny. Ce PPRI n'a toutefois jamais abouti et les élus communautaires ont décidés de le rendre opposable par le biais de leur PLUi. Les règles qui s'y appliquent sont celles élaborées initialement par les services de l'Etat. Dans la mesure où toutes les zones bâties de Villeroy et Subligny sont concernées, il apparait impossible d'y interdire toute construction. C'est pourquoi les nouvelles constructions sont autorisées sous certaines conditions.

Les règles relatives aux zones inondables issues de données communales sont plus restrictives. Une dizaine de constructions existantes sont néanmoins concernées par des zones inondables communales et le règlement permet leur évolution sous certaines conditions.

Les règles qui s'appliquent aux zones inondables sont les suivantes :

Dans les secteurs inondables issues des données communales

ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- les constructions et installations protégeant les biens et les personnes des risques d'inondation.
- les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements à condition de limiter la surface d'extension à 20 m² d'emprise au sol.

- l'aménagement de nouveaux logements dans les volumes bâtis existants.
- les constructions annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, locaux industriels et sportifs à condition de limiter la surface d'extension à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit apporté la preuve que la construction ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

ces projets devront :

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont.
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
- prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- ne pas comporter de sous-sol enterré.

Une étude hydraulique pourra être demandée.

Dans les zones inondables issues des données de l'État (communes de Villeroy et Subigny) et en dehors des données communales : les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Le territoire communautaire est sensible aux ruissellements. Diverses constructions ont été autorisées il y a une dizaine d'années dans des zones sensibles aux ruissellements malgré l'avis défavorable de certains maires. Le risque est donc cartographié dans le nouveau PLUi et des prescriptions sont imposées, prescriptions constituant une base légale pour l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Une maîtrise du ruissellement à la source

Le développement urbain va entraîner une imperméabilisation des sols dont la superficie ne peut être évaluée au stade de la planification. Cette imperméabilisation est susceptible d'augmenter les phénomènes de ruissellement et d'inondations à l'échelle du bassin versant. Le PLUi prévoit donc des dispositions pour limiter cet impact :

- **Une limitation de l'imperméabilisation des sols** : les OAP des zones AU comportent des dispositions en faveur d'une lutte contre l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainants pour le stationnement, pour les cheminements doux ou les voies secondaires) et le règlement fixe des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols, avec l'instauration d'un coefficient d'espaces en pleine terre.
- **Une gestion globale des eaux pluviales** à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement avant rejet (par infiltration, restitution au milieu naturel ou dans les réseaux suivant les contraintes techniques ou environnementales locales).
- **Une protection des milieux humides et des zones humides** qui régulent les crues à l'échelle du bassin versant : le règlement identifie et protège ces milieux sur tout le territoire.

Exposition au risque mouvement de terrain

Un principe de base : l'évitement

Les cavités connues sont répertoriées sur les plans de zonage et le règlement y interdit toute construction.

Les risques argiles figurent en annexe du règlement écrit qui imposent des études géotechniques dans certaines conditions.

Exposition aux nuisances

Un principe de base : l'évitement

Les principales nuisances sur le territoire de la Communauté de Communes du Gâtinais concernent le trafic routier sur les autoroutes (nuisances sonores, sécurité). Certaines activités sont également susceptibles de produire des nuisances pour les riverains par le trafic qu'elles occasionnent ou par la nature de leurs activités (entreprises artisanales et industrielles, scieries, activité agricole...).

Le PLUi prend en compte cette problématique en évitant le développement de nouveaux quartiers d'habitat aux abords immédiats des autoroutes. Le respect du principe de réciprocité avec les exploitations agricoles vise également à limiter les nuisances pour les riverains.

Les mesures de réduction des incidences

Les activités économiques sont autorisées dans les zones U et AU vouées à l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance (sonore, olfactive, paysagère...) ou dangers incompatibles avec l'habitat. Aucune nouvelle exploitation agricole ou forestière n'est autorisée en zone urbaine. Inversement, dans les zones UE et AUE, le logement n'est autorisé que s'il est nécessaire et intégré à l'activité.

Bilan des incidences

Le PLUi a des incidences limitées voire positives en termes d'exposition de la population aux risques et aux nuisances puisqu'il permet de mieux prendre en compte le risque inondation, le risque mouvement de terrain et les nuisances dans les projets d'aménagement, aussi bien en zone urbaine que dans les espaces agricoles ou naturels (ce que ne permettent pas les documents d'urbanisme en vigueur de type carte communale).

5.8. INCIDENCES SUR LES EMISSIONS DE GES ET LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Un projet qui limite l'étalement urbain

Les choix relatifs au mode d'urbanisation et de développement participent aux économies d'énergie ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le projet s'inscrit dans une logique de densification par l'urbanisation prioritaire des dents creuses. Il limite l'étalement urbain et les déplacements générateurs d'émissions de GES :

- Le PLUi réduit d'une centaine d'hectares les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur,
- Le taux de réduction du rythme annuel de la consommation des ENAF est de 45 % par rapport aux 10 ans précédant la loi Climat & Résilience et de 35 % par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du PLUi

Un projet qui favorise les déplacements doux

Le projet encourage les déplacements alternatifs à la voiture par diverses mesures :

- Limitation de l'étalement urbain par l'urbanisation prioritaire des dents creuses ;
- Localisation de zones AU à proximité des lieux de vie des villages et des bourgs ;
- Maintien des services de proximité et intégration de projets médicaux et médico-sociaux ;
- Identification sur les plans de zonage des liaisons douces à préserver ou à créer
- Création d'emplacements réservés pour les déplacements piétons.

Un projet qui préserve les puits à carbone

Le projet préserve les milieux humides et les massifs forestiers du territoire qui constituent d'importants puits à carbone (stockage du CO₂ par la végétation), au rôle crucial pour la régulation du climat. Il préserve également le réseau de haies qui joue un rôle primordial dans l'atténuation des effets du changement climatique

au sein des espaces agricoles (brise-vent, ombrage, maintien des sols, régulation hydrique des sols, support de biodiversité...).

Un projet qui favorise le recours aux énergies renouvelables

Le règlement du PLUi ne constitue pas un frein à l'exploitation des ressources renouvelables.

Bilan des incidences

Le PLUi a des incidences limitées sur les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques : il réduit les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur, protège les « puits à carbone » du territoire (forêts, milieux humides), favorise les liaisons douces et le recours aux énergies renouvelables.

5.9. SYNTHÈSE

Les tableaux suivants analysent la prise en compte des enjeux environnementaux par le document d'urbanisme, mesurent la cohérence interne du document (cohérence entre le PADD et le règlement) et tirent un bilan des incidences du projet sur l'environnement : incidences négatives fortes (- - -), modérées (- -), faibles (-), neutres (0), positives (+). Sont précisées dans le tableau les principales mesures d'évitement (E), de réduction (R) ou de compensation (C) des incidences sur l'environnement.

Il est rappelé que la lutte contre le changement climatique constitue l'enjeu majeur et transversal du document d'urbanisme, qui suppose de viser un développement urbain vertueux en termes d'artificialisation des sols, de consommations énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre (GES), de préservation de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité. Les principaux leviers d'actions du document d'urbanisme consistent à limiter les effets de l'urbanisation sur le climat mais également à renforcer la capacité d'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

Enjeu	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire / Prise en compte par les OAP Mesures d'évitement (E) / de réduction (R) / de compensation (C) des incidences	Incidences résiduelles
Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols	Le PADD affiche la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, avec l'objectif de construire dans les dents creuses des villages avant un développement extensif. Le projet prévoit une production de 1447 logements, dont 42 % sont à produire en renouvellement urbain et 58 % en nouvelles constructions (prises sur les dents creuses et les opérations en extensif). Maximum 37 % des nouveaux logements doivent être situés en extensif. Le projet fixe une densité moyenne brute de 11 logements par hectare. Le rythme annuel de la consommation des ENAF est ainsi réduit par 35 % entre les 10 dernières années et les 14 prochaines.	- Le dimensionnement du PLUi permet la construction d'uniquement 267 logements en extensif sur 24 ha. Ainsi le projet est plus ambitieux que la volonté affichée premièrement dans le PADD. En effet, uniquement 25 % des logements seront construits en extensif durant les 14 prochaines années. - Le règlement fixe des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols et les mouvements de terre (adaptation des constructions à la pente) (R) - Le règlement interdit les nouvelles exploitations de carrières au sein des zones agricoles et naturelles (E) - Les OAP organisent un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, en lien avec les capacités des équipements publics, permettant d'échelonner dans le temps l'artificialisation des sols et de réadapter le projet si nécessaire (R).	-

Enjeu	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire / Prise en compte par les OAP Mesures d'évitement (E) / de réduction (R) / de compensation (C) des incidences	Incidences résiduelles
Préserver, valoriser et favoriser la biodiversité Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité	Une poursuite de la politique de valorisation du patrimoine naturel avec une gestion globale des milieux naturels sensibles, et notamment la volonté de « <i>protéger et valoriser les espaces naturels identifiés pour leurs caractéristiques remarquables</i> » : préservation des réservoirs de biodiversité majeurs (dont ZNIEFF de type 1), principe d'évitement des zones Natura 2000 et pérennité des réservoirs de biodiversité secondaires (limitation et encadrement des aménagements...) Le PADD comprend une carte synthétique de la trame verte et bleue locale.	- Les zones U/AU à vocation d'habitat et d'activités économiques n'impactent pas les réservoirs de biodiversité (E) - Les zones U (hors secteurs déjà urbanisés) et AU sont situées en dehors, des sites Natura 2000, des zones naturelles protégées et des ZNIEFF de type 1. (E) - Les OAP des zones d'activités économiques imposent la construction de bâtiments favorables à l'accueil de la faune (R) - L'OAP environnement apporte des prescriptions complémentaires sur la gestion des corridors écologiques, sur les plantations de haies (R)	-
Préserver et restaurer les corridors écologiques	Le PADD fixe l'objectif de « <i>préserver les éléments de nature jouant un rôle dans les continuités écologiques</i> »	- Les zones U/AU ne recoupent aucun corridor écologique. (E) - Les STECAL ne remettent pas en cause les continuités écologiques locales (E). - Le règlement protège les éléments naturels participant à la fonction de corridor écologique (haies, dolines, milieux humides, mares, cours d'eau) (E)	0
Favoriser la biodiversité dans les aménagements futurs		- Le règlement fixe des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols (R) - Les OAP fixent des prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à prendre en compte les zones humides, les haies et les alignements d'arbres existants (R)	+

Enjeux	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire / Prise en compte par les OAP Mesures d'évitement (E) / de réduction (R) / de compensation (C) des incidences	Incidences résiduelles
Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine Diminuer la consommation foncière et limiter l'étalement urbain Soigner les entrées de village Lutter contre la fermeture et la simplification des paysages Conforter les cœurs de village tout en préservant des espaces de respiration Préserver les éléments du patrimoine structurant le paysage	Le PADD fixe un objectif global de réduction de la consommation des ENAF de 45 % par rapport à la période du 1 ^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020. Le PADD fixe comme objectif de stopper les étirements linéaires le long des voies de circulation ou en entrée de village et de ne pas développer les hameaux. Le PADD affiche la volonté de protéger et valoriser les terres agricoles qui structurent les paysages ouverts.	- Uniquement 110 ha de zone potentiellement urbanisable durant les 14 prochaines années existent dans le PLUi contre une urbanisation de 145 ha d'ENAF durant la période de référence. (R) - Les OAP prévoient des mesures en faveur d'une intégration paysagère des zones situées en entrée de village et des zones d'activités économiques (R).	-
		- Le règlement protège les éléments naturels participant à la diversité des paysages ouverts (haies, dolines, mares, milieux humides) (E) - Les OAP fixent des prescriptions complémentaires sur les plantations de haies (R)	+
		- Le règlement fixe des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces en pleine terre) (R) - Les OAP des zones AU prévoient des dispositions en faveur du maintien d'espaces verts (R)	-
		Le règlement identifie le patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du CU et liste les prescriptions et recommandations visant à les préserver (annexe du règlement) (R)	+

Enjeu	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire / Prise en compte par les OAP Mesures d'évitement (E) / de réduction (R) / de compensation (C) des incidences	Incidences résiduelles
Limiter l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances Prévenir le risque inondations et limiter le ruissellement à la source.	Le PADD vise à préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus	▪ Identification sur les plans de zonage des zones inondables et des zones de ruissellement connues. Le règlement interdit toute nouvelle construction sur les axes de ruissellement et dans les zones inondables. (E) ▪ Le règlement et les OAP visent une gestion globale des eaux pluviales : limitation de l'imperméabilisation des sols, infiltration à la parcelle (hors zones de glissement de terrain), rétention/régulation avant tout rejet dans le milieu naturel. (R) ▪ Le règlement protège les milieux humides et les zones humides pour leur rôle de régulateurs de crue à l'échelle du bassin versant. (R)	+
Prendre en compte le risque mouvement de terrain		▪ Localisation des zones U/AU en dehors des zones d'aléas fort à très fort (E) ▪ Le règlement identifie les effondrements connus et y interdit les constructions (E)	+
Limiter l'exposition de la population aux pollutions et aux nuisances	Concernant les risques technologiques, les pollutions et les nuisances, le PADD annonce leur prise en compte.	▪ Les principales zones de développement à vocation d'habitat ne sont pas concernées par le risque technologique et ne sont pas situées aux abords immédiats des activités susceptibles de générer des nuisances. (E) ▪ Respect du périmètre de réciprocité avec les exploitations agricoles. (E)	-

Enjeu	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire / Prise en compte par les OAP Mesures d'évitement (E) / de réduction (R) / de compensation (C) des incidences	Incidences résiduelles
Limitier les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations énergétiques et encourager le développement des énergies renouvelables	Le PADD acte la contribution à la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources naturelles	▪ Les zones d'extensions urbaines pouvant être reliées par des cheminements doux aux lieux de vie du village. ▪ Des cheminements doux sont créés. ▪ Les hameaux ne sont pas développés en dehors de leurs enveloppes urbaines actuelles ▪ Certaines OAP impose une orientation optimale des constructions afin de limiter les consommations énergétiques, et de privilégier une architecture bioclimatique dans les zones à enjeux. ▪ Les contraintes réglementaires sont assouplies pour les installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables, pour les adaptations de constructions existantes et pour les constructions neuves (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.) dans tous les sites (périmètre des monuments historiques notamment). ▪ Les équipements de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (unités de méthanisation, photovoltaïque...) sont autorisés dans la majeure partie des zones A et N ainsi que dans les zones d'activités économiques et les délaissés d'autoroutes, sauf contrainte majeure dûment justifiée. ▪ Les ressources naturelles sont préservées par un zonage A ou N.	0

⇒ Le PLUi de la CCGB répond aux grands enjeux environnementaux du territoire par des objectifs et orientations qui sont déclinés dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme ou pris en compte par le biais des orientations d'aménagement et de programmation. Les incidences du PLUi sur l'environnement sont limitées, bien plus faibles que celles des documents d'urbanisme en vigueur, et permettent aux communes d'envisager un développement maîtrisé, en cohérence avec la sensibilité environnementale et paysagère du territoire, la capacité des équipements et des ressources naturelles.

6. Indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale à travers l'utilisation d'indicateurs de suivi. Le rapport de présentation comprend ainsi *« la définition des critères, des indicateurs et des modalités qui devront être retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »*

Ces indicateurs doivent cibler les enjeux identifiés sur le territoire et doivent être facilement mobilisables. Ils sont détaillés dans le tableau suivant.

NB : L'amélioration ou la dégradation d'un indicateur ne permet pas toujours de conclure sur l'efficacité du PLUi car certains indicateurs reflètent un contexte général qui dépasse le champ d'action d'un document d'urbanisme mais elle interrogera sur les raisons de cette amélioration / dégradation et sur les liens possibles avec le document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés apparaissent dans les tableaux ci-après.

Indicateurs socioéconomiques	Types de données	Données de références	Fréquence d'actualisation	Sources
Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	Donnée 2016 : 17 453 habitants	Annuelle	INSEE
Évolution du nombre de logements	Nombre de résidences principales (RP) Nombre de résidences secondaires (RS) Nombre de logements vacants (LV)	Donnée 2016 : 7057 Donnée 2016 : 1714 Donnée 2016 : 730	Annuelle	INSEE
Évolution des dents creuses et du renouvellement urbain	Nombre de logements produit dans les dents creuses à partir de la date d'approbation du PLU Nombre de logements vacants récupérés à partir de la date d'approbation du PLU			CCGB Permis de construire
Évolution de l'offre locative	Dans le parc privé Logements privés conventionnés HLM		Tous les 5 ans	INSEE, DDT, CCGB
Consommation d'espace	Nombre de logements construits et espace consommé à partir de la date d'approbation du PLU		Annuelle	CCGB
	Nombre d'activités économiques construites et consommation d'espace à partir de la date d'approbation du PLU		Annuelle	CCGB
Évolution de l'étalement urbain	Superficie de la tâche urbaine	Donnée 2023 : 1619 ha	Tous les 5 ans	CCGB
Activité agricole	SAU intercommunale	26 711 ha en 2023	Tous les 5 ans	
	Surface en zone A et % par rapport à la superficie du territoire.	68.25 % en 2023		
	Nombre d'exploitations résidentes	183		

Indicateurs Environnement/biodiversité/énergie	Types de données	Données de références	Fréquence d'actualisation	Sources
Consommation de l'espace naturel	Superficie des zones N Nombre de constructions en zone N à partir de l'approbation du PLUi Superficie construite en zone N à partir de l'approbation du PLUi	10 764,05 ha	A chaque modification ou révision du document Tous les 5 ans Tous les 5 ans	Additif au rapport de présentation du PLUi Permis de construire Permis de construire
Préservation des éléments contribuant aux continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, éléments ponctuels, linéaires)	Superficies des zonages de protection, gestion et inventaires existants Superficie de grands espaces boisés zonés N Éléments boisés recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Natura 2000 : 440,27 ha ZNIEFF de type I : 1 112,35 ha ZNIEFF de type II : 3 737,34 ha Surface de grands espaces d'espaces boisés : 1 729 ha Arbres remarquables : 9 Haies : 22 km environ	Tous les 5 ans	PLUi Données DREAL Permis de construire Photographies aériennes (Geoportail)
Qualité des masses d'eau souterraines	Masses d'eau souterraines	Craie du Gâtinais : Etat global bon	Tous les 5 ans	Agence de l'Eau
Qualité des eaux superficielles		Ru de Colombeau : qualité biologique moyenne et qualité physico-chimique moyenne l'Orval à Blennes : qualité biologique bon et qualité physico-chimique mauvaise l'Orvanne à Blennes : qualité biologique bonne et qualité physico-chimique bonne	Tous les 5 ans	Agence de l'Eau

Mise en œuvre des systèmes d'assainissement	Réalisation ou mise aux normes de systèmes d'assainissement autonome à partir de l'approbation du PLUi Part des nouveaux logements raccordés à l'assainissement collectif (ou évolution du nombre d'abonnés).			SPANC CCGB
Mares et zones humides existantes	Nombre de mare Superficie des zones humides	500 en 2023 Superficie des zones humides avérées (266 ha) et potentielles (1 145 ha) en 2023	A chaque modification ou révision du document	CCGB
Petit patrimoine local recensé	Persistance des éléments recensés	78 en 2023	Tous les 5 ans	CCGB
Mobilité douce	Linéaire de cheminements doux créés à partir de l'approbation du PLUi		Tous les 5 ans	CCGB
Développement des énergies renouvelables	Nombre de nouvelles installations d'énergies renouvelables chez les particuliers et le tertiaire. Nombre et/ou puissance des équipements éoliens, photovoltaïques, etc...		Tous les 5 ans	ADEME IdeoBFC Alterre CCGB Particuliers

