

IV. DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

IV – 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PADD est tiré des conclusions du diagnostic et de la concertation.

Un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire communal ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc principalement en compte les principaux constats et enjeux suivants :

Parallèlement à ces conclusions, les perspectives d'évolution doivent viser un développement durable et solidaire du territoire à travers des enjeux tels que :

- la mixité des fonctions (habitat, commerces, artisanat, agriculture, services...) et des populations ;
- la protection des espaces et milieux naturels, de la biodiversité, des sites et des paysages ;
- l'adaptation et la lutte contre les changements climatiques et l'adaptation à ce changement (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets...);
- une meilleure maîtrise des déplacements : lutte contre les nuisances et les dangers générés par la circulation routière, développement des liaisons douces.

La prise en compte de ces enjeux conduit à décliner le projet communal en trois grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

Les orientations générales définies par le PADD concernant : les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques se traduisent dans la première orientation :

- **PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES ;**

Les orientations générales arrêtées par le PADD concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique se traduisent dans les deux orientations suivantes :

- **VALORISER LE VILLAGE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ;**
- **MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE.**

La réalisation de ces orientations d'aménagement générales pourra se faire au sein des espaces déjà construits et sur des espaces aujourd'hui affectés à une vocation agricole ou naturelle. Par conséquent, le PADD doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

IV-1.1. Préserver et valoriser les qualités environnementales paysagères du territoire et prendre en compte les nuisances et les risques

Le site du territoire communal est constitué essentiellement par la vallée de l'Ecole, dominée par des espaces ouverts en majorité agricoles qui offrent des vues. Mais le paysage est marqué par le passage de l'autoroute qui crée un mouvement permanent du au passage des véhicules qui l'empruntent.

- Objectifs et enjeux : maintenir l'intégrité des grandes unités paysagères du coteau et des boisements qui marquent son sommet, de la vallée élargie aux espaces situés au sud de la commune.

De nombreux habitats dus à la présence de milieux naturels à Saint-Germain-sur-Ecole (boisements, bosquets, vergers, friches, jachères, rivière et ru...) offrent des habitats et des refuges à différentes espèces.

- Objectifs et enjeux : préserver et enrichir ce potentiel connecté aux autres entités naturelles qui s'étendent à l'échelle régionale (ZNIEFF, etc.)
- Moyens à mettre en œuvre : contenir le développement de l'urbanisation à l'intérieur des espaces déjà construits, d'en gérer les limites et de limiter les extensions de l'urbanisation en compatibilité avec les documents supra communaux.

Les paysages urbains patrimoniaux existants doivent pouvoir évoluer et accueillir des expressions contemporaines.

- Objectifs et enjeux : conforter l'attrait du village et permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie et restant en adéquation avec la préservation des paysages.

A) Maintenir la structure paysagère

Constat :

- Les grands boisements des coteaux nord et sud sont protégés ainsi que les bosquets, les petits bois qui bordent les espaces bâtis. Ils ont ainsi un intérêt paysager indéniable en participant à la silhouette bâtie. Ils offrent également des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.
- Les espaces agricoles et naturels ont une valeur paysagère car ils offrent des points de vue intéressants. Ils sont aussi protégés pour leur valeur économique.

Orientations :

- Empêcher le mitage de ces espaces par des constructions, la localisation des constructions agricoles nouvelles doit se faire à proximité immédiate du bâti existant.
- L'insertion paysagère, urbaine et environnementale des constructions nouvelles à usage agricole doit être étudiée pour valoriser les paysages, protéger l'environnement et contribuer à l'attractivité. Les franges bâties en contact direct avec ces espaces doivent recevoir une végétation composée d'essences locales. Les couleurs et les matériaux doivent être choisis pour fondre les bâtiments dans le paysage.

B) Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques

Constat :

- Une valeur écologique reconnue du territoire par notamment la trame bleue de la vallée de l'école, une continuité écologique d'intérêt régional. Le corridor des milieux calcaires et le corridor de la sous trame herbacée qui transite par les prairies, vergers, friches et espaces plantés à l'intérieur du tissu urbain contribuent également à la valeur écologique du territoire.

Orientations :

- La vallée de l'Ecole sur l'ensemble de son parcours doit être protégée pour assurer la continuité écologique. Les milieux humides telles que le ru, la mare, les sources... sont aussi à prendre en compte.

- Les prairies, vergers, friches ainsi que les espaces plantés à l'intérieur du tissu urbain peuvent former un réseau d'habitats pour la petite faune, leur protection et leur création est à encourager.

C) Préserver et économiser les ressources naturelles

Constat :

Les ressources naturelles subissent des prélèvements importants, notamment du fait de la cohabitation des usages (besoins des habitants, gestion de la ville, activités agricoles, etc.).

Orientations :

De nombreuses actions sont à combiner pour économiser et faire un meilleur usage des ressources locales, et mener une politique active pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique global. Cela concerne tant la gestion des espaces publics, que celle des pratiques individuelles. Cela se traduit directement par les actions menées par la municipalité, mais aussi par les politiques incitatives qu'elle mettra en place.

La présence d'un sol argileux nécessite une gestion rigoureuse des eaux pluviales, la récupération des eaux pluviales pour certains usages participe à cette gestion et permet également l'économie de la ressource.

Il s'agit de développer des solutions alternatives à l'emploi de la voiture particulière par l'amélioration des conditions de déplacement des piétons et des cycles notamment dans les parcours de desserte vers les équipements et les services. Ces solutions permettront une diminution de la pollution de l'air et de la consommation d'énergie fossile.

Pour limiter les rejets de gaz à effet de serre, il est nécessaire de promouvoir un habitat économe en énergie, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments et de promouvoir les énergies renouvelables.

D) Prendre en compte les nuisances et les risques

Constat :

3 secteurs de risques sont identifiés :

- le risque inondation, la rivière Ecole peut déborder de son lit pour reprendre son parcours d'origine situé sur la ligne du talweg ;
- l'ancienne carrière située au nord du village peut présenter des cavités importantes dans le sous-sol ;
- le risque de retrait-gonflement des argiles concerne une partie du village.

Une nuisance sonore évidente existe : l'A6.

Orientations :

Réduire l'exposition des habitations au bruit : le développement de l'habitat ou d'équipements accueillant du public n'est pas envisagé entre les limites du village actuelles et l'A6.

Protéger les habitants des nuisances olfactives et de la pollution de l'air : réduire ces nuisances par l'utilisation de modes de déplacement doux (cycles à l'intérieur du village, etc).

Protéger les habitants du risque inondation : interdiction de nouvelles constructions aux abords de la rivière (excepté dans la partie déjà construite sur la rive droite), de la carrière (exceptée dans la partie déjà construite), recommandations dans les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles.

IV-1.2. VALORISER LE VILLAGE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Les communes alentours présentent des pôles d'intérêt notables. Aussi il est important pour la commune de Saint-Germain-sur-Ecole, de pouvoir y accéder facilement.

A) Renforcer le centre du village

Constat :

Le village ne possède pas de centre bien identifié : la mairie, l'école et l'église sont dispersées autour d'un îlot en grande partie bâti. Les espaces publics qui les accompagnent sont d'usages et d'aspects différents, il n'y a pas de lien entre eux. Leur petite taille ne permet pas d'y organiser des événements favorisant la rencontre, le rassemblement à l'échelle du village d'aujourd'hui, et donc un cadre de vie favorable à la création d'un lien social fort.

Orientations :

Renforcer le centre du village en améliorant sa desserte interne et externe, notamment par liaisons douces, en valorisant le patrimoine bâti, en améliorant et créant des espaces de proximité.

B) Améliorer et créer des espaces de proximité

Constat :

Si globalement la capacité actuelle des équipements répond aux besoins de la population, il convient de prendre en compte l'évolution démographique dans la réflexion sur leur évolution.

Orientations :

- mettre en réseau les équipements actuels ;
- créer un espace de rencontre, en profitant des espaces potentiels tels que ceux autour de la mairie ou de l'Eglise ;
- permettre l'implantation d'activités économiques de proximité dans les constructions existantes et futures afin de renforcer l'animation et la commodité de la vie du village ;
- permettre l'accès au PMR.

C) Développer les liaisons douces

Orientations :

Pour réduire les petits déplacements en automobile, il convient d'une part d'améliorer le maillage piétons et cycles au sein de la commune, et d'autre part de mieux la connecter par des liaisons douces au parc régional du Gâtinais français et à Melun.

D) Valoriser le paysage et le patrimoine bâti

Constat :

Il existe une vraie identité architecturale du bâti, tant dans le mode d'implantation traditionnel des constructions, que dans celui des années 70/80.

Orientations :

Une reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer un vocabulaire architectural contemporain et intégré. Les règles pour les nouvelles constructions qui seront mises en place ont pour objectif de respecter ce patrimoine, en permettant une cohabitation harmonieuse avec lui.

E) Développer les communications numériques

Orientations :

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace aux communications numériques à l'ensemble des usagers, afin de développer notamment de nouvelles activités ou du télétravail.

IV-1.3. MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

La maîtrise de l'urbanisation se décline au travers de trois actions principales.

A) Maintenir, préserver, mettre en valeur, créer ou aménager des espaces verts et/ou naturels

- Préserver du mitage les espaces agricoles ;
- Préserver les infrastructures en place nécessaires au maintien des exploitations agricoles : conservation et entretien des chemins ruraux ;
- Réaliser les constructions et nécessaires à l'évolution des exploitations en diversifiant les pratiques agricoles (céréales, maraîchage, vergers...) déjà opérantes sur les communes alentours (agriculture de proximité et l'agriculture bio.

B) Accueillir de nouveaux habitants en adéquation avec la capacité des équipements existants et prévus

- Diversifier l'offre de logements : possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation afin de répondre à la pénurie de logement locatif et de logements de petite taille et de taille moyenne pour structurer le parcours résidentiel sur la commune et permettre le maintien ou la venue de toutes les générations et toutes les catégories sociales ;
- Constituer un tissu urbain qui rend proche l'habitat des services ;
- Permettre l'insertion d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le village qui offrent des services à la population et participent de l'animation du village ;
- Développer des capacités d'hébergement touristiques (gîtes, chambres d'hôtes ...) en profitant de l'attrait des sites alentours (forêt Fontainebleau, parc du Gâtinais français, etc.) ;
- Valoriser le petit patrimoine et les paysages en aménageant les chemins ruraux pour la randonnée et la promenade à une échelle d'un territoire pertinent.

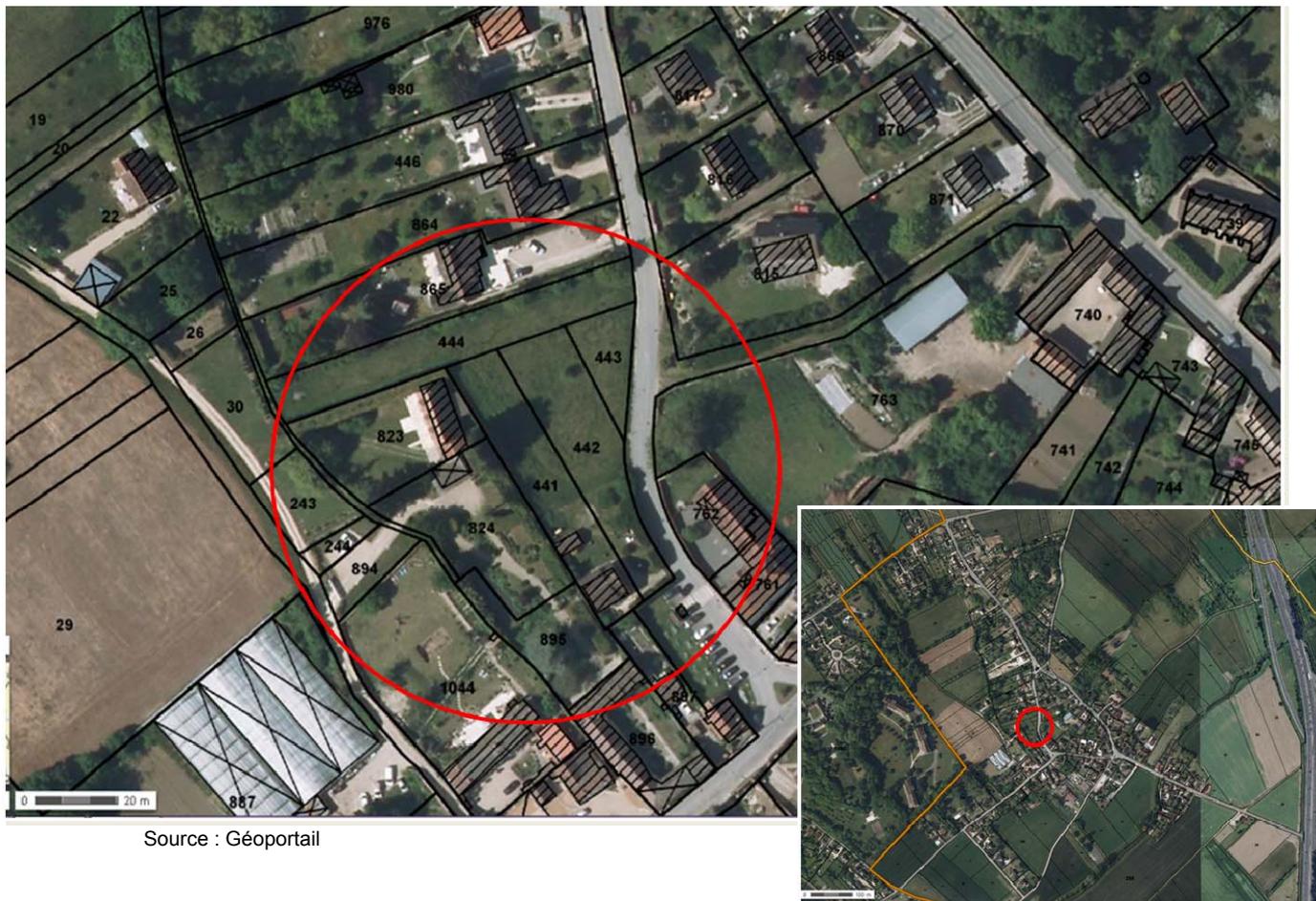
C) Economiser l'espace en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même

- Les logements individuels consommateurs d'espace devront être prévus en nombre restreint au profit de logements collectifs et de maisons de ville ;
- Privilégier le développement à l'intérieur du village constructibilité qui dans le tissu existant permettra d'obtenir une densité similaire voire supérieure à celle existante et dans les zones à urbaniser d'obtenir l'équivalent d'un minimum de 13 logements à l'hectare.;
- Circonscrire le développement au périmètre bâti actuel ponctuellement élargi ;
- Reconduire et renforcer la constructibilité des terrains desservis situés dans le périmètre urbanisé, notamment des parcelles non bâties ;
- Réhabiliter et/ou étendre les logements ;
- Reconvertir les locaux, notamment les locaux vacants (souvent les anciens bâtiments ruraux).

IV- 2. Explication des motifs des orientations d'aménagement et de programmation

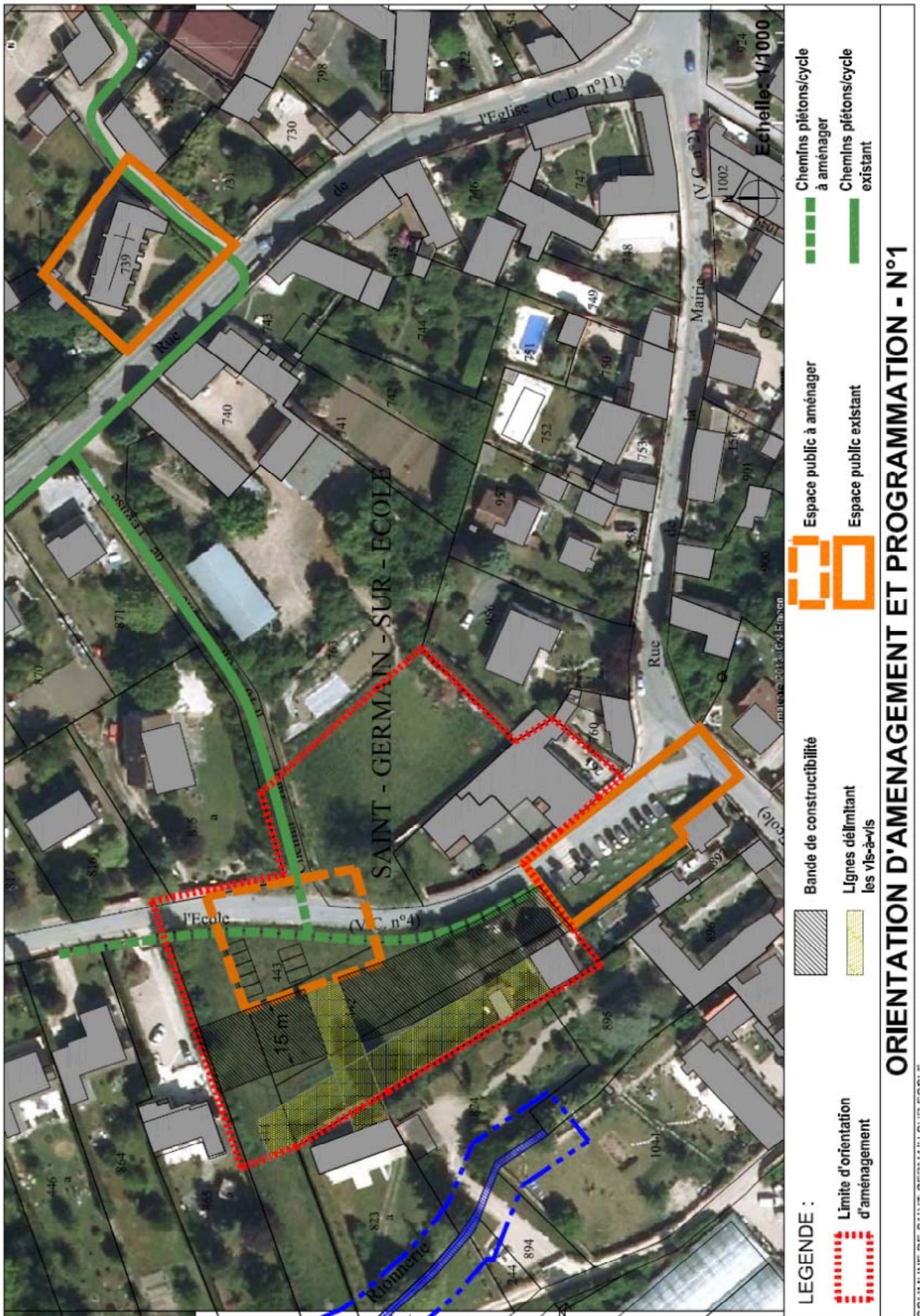
IV-2.1. Orientation d'aménagement n°1 : autour de l'école

Cette zone se situe au centre du village, et doit conforter l'attractivité de ce centre.



Cette OAP met particulièrement en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- « VALORISER LE VILLAGE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE » ;
- « MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE », en particulier les paragraphes « accueillir de nouveaux habitants en adéquation avec la capacité des équipements existants et prévus » et « Economiser l'espace en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même ».



- LEGENDE :**
-  Limite d'orientation d'aménagement
 -  Espace public à aménager
 -  Espace public existant
 -  Bande de constructibilité
 -  Lignes délimitant les vis-à-vis
 -  Chemins piétons/cycle à aménager
 -  Chemins piétons/cycle existant

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION - N°1

Cette OAP se situe en zone Ub du PLU, à ce titre elle correspond aux extensions récentes réalisées principalement dans la deuxième moitié du XXème siècle des entités d'implantation historique. Cette zone se superpose à l'espace urbanisé du village regroupant principalement des constructions à usage d'habitat accompagnées de jardins d'agrément, d'équipements collectifs (mairie, école, église,...), de constructions à usage d'artisanat et plusieurs exploitations agricoles insérées dans le tissu villageois.

En revanche, si la majorité de la zone concernée était classée en zone Ub dans le POS, une autre partie était classée en zone NC. Cela correspondait à une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles spécialisées ainsi qu'aux exploitations de grandes cultures, notamment aux sièges d'exploitations. Y étaient interdites toutes constructions autres que celles liées au développement des exploitations agricoles. Le nouveau règlement, dans le cadre de l'intérêt général, rend possible la constructibilité du site en permettant l'agrandissement d'un équipement public, l'école. A ce titre, ce changement de zonage est justifié par l'intérêt général.

Le nouveau règlement permet une évolution du bâti pour l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre le développement une mixité fonctionnelle (fonctions d'habitat, d'artisanat, de commerces, d'équipements etc...), cette mixité mettant en relation de proximité les services privés et publics et l'habitat qui participent à l'attrait, la commodité, l'agrément et l'animation du village.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre, en particulier, par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

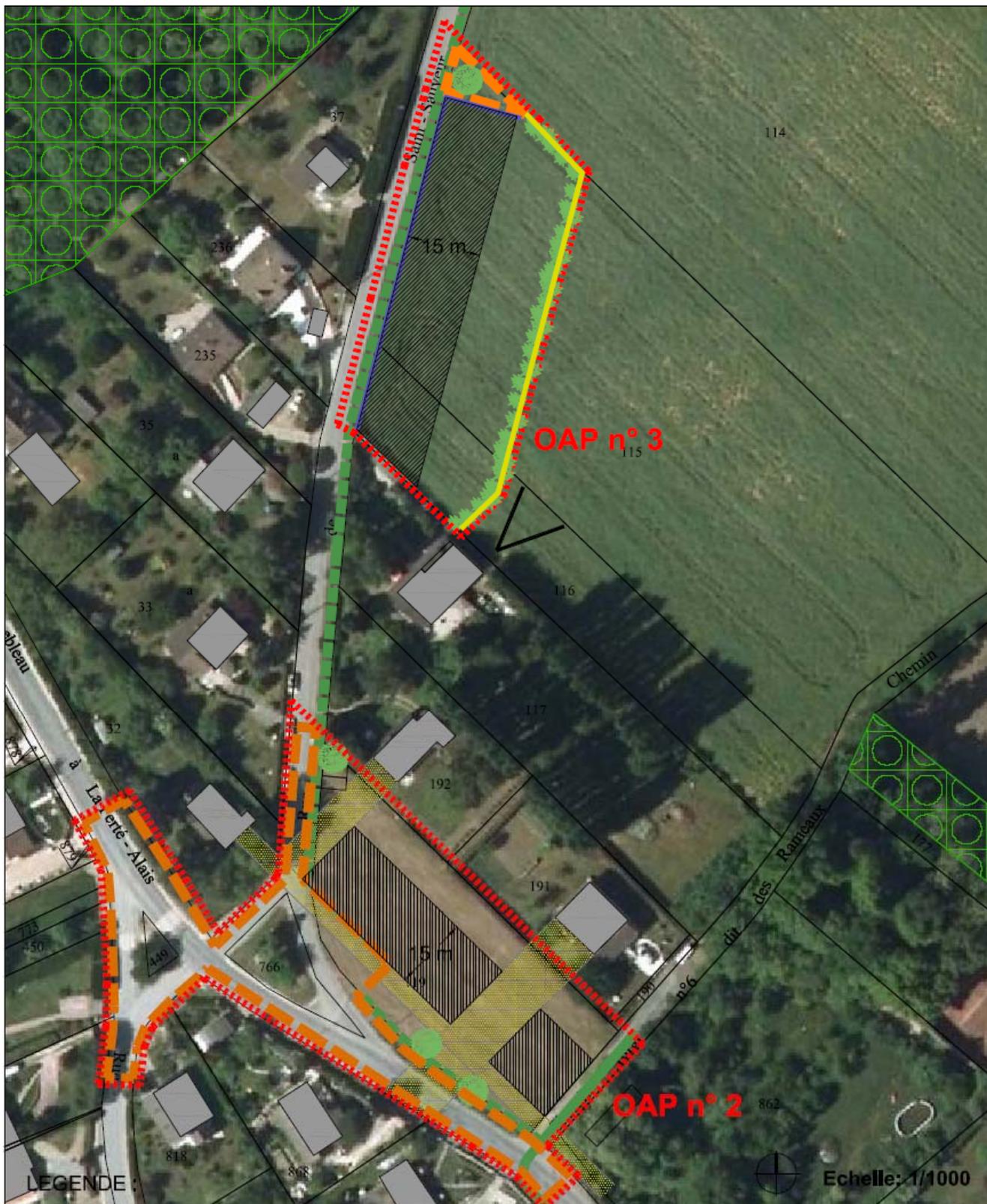
Cette orientation d'aménagement, prenant en compte la réglementation du PLU, portera sur 3 dispositions.

- Conforter les espaces publics existants dans cette zone (place de l'Eglise, place de la mairie), en créant un nouvel espace de rencontre, afin de renforcer l'animation et la commodité de la vie du village. On rappellera que la placette devant l'Eglise, bien qu'elle offre un recul suffisant pour la mise en valeur de l'édifice, est de taille trop modeste mais qu'en revanche, l'espace à proximité de l'école offre un potentiel à mettre en valeur.
- Densifier le centre-village par des constructions neuves, notamment dans les dents creuses, qui permettront l'implantation de logements et éventuellement d'activités économiques (de type commerces). Ce qui confortera la fonction de centralité de ces espaces du village. Cette densification devra veiller à une bonne cohabitation entre nouveaux et anciens habitants, aussi les vis-à-vis devront être respectés.
- Mieux connecter le site avec le reste de la commune et son environnement extérieur, notamment par les liaisons douces afin de mettre en valeur le centre du village. Aussi, l'aménagement d'espaces pour le cheminement des piétons et cyclistes le long de la rue de l'Ecole est un élément de programmation essentiel. Ils permettront de sécuriser d'autant plus l'accès des enfants à l'école. Ce cheminement devra être directement connecté avec ceux existants, afin de notamment créer un réseau cohérent de liaisons au sein du tissu villageois et en relation avec les chemins agricoles et l'environnement extérieur (chemin de randonnées, etc.). Les nouvelles parcelles urbanisées devront notamment y avoir un accès direct.

IV-2.2. Orientation d'aménagement n°2 et n°3 : entre la rue Saint-Sauveur et l'église

Source : Géoportail





	Limite d'orientation d'aménagement		Lignes délimitant les vls-à-vls		Mur à créer		Arbre de haute tige
	Espace public à aménager		Chemins piétons/cycle à aménager		Clôture		Hale arbustive
	Bande de constructibilité		Chemins piétons/cycle existant		Cône de vue à préserver		

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION - N°2 et 3

COMMUNE DE SAINT GERMAIN SUR ECOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIVLET 2014

Orientation d'aménagement n°2 : Au croisement des rues Saint-Sauveur et de l'Eglise

Cette zone se situe au carrefour entre la rue Saint-Sauveur, la rue de l'Eglise, et la départementale D11. Cette OAP met en œuvre particulièrement les objectifs du PADD suivants :

- MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE ;
- PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES, en particulier le paragraphe « Maintenir la structure paysagère ».

Le PLU classe ce projet en zone Ub, comme le faisait le POS. A ce titre elle correspond aux extensions récentes réalisées principalement dans la deuxième moitié du XXème siècle des entités d'implantation historique. Elles présentent un paysage dit « pavillonnaire » ; les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible. En général, un seul bâtiment en situation centrale occupe la parcelle aménagée en jardin d'agrément.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre un développement de la mixité fonctionnelle (fonctions d'habitat, d'artisanat, de commerces, d'équipements etc...), cette mixité mettant en relation de proximité les services privés et publics et l'habitat qui participent à l'attrait, la commodité, l'agrément et l'animation du village.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre, en particulier, par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit donc 4 dispositions.

- Construire de nouveaux logements. Pour limiter la consommation d'espace et densifier les zones déjà urbanisées, cette « dent creuse » constitue une opportunité pour maintenir un équilibre démographique, tout en respectant les vis-à-vis entre les logements.
- Aménager des espaces publics. L'objectif est de créer dans ce tissu pavillonnaire un nouvel espace de rencontre afin de renforcer les cohésions sociales entre les habitants.
- Desservir le site, notamment pour les cheminements piétons/cycles, qui devront être connectés à ceux préexistants afin de constituer un parcours cohérent. Les nouvelles parcelles urbanisées devront notamment y avoir un accès direct.
- Veiller à une bonne intégration paysagère du site. L'implantation d'arbres de haute tige est préconisée le long de la rue de Saint-Sauveur et la rue de l'église. Ils doivent également servir à marquer les accès des nouvelles constructions.

Orientation d'aménagement n°3 : Rue de Saint-Sauveur

Cette zone se situe le long de la rue de Saint-Sauveur, à la lisière de la zone urbanisée du village. Cette OAP met en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE ;
- PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES.

Le PLU classe cette zone en AUb, comme le faisait le POS mais en modifiant son périmètre et en réduisant sa surface. Elle couvre des terrains non bâtis en continuité directe du village qui sont encore utilisés par l'activité agricole. La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation, tout en veillant à respecter les terrains agricoles alentours et être en du paysage.

Cette zone d'orientation d'aménagement et de programmation s'oriente sur 5 dispositions, en veillant à une bonne intégration paysagère de leur mise en œuvre.

- Aménager des espaces publics. Un arbre de haute tige pourra être planté afin d'avoir une meilleure maîtrise de l'espace public et signifier l'entrée du village.
- Construire de nouveaux logements. Cette zone est destinée à s'ouvrir à l'urbanisation, afin de maintenir un équilibre démographique dans la commune et accompagner son dynamisme. L'intimité des nouveaux arrivants devra être respectée par la mise en place d'un mur entre le futur espace public et les logements. Le cône de vue en bordure des nouveaux logements devra être préservé.
- Marquer une transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés en veillant à un traitement paysager de qualité. A ce titre, des clôtures et des haies arbustives aux essences variées devront être mises en place entre les logements construits et les exploitations.
- Desservir cette zone, notamment par des chemins piétons/cyclistes, qui devront être connectés à ceux préexistants afin de constituer un parcours cohérent. Les nouvelles parcelles urbanisées devront notamment y avoir un accès direct.
- Marquer l'entrée de village en veillant à un traitement paysager de qualité. Un mur le long de la route viendra qualifier cet espace.

IV-2.3. Orientation d'aménagement n°4 : la rue de Dannemois

Cette zone se situe le long de la rue de Dannemois, en extension du village.

Source : Géoportail





LEGENDE :

-  Limite d'orientation d'aménagement
-  Mur de clôture en pierre à créer
-  Chemins piétons/cycle à aménager
-  Clôture
-  Bande de constructibilité
-  Arbre de haute tige
-  Haie arbustive
-  Cône de vue à préserver

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION - N°4

COMMUNE DE SAINT GERMAIN SUR ECOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RIV/LET 2014

Cette OAP met particulièrement en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE ;
- PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES.

La partie nord-est zone est actuellement traversée par un ouvrage d'écoulement des eaux pluviales enterré.

Le PLU classe cette zone en AUa, alors que le POS classait ce secteur en zone ND, c'est-à-dire en zone naturelle. Elle couvre des terrains non bâtis en continuité directe du village qui sont encore utilisés par l'activité agricole. La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation, en veillant à respecter les terrains agricoles alentours.

Cette zone d'orientation d'aménagement et de programmation s'oriente sur 5 dispositions, en veillant à une bonne intégration paysagère de leur mise en œuvre.

- Construire de nouveaux logements. Cette zone est destinée à s'ouvrir à l'urbanisation, afin de maintenir un équilibre démographique dans la commune et accompagner son dynamisme. L'intimité des nouveaux arrivants devra être respectée par la mise en place d'un mur entre le futur espace public et les logements. Le cône de vue en bordure des nouveaux logements devra être préservé.
- Desservir le site, notamment pour les cheminements piétons/cycles, qui devront être connectés à ceux préexistants afin de constituer un parcours cohérent. Les nouvelles parcelles urbanisées devront notamment y avoir un accès direct.
- Marquer une transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés en veillant à un traitement paysager de qualité. A ce titre, des clôtures et des haies arbustives aux essences variées devront être mises en place entre les logements construits et les exploitations.
- Marquer l'entrée du village. L'objectif est de veiller à un traitement paysager de qualité en plantant des arbres de haute tige de part et d'autre de la rue de Dannemois de manière à former une « porte d'entrée ». De plus, les murs de clôture en façade sur la voie devront être en pierre, afin de respecter le cadre villageois.
- Réhabiliter et déterrer l'ancien système d'écoulement, afin de faciliter son entretien et limiter les risques d'inondations. Des fossés, bordés de haies arbustives d'essence adaptées aux milieux humides, pourront être aménagés et ainsi diversifier les milieux naturels.

IV - 3. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones et le règlement

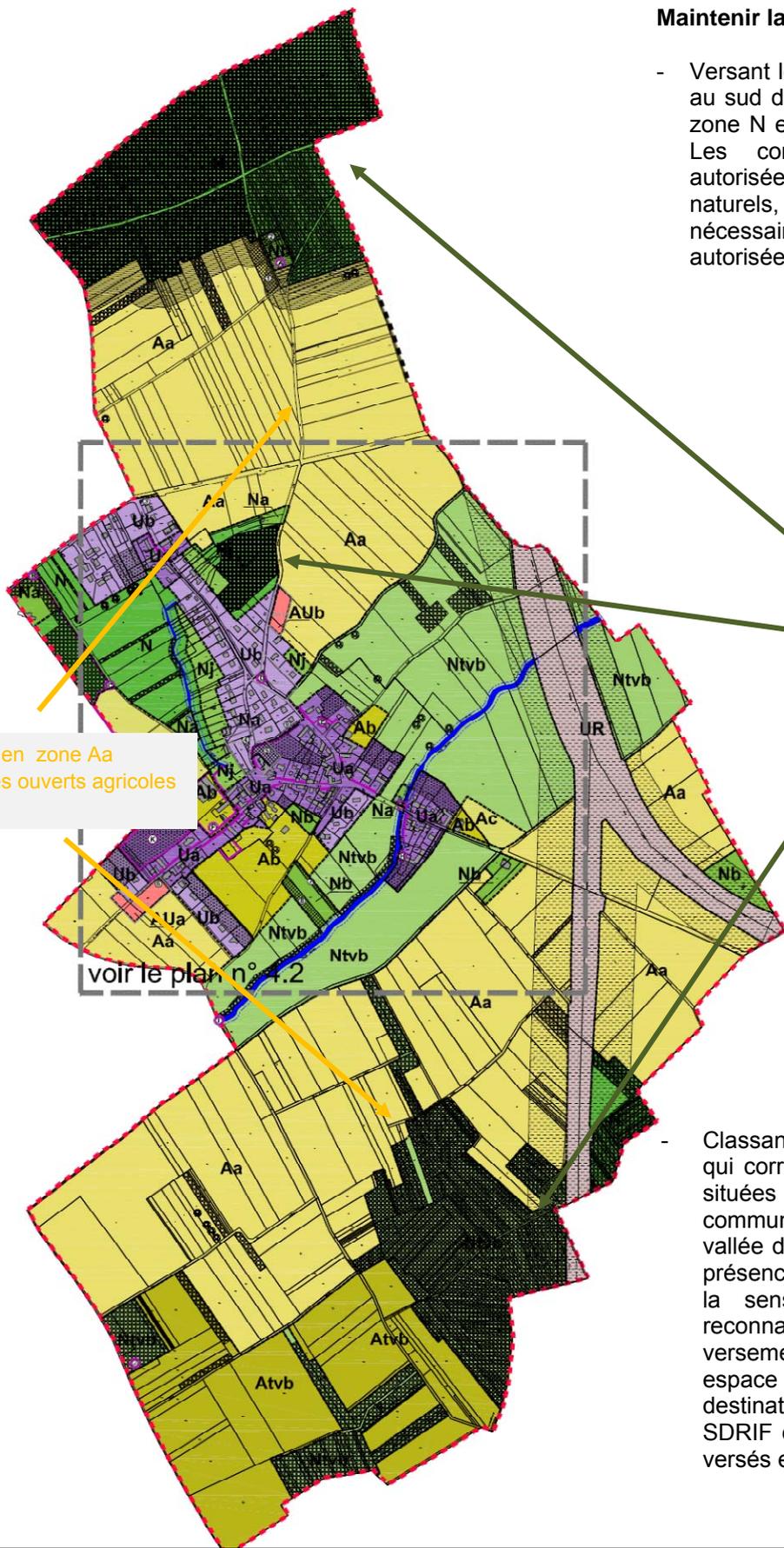
Toutes les cartes ci-après sont issues des cartes 4. du zonage du PLU, où il faut se reporter pour avoir les légendes complètes.

IV-3.1. La délimitation des zones

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ZONES DU PLU

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.



Maintenir la structure paysagère en :

- Versant les espaces boisés au nord et au sud du territoire communal dans la zone N et en espaces boisés classés. Les constructions n'y sont pas autorisées, ces espaces doivent rester naturels, seules les constructions nécessaires à la gestion forestière sont autorisées en zone N ;

Versement en zone Aa des espaces ouverts agricoles

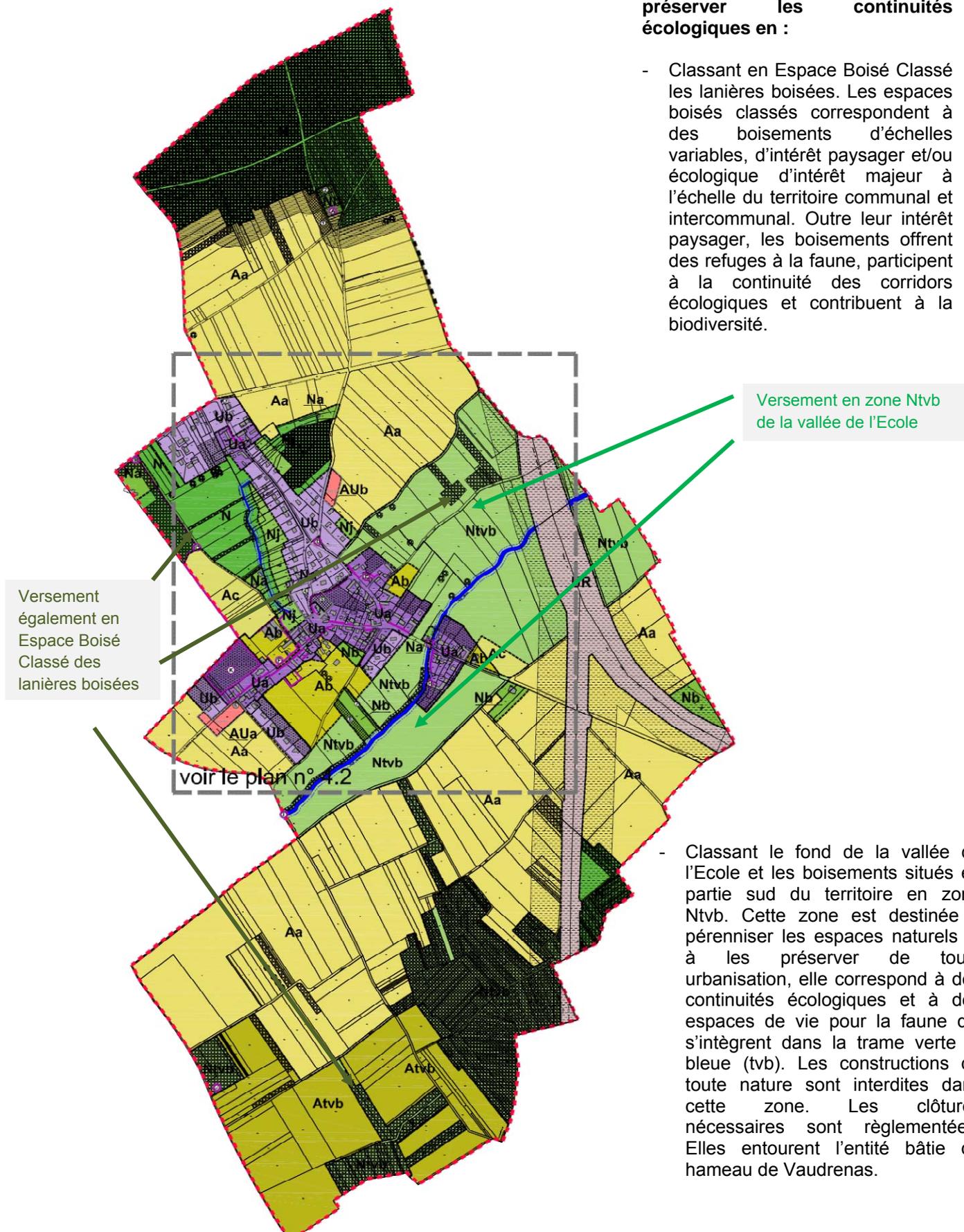
Versement en Espace Boisé Classé

voir le plan n° 4.2

- Classant certains espaces en zone Aa, qui correspondent aux terres agricoles situées au nord et au sud du territoire communal de part et d'autre de la vallée de l'Ecole. C'est au regard de la présence d'espaces naturels variés, de la sensibilité paysagère et de la reconnaissance de ces qualités par le versement en « espace paysager ou espace vert » sur la carte de destination générale des sols au SDRIF de 1994 que ces secteurs sont versés en Aa non constructibles.

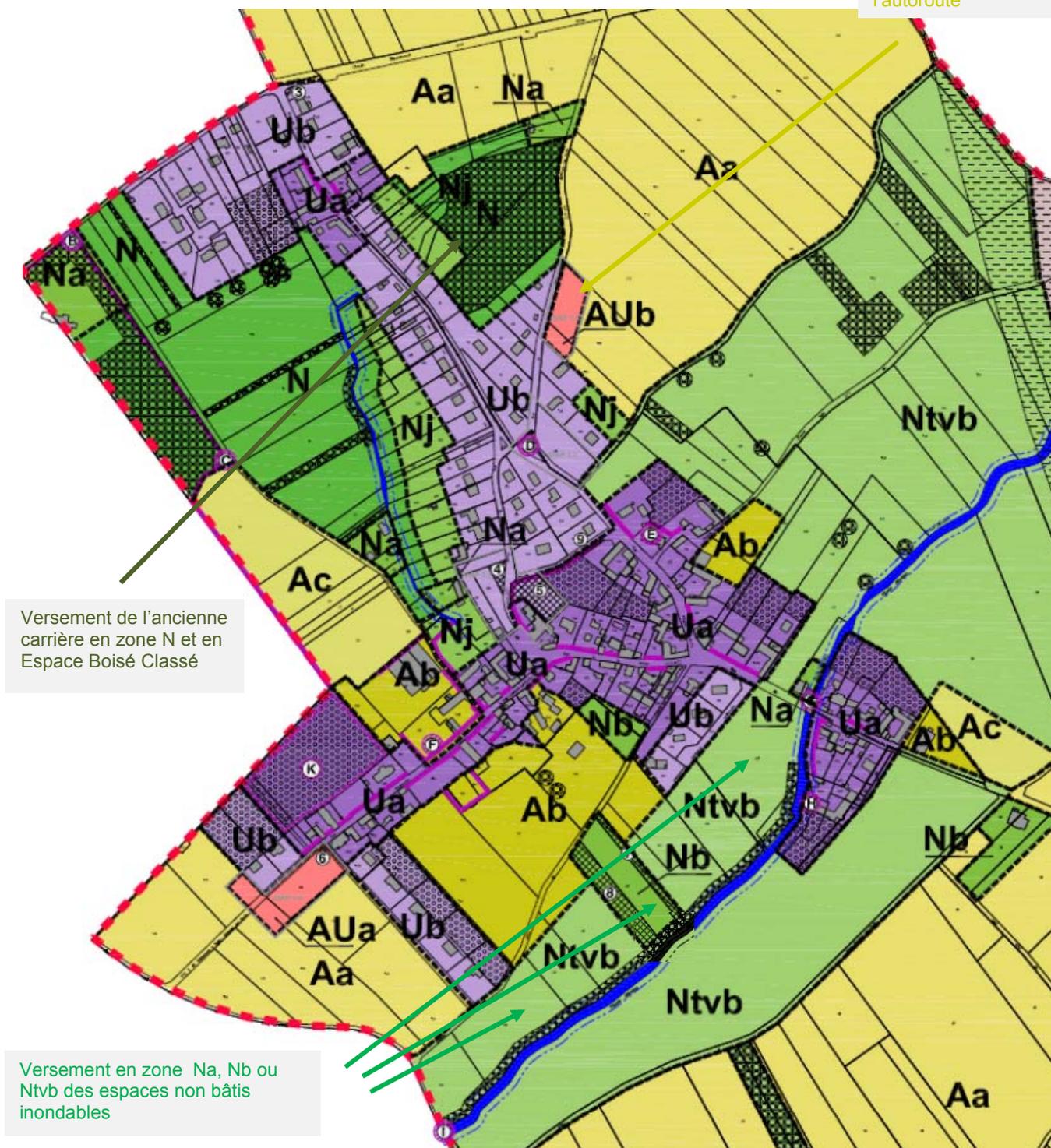
Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques en :

- Classant en Espace Boisé Classé les lanières boisées. Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.



- Classant le fond de la vallée de l'Ecole et les boisements situés en partie sud du territoire en zone Ntvb. Cette zone est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont réglementées. Elles entourent l'entité bâtie du hameau de Vaudrenas.

Limite des zones U
et AU en vis-à-vis de
l'autoroute



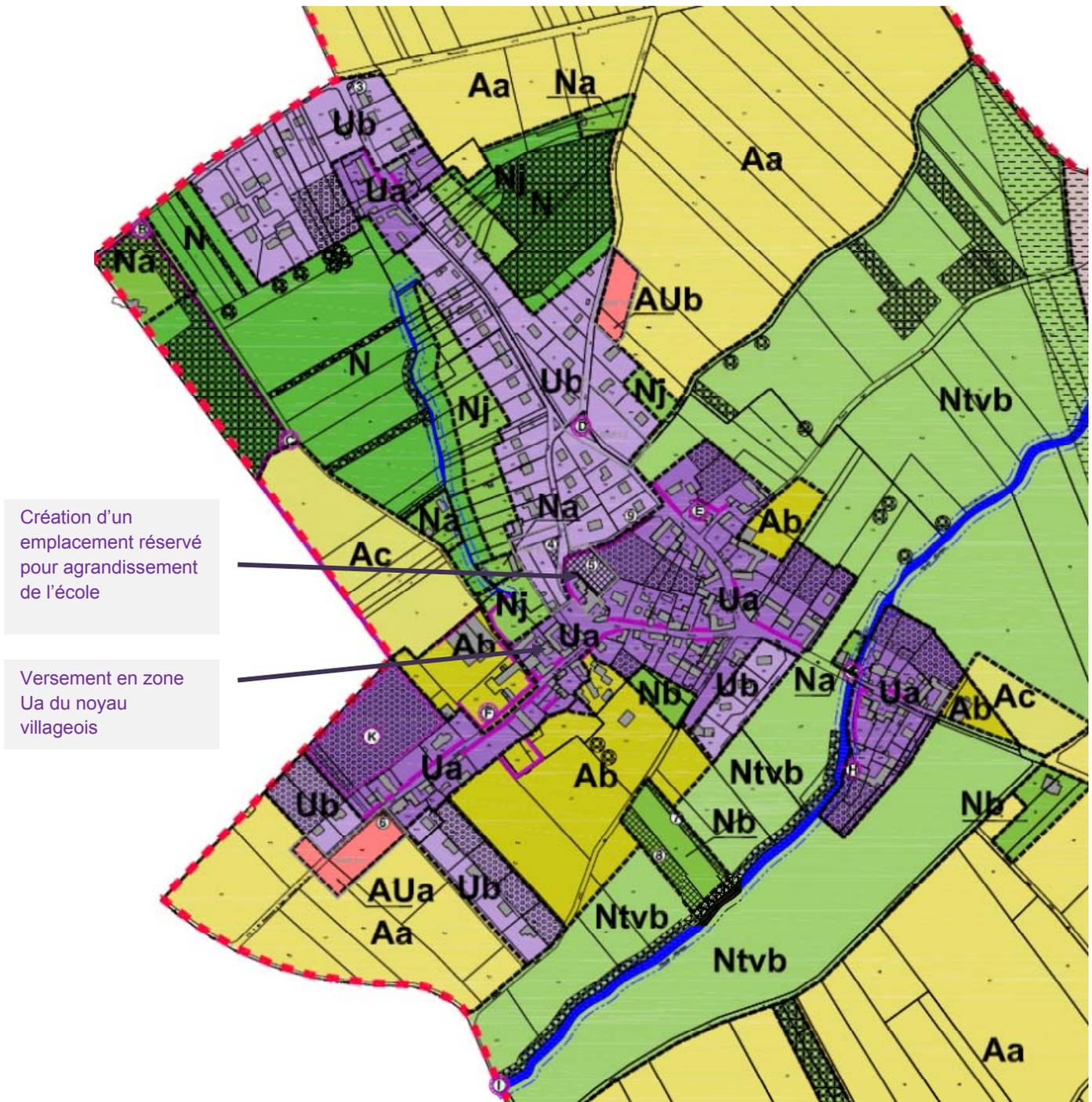
Prendre en compte les nuisances et les risques :

- En classant en zone N ou A les espaces non bâtis en bordure de l'autoroute. De nouvelles constructions destinées à l'habitat ne sont pas possibles dans ces secteurs exposés au bruit.
- En versant en zone N ou en Espace Boisé Classé l'ancienne carrière afin d'empêcher toutes constructions.
- En versant en zone Na, Nb ou NTVB les espaces non bâtis ou déjà bâtis exposés au risque d'inondation.

VALORISER LE VILLAGE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

La zone Ua traduit cette grande orientation, qui correspond aux parties les plus anciennes du village, de La Rionnerie et du Moulin de Vaudrenas.

Renforcer le centre du village, améliorer et créer des espaces de convivialité, développer les liaisons douces

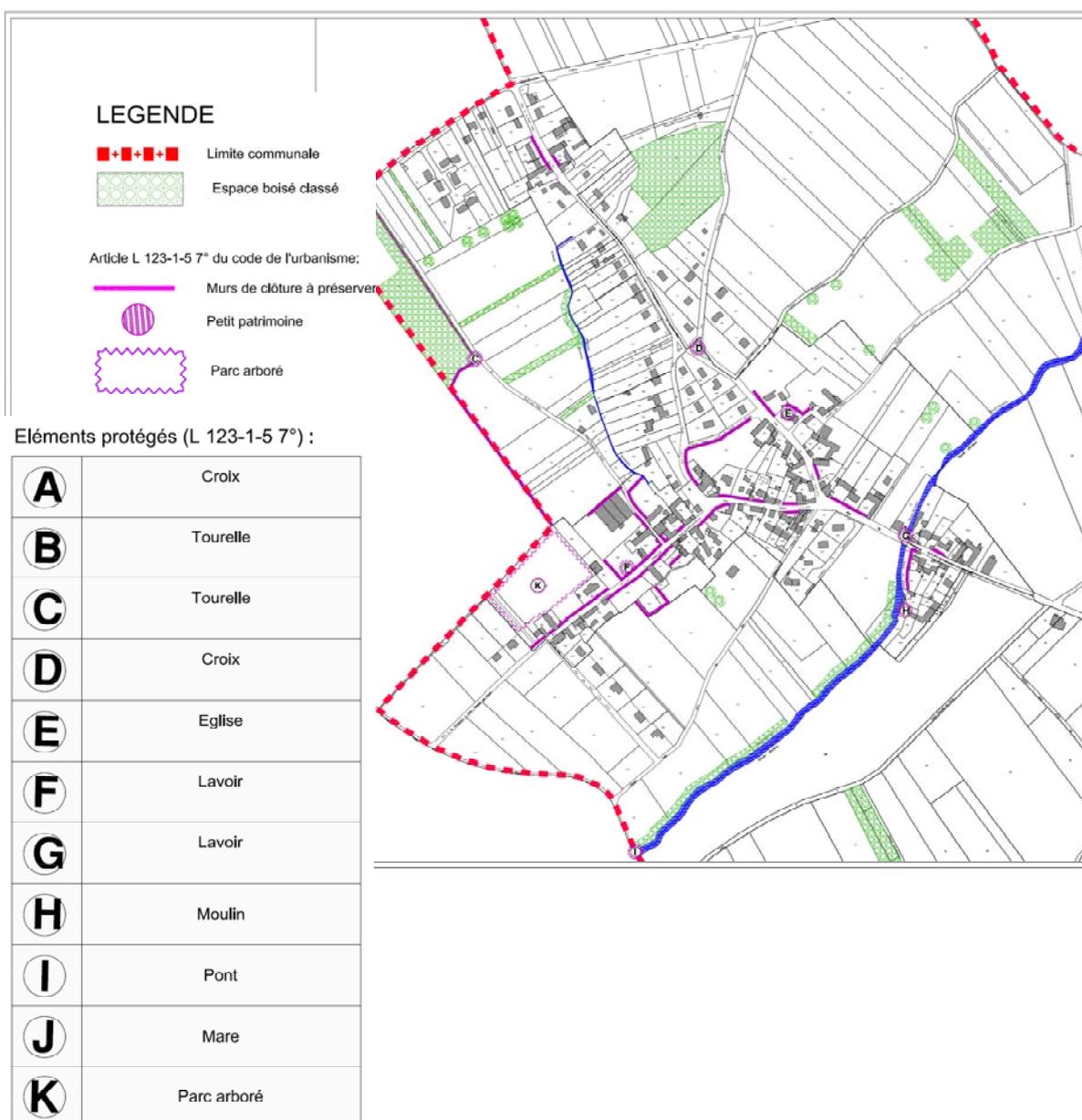


La zone Ua correspond aux parties les plus anciennes du village, de La Rionnerie et du Moulin de Vaudrenas. L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1 « Autour de l'école » complète le règlement des zones Ua et Ub.

Valoriser le paysage et le patrimoine bâti

Les parties les plus anciennes, le noyau villageois, le Moulin de Vaudrenas et La Rionnerie présentent un paysage villageois caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures en pierre, des implantations sur les pourtours des parcelles et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Les constructions sont imbriquées et s'organisent pour la plupart d'entre elles entre cour et jardin.

Ce paysage villageois spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver. La zone Ua et l'identification d'éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme mettent en place les conditions pour la réalisation de cette orientation.

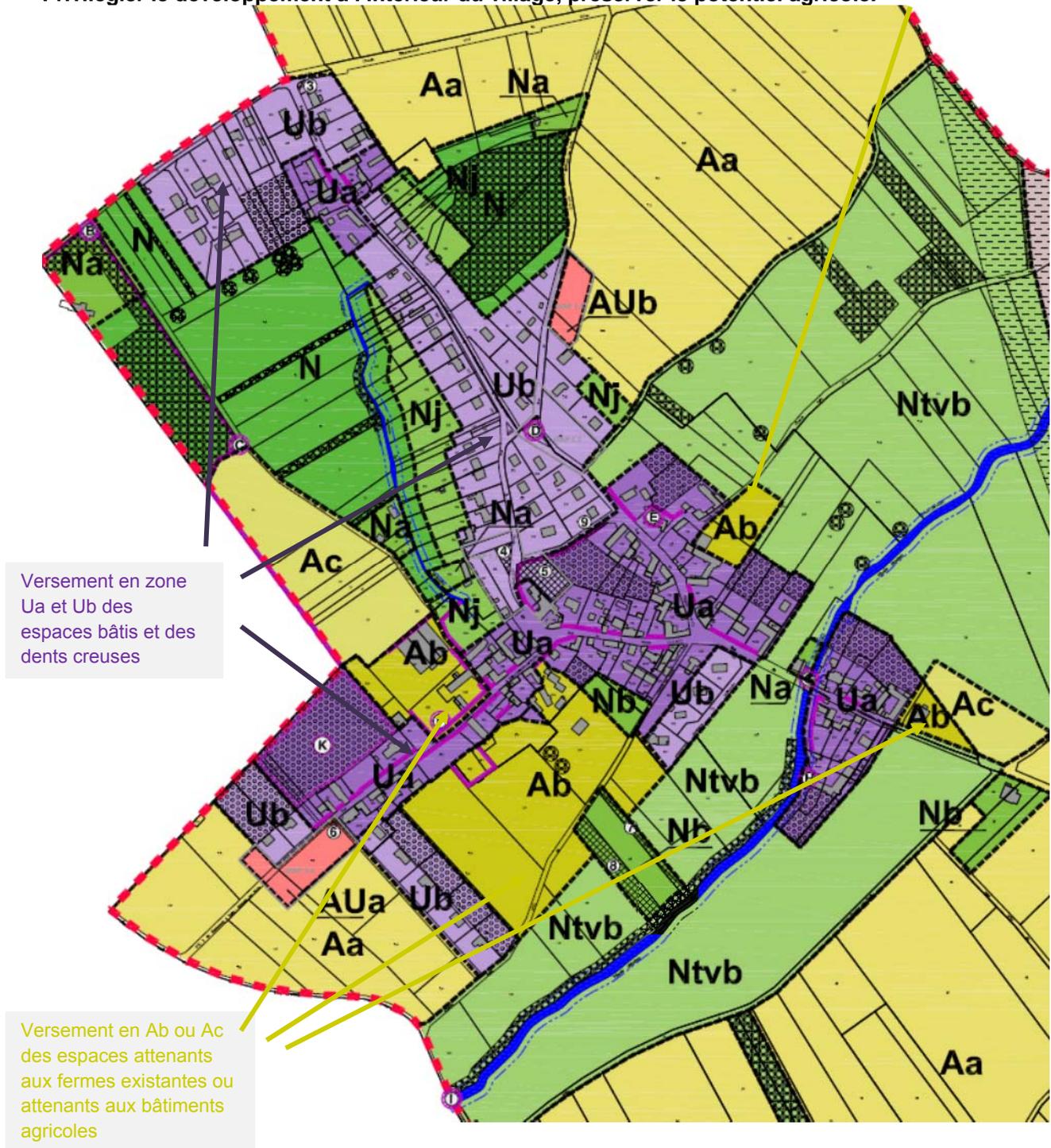


MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

Les zones U et A permettent de mettre en œuvre ces orientations.

MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

Privilégier le développement à l'intérieur du village, préserver le potentiel agricole.



En classant :

- En classant en zone A les terrains agricoles. Le secteur Ab permet de développer de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole bien intégrées aux paysages naturels et bâtis ;
- En classant en zones Ua et Ub, l'espace urbanisé actuel et les dents creuses. Seules les zones AUa et AUb empiètent sur les espaces naturels et agricoles.

IV - 3.2. Le règlement

IV-3.2.1. Les prescriptions générales communes à plusieurs zones

Prescriptions générales :

- L'article L111-3 du code de l'urbanisme indique :

(Extrait) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

Le plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article, par conséquent la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée.

- L'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme indique :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Ecole s'oppose à l'application de cet article, par conséquent les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot issu d'une division.

Les règles instaurées par le règlement du PLU, notamment celles qui sont :

- relatives à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), qui ont un impact fort sur la constitution du paysage villageois, ces règles sont établies en fonction de l'analyse des implantations des constructions existantes par rapport à l'espace public et par rapport à leur terrain d'assiette et visent à perpétuer les qualités de ce type de tissu.
- relatives à l'emprise au sol et aux espaces verts (articles 9 et 13), qui ont un impact sur l'imperméabilisation des sols, et qui visent à réserver, en particulier, à long terme sur chaque parcelle l'espace suffisant pour la gestion des eaux pluviales, doivent s'appliquer à chaque terrain éventuellement créés et non au terrain d'origine avant division.

Les articles du règlement :

L'article 3 DESSERTE ET ACCES :

Il vise à garantir la desserte et l'accès (en termes de sécurité et de commodité) nécessaires et suffisants des constructions nouvelles.

Il est parfois complété par des prescriptions incluses dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les zones dans lesquelles les constructions sont possibles sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement excepté la zone Na pour l'assainissement et les zones AU pour lesquelles les réseaux sont situés à leur périphérie mais restent à réaliser dans le cadre de leur

aménagement. Lorsque que le réseau d'assainissement existe, les constructions doivent s'y raccorder.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Afin de vérifier cette conformité le SPANC a été mis en place.

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au contrat de bassin qui ne prévoit aucun rejet d'eaux pluviales.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

L'article 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Conformément à l'article L 123-1-5 12° du code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu, de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone. Cet article est sans objet.

L'article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

Une bande inconstructible d'une largeur de 6 mètres est inscrite au document graphique le long de la rivière Ecole et le long du ru de la Rionnerie, dont l'objectif est de préserver voire de restaurer la continuité écologique (trame bleue) représentée par la rivière, le ru et leurs abords.

Il est demandé qu'aucune construction ou aire de stationnement ne soient édifiées dans cette largeur et que cet espace soit aménagé en espace vert de pleine terre afin de conserver à cet espace sa perméabilité et de laisser la possibilité de planter des espèces en rapport avec le milieu humide de la rivière et du ru qui contribueront à la qualité de la continuité écologique. Pour les mêmes raisons la clôture dans cet espace est réglementée pour laisser passer la faune.

Pour permettre l'entretien de la rivière Ecole, il est également demandé en conformité avec les règlements locaux que cette clôture soit amovible pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien de la rivière.

L'article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Le plan local d'urbanisme ne fixe pas de règle à cet article.

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives définissent un gabarit. La fixation d'une distance entre deux bâtiments sur une même propriété ressort de l'appréciation du propriétaire au regard de l'usage qu'il veut avoir de ces bâtiments.

L'article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère rural du territoire. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé dans les zones constructibles notamment en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

En Ue et Ub, les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

L'article 12 STATIONNEMENT :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone. Pour favoriser les déplacements doux, des places pour le stationnement des vélos sont également demandées.

L'article 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Dans l'ensemble des zones susceptibles de recevoir des constructions cet article impose un pourcentage variable selon le type de zone d'espace vert de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences, le choix devra se faire en prenant en compte la nature du sol, l'exposition au soleil et le climat local.

L'article 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Cet article recommande l'installation d'ouvrages de récupération des eaux pluviales dans le tissu bâti existant et l'exige dans les zones (AU) à urbaniser.

L'article 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES :

Pour prendre en compte le développement des communications numériques et qu'à terme l'ensemble des constructions soit desservi par ces technologies, les nouvelles opérations doivent prévoir le passage de ce type de réseaux.

IV – 3.2.2. La zone urbaine

PRESENTATION DES ZONES Ua et Ub

La zone U correspond aux entités d'implantation historique et à leurs extensions récentes réalisées principalement dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

Elle correspond à l'espace urbanisé du village regroupant principalement des constructions à usage d'habitat accompagnées de jardins d'agrément, d'équipements collectifs (mairie, école, église,...), de constructions à usage d'artisanat et plusieurs exploitations agricoles insérées dans le tissu villageois.

Les parties les plus anciennes, le noyau villageois, le Moulin de Vaudrenas et La Rionnerie présentent un paysage villageois caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures en pierre, des implantations sur les pourtours des parcelles et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Les constructions sont imbriquées et s'organisent pour la plupart d'entre elles entre cour et jardin. Ce paysage villageois spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Les parties plus récentes, situées en périphérie des parties anciennes, ont permis la jonction du village et de La Rionnerie. Elles présentent un paysage dit « pavillonnaire » ; les constructions sont implantées en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible. En général, un seul bâtiment en situation centrale occupe la parcelle aménagée en jardin d'agrément.

Dans le village, les constructions nouvelles sur les terrains peu ou pas bâtis, les extensions des constructions existantes, l'édification de constructions annexes doivent être possible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (fonctions d'habitat, d'artisanat, de commerces, d'équipements etc...), cette mixité mettant en relation de proximité les services privés et publics et l'habitat qui participent à l'attrait, la commodité, l'agrément et l'animation du village.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre, en particulier, par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

Pour préserver les espaces non bâtis des jardins qui forment notamment une transition avec les espaces agricoles et naturels de plus grande ampleur, la trame « Terrains cultivés à protéger » au titre du 9° de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme a été inscrite au document graphique n°4.

Les zones Ua, Ub sont concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

Les zones Ua et Ub sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

La zone U est divisée en 2 zones dont les différences règlementaires reposent essentiellement sur la gestion du paysage villageois au travers des implantations des constructions et de leurs caractères architecturaux :

La zone Ua correspond aux parties les plus anciennes du village, de La Rionnerie et du Moulin de Vaudrenas.

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions villageoises de la deuxième moitié XX^{ème} siècle.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1 « Autour de l'école » complète le règlement des zones Ua et Ub.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Au croisement des rues de Saint-Sauveur et de l'église » » complète le règlement de la zone Ub.

Le règlement

Les articles Ua et Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier, ces quatre dernières vocations étant autorisées sous conditions qu'elles ne génèrent aucun inconvénient, nuisances ou dangers.

Les articles Ua et Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans la zone Ua afin de préserver un paysage à caractère villageois et permettre une densification de la zone Ua, l'article 6 demande que soit conservé les implantations à l'alignement existantes et incite à l'implantation des constructions nouvelles en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par un mur de clôture protégé.

Dans la zone Ub, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement, car les constructions sont généralement en retrait de l'alignement et souvent des limites séparatives, toutefois, il convient que des bâtiments annexes ou des constructions principales puissent être implantés à l'alignement et sur les limites ; ce type d'implantation sur le pourtour du terrain étant moins consommateur d'espace que l'implantation en retrait des limites.

L'article 7 fixe une distance minimum de 4 mètres (l'article 7 demande que l'implantation soit sur au moins une limite séparative) en cas de façade comportant des baies, cette distance permet de s'assurer d'un minimum d'espace au droit de vues d'une propriété à l'autre et un aménagement entre les constructions et la limite séparative notamment pour le passage ou pour des plantations d'arbres.

L'article Ua et Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Dans la zone Ua et Ub, les emprises au sol sont fixées en fonction des emprises existantes pour permettre des constructions nouvelles dans le respect du paysage bâti du village. Toutefois l'article 13 demande que 40% de la superficie de l'unité foncière soit réservé à de l'espace vert de pleine terre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols en zone Ub.

L'article Ua et Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des hauteurs constatées dans la zone. Celle-ci est fixée à 11 mètres soit rez de chaussée + 1 étage + des combles aménagés ou aménageables en tenant compte des pentes de toitures exigées à l'article 11 du règlement pour la zone Ua.

Pour la zone Ub, elle est fixée à 9 mètres soit rez-de-chaussée + des combles aménagées ou aménageables en tenant compte des pentes de toitures exigées à l'article 11 du règlement.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur au faîtage supérieure à 11 mètres, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin d'avoir une harmonie architecturale.

L'article Ua et Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS qui n'apporterait pas de qualité supplémentaire au paysage urbain et pourrait au contraire limiter la densité à l'intérieur du gabarit défini. En outre cela pourrait, en particulier, limiter des aménagements avec création de surface de plancher dans les constructions existantes, ce qui serait contraire à la volonté d'optimiser le tissu bâti existant et d'incitation à la réhabilitation des constructions existantes.

IV-3.3. La zone à urbaniser

PRESENTATION DE LA ZONE AU

Il s'agit d'un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
C'est une zone non équipée qui possède à sa périphérie immédiate des réseaux d'une capacité suffisante.

Elle a une vocation dominante d'habitat.

Elle couvre des terrains non bâtis en continuité directe du village qui sont encore utilisés par l'activité agricole.

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- l'un situé au-nord-est du village le long de la rue de Saint Sauveur, le secteur AUa,
- l'autre situé au sud-ouest du village le long de la rue de Dannemois, le secteur AUb.

La zone AUb est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa faible (voir cahier de recommandations).

La zone AUa est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.
La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3 « Rue de Saint-Sauveur » complète le règlement de la zone AUb.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.4 « Rue de Dannemois » complète le règlement de la zone AUa.

Le règlement

Les articles AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier, ces quatre dernières vocations étant autorisées sous conditions qu'elles ne génèrent aucun inconvénient, nuisances ou dangers.

Les articles AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'orientation d'aménagement indique les implantations pour les constructions, toutefois, un retrait minimum est demandé par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 fixe une distance minimum de 4 mètres en cas de façade comportant des baies, cette distance permet de s'assurer d'un minimum d'espace au droit de vues d'une propriété à l'autre et un aménagement entre les constructions et la limite séparative notamment pour le passage ou pour des plantations d'arbres.

L'article AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de 40% permet notamment la création de petits logements sur des terrains de taille modeste du type maison de ville ou individuel groupé.

En complément, l'article 13 demande que 40% de la superficie de l'unité foncière soit réservé à de l'espace vert de pleine terre, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions de 9 mètres est en cohérence avec les hauteurs des constructions existantes aux abords.

L'article AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS qui n'apporterait pas de qualité supplémentaire au paysage urbain et pourrait au contraire limiter la densité à l'intérieur du gabarit défini. En outre cela pourrait, en particulier, limiter des aménagements avec création de surface de plancher dans les constructions existantes, ce qui serait contraire à la volonté d'optimiser le tissu bâti existant et d'incitation à la réhabilitation des constructions existantes.

IV-3.4. La zone agricole

PRESENTATION DE LA ZONE A

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en quatre sous-zones :

- La zone Aa qui correspond aux terres agricoles situées au nord et au sud du territoire communal de part et d'autre de la vallée de l'Ecole.

C'est au regard de la présence d'espaces naturels variés, de la sensibilité paysagère et de la reconnaissance de ces qualités par le versement en « espace paysager ou espace vert » sur la carte de destination générale des sols au SDRIF de 1994 que ces secteurs sont versés en Aa non constructibles.

- La zone Ab qui correspond à des secteurs situés soit dans le village, soit en continuité directe du tissu bâti du village. Ces secteurs représentent :

- des terrains peu ou pas bâtis attenants à des sièges d'exploitations agricoles. Ces terrains sont situés en arrière des bâtiments existants par rapport à la desserte principale. Ils sont également desservis par des chemins ruraux.

- un bâtiment existant à destination agricole et ses abords en continuité directe de l'entité bâtie organisée à partir du Moulin de Vaudrenas.

- des terrains non bâtis en continuité du périmètre bâti du village de part et d'autre du chemin des Portes.

Les constructions destinées à l'activité agricole y sont autorisées et si nécessaire les constructions à destination d'habitat à condition que celles-ci soient indispensables à cet endroit à la bonne marche de l'exploitation.

L'objectif de la zone Ab est d'accueillir les constructions agricoles nécessaires aux exploitations à proximité des lieux de vie des exploitants, permettant une proximité lorsqu'elle est possible du lieu de travail et de la résidence. De plus les constructions agricoles nouvelles s'intégreront à la silhouette du village et les espaces de cultures de la commune qui participent à la qualité du paysage de la vallée de l'Ecole seront préservés de l'essaimage de construction.

- La zone Ac qui correspond à des secteurs situés en continuité du village qui permettront d'implanter des constructions destinées à l'activité agricole à l'exclusion de toute construction à usage d'habitat.

- La zone Atvb recouvre des terres agricoles situées en partie sud du territoire communal en continuité du boisement existant, elles forment avec celui-ci une continuité écologique qui se prolonge sur la commune voisine à l'ouest. Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont réglementées.

La zone A est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort ou faible selon la situation (voir cahier de recommandations).

La zone A est concernée pour une faible partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

Le règlement

Les articles A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:

ZONE Aa

Conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages peuvent être autorisées dans la zone A.

Toutefois, au regard des qualités paysagères de la zone Aa, notamment reconnues par le SDRIF de 1994, les constructions agricoles n'y sont pas autorisées.

Au regard des seules constructions autorisées, il n'est pas nécessaire de règlementer cet article.

ZONE Ab

Conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages peuvent être autorisées dans la zone A.

Une zone Ab, située en continuité des bâtiments d'exploitations existants dans le village, a été créée dans laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

ZONE Ac

Pour préserver les continuités écologiques, les constructions ne sont pas autorisées.

Située en continuité de la zone Ab ou pour l'une d'entre elles sur le plateau nord, la zone Ac ne peut accueillir d'habitat. Celui-ci étant possible en zone Ab incorporée au périmètre et à la silhouette du village.

Ces dispositions ont pour objectif d'éviter tout mitage des espaces agricoles et naturels.

Les articles A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard des seules constructions autorisées et de la présence de la bande de protection des lisières des espaces boisés, il n'est pas nécessaire de règlementer ces articles, c'est pourquoi une règle souple est inscrite.

L'article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard de la superficie la zone, il n'y a pas lieu de fixer de règle.

L'article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone est de 13 mètres, celle-ci correspondant aux impératifs techniques des constructions autorisées.

IV-3.5. La zone naturelle et forestière

PRESENTATION DE LA ZONE N et Ntvb

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N recouvre les espaces boisés au nord du territoire communal qui sont également versés en espaces boisés classés et les abords du talweg du ru de la Rionnnerie.

Les constructions n'y sont pas autorisées, ces espaces doivent rester naturels, seules les constructions nécessaires à la gestion forestière sont autorisées en zone N.

La zone Ntvb recouvre le fond de la vallée de l'Ecole et les boisements situés en partie sud du territoire.

Elle est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à des continuités écologiques et à des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent dans la trame verte et bleue (tvb). Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées. Elle entoure l'entité bâtie du hameau de Vaudrenas.

La zone N est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).

La zone N est concernée en partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

Sont délimités 3 secteurs N_{indiqué} de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

Ces 3 secteurs font l'objet du chapitre suivant.

Le règlement

Les articles N et Ntvb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Na 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions et les constructions indispensables à la gestion forestière.

Pour préserver les continuités écologiques, les constructions ne sont pas autorisées. Seuls les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière sont autorisées sous conditions de maintien de la qualité des milieux.

Les articles N et Ntvb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et Na 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard des seules constructions autorisées, il n'est pas nécessaire de règlementer ces articles, c'est pourquoi une règle souple est inscrite.

L'article N et Ntvb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

L'article N et Ntvb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

PRESENTATION DES ZONES Na, Nb et Nj

Les zones Na, Nb, et Nj recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

Il s'agit du :

. Secteur **Na** qui recouvre des constructions existantes destinées à l'habitation ou à l'activité situées en dehors du périmètre bâti du village, non raccordées à l'assainissement collectif, dans une zone à risque ou encore dont la desserte est insuffisante pour envisager une densification.

. Secteur **Nb** qui recouvre les équipements publics : cimetière, salle des fêtes, terrains de sport, station d'épuration intercommunale.

.Secteur **Nj** qui recouvre des jardins attenants à des maisons d'habitation et situés à l'arrière de celles-ci dans lesquels seules des annexes pourront prendre place. Ce sont les parties de jardins qui se prolongent jusqu'au ru de la Rionnerie Un secteur Nj est également inscrit à l'arrière les maisons proches de l'ancienne carrière afin de n'autoriser que des constructions de faible ampleur de type annexe sur ces terrains qui pourraient être minés.

Les zones Na, Nb et Nj concernées en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort ou faible selon la situation (voir cahier de recommandations).

Les zones Na, Nb et Nj sont concernées en partie par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

Le règlement

Les articles Na, Nb et Nj 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Nb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

ZONE Na

Au regard des contraintes qui pèsent sur ces secteurs (défense incendie insuffisante, risque d'inondations, présence de carrière à proximité), seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé.

ZONE Nb

Au regard de la destination de la zone seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

ZONE Nj

Cette zone de jardins qui n'a pas vocation à être bâtie, donc seules les annexes de dimensions limitées y sont autorisées.

Les articles Na, Nb et Nj 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et Nb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard des seules constructions autorisées, il n'est pas nécessaire de régler ces articles, c'est pourquoi une règle souple est inscrite.

Une règle souple est inscrite car l'orientation d'aménagement propose des implantations pour les constructions, toutefois, un retrait minimum est demandé par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 fixe une distance minimum de 4 mètres en cas de façade comportant des baies, cette distance permet de s'assurer d'un minimum d'espace au droit de vues d'une propriété à l'autre et un aménagement entre les constructions et la limite séparative notamment pour le passage ou pour des plantations d'arbres.

L'article Na, Nb et Nj 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Sur la zone Nj seules les annexes sont possibles et sont limitées à 20 m² pour préserver le caractère naturel de la zone.

L'article Na, Nb et Nj 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des extensions est fonction de la construction existante et celle des annexes est limitée à 3 mètres, hauteur compatible avec la fonction d'une annexe et permettant une discrétion des constructions.

IV-3.3 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles suivants qui sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

La position centrale du village dans le territoire communal repousse les grands espaces boisés en périphérie et ceux-ci sont partagés avec les communes limitrophes. Comme le bois au nord qui s'étend en outre sur Soisy-sur-Ecole et Saint-Sauveur-sur-Ecole. Ou encore le Bois au sud qui s'étend sur Cély-en-Bière.

De nombreux bosquets, lanières boisées, vergers émaillent les espaces cultivés. Ils constituent des milieux différents de l'espace agricole qui les entoure, ils offrent aussi des refuges à la faune aussi ils participent à enrichir la biodiversité c'est pourquoi ils sont protégés.

Autour des espaces bâtis, des lanières et des bosquets assez conséquents forment un écrin vert au village, ceux-ci sont également protégés.

Le bois de La Rionnerie, en tant qu'espace vert aux franges du centre villageois, est également protégé à la fois pour son intérêt paysager et pour prendre en compte l'ancienne carrière.

La totalité des espaces boisés classés du POS a été reconduite.

La transposition des espaces boisés classés du POS au PLU a nécessité quelques ajustements dus à la différence des fonds de plans, lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

Le PLU protège de nouveaux espaces boisés comme par exemple les lanières boisés et anciens vergers classés en zone ND dans le POS. Ils se trouvent au sud du village, le long de certaines parcelles agricoles ou de l'autoroute A6. D'autres lanières se trouvent à l'est, perpendiculaires aux chemins d'exploitation n°7 dit des Rameaux et au chemin rural n°7 dit des Vallées. De plus, le PLU protège également les boisements existants le long de ces chemins. Des espaces boisés sont aussi protégés à l'ouest du village, perpendiculaires au chemin du Fief du Sault. Enfin, le PLU verse en espace boisé classé, à la différence du POS, une partie des berges du ruisseau de la Rionnerie et la plupart de celles de la rivière Ecole, notamment au niveau du centre du village, à l'exception de l'emplacement réservé n°7 et n°8 (au droit des équipements sportifs, afin de permettre un accès libre des piétons aux rives de la rivière).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU du territoire communal représente une superficie de 45,6 hectares, soit .18% environ.

IV-3.4 La protection des lisières des boisements de plus de 100 hectares

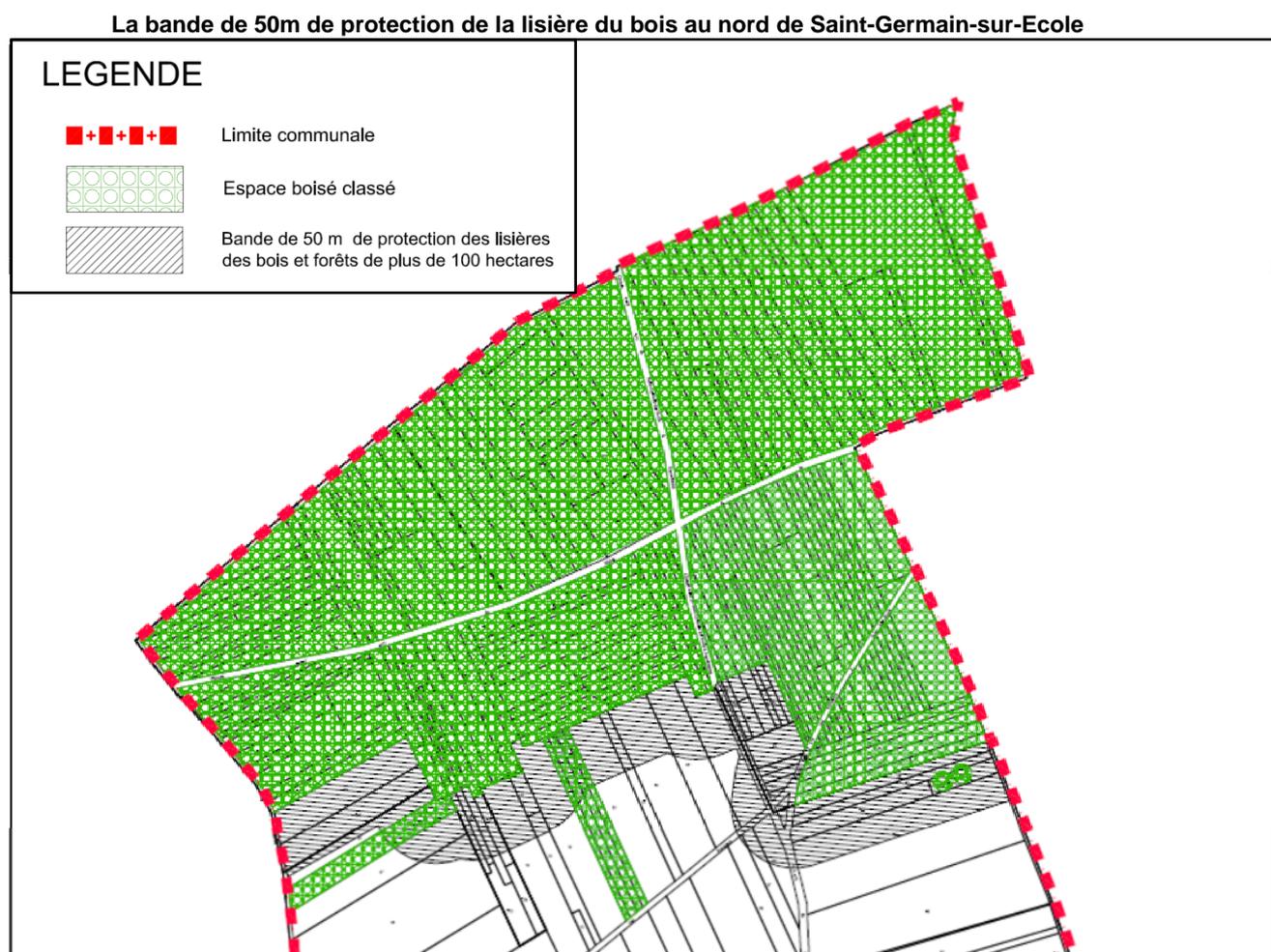
Sur le territoire communal existe un espace boisé appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit du bois situé au nord en continuité de Soisy-sur-Ecole.

Le SDRIF de 1994 indique :

« En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. »

Sur le document graphique n°4.2.cette protection de 50 m de large est reportée.

La bande de 50 m de protection du bois au nord de la commune n'impacte aucune construction, excepté le cimetière et l'emplacement réservé n°1 mis en place pour l'agrandissement de ce cimetière et l'installation d'une nouvelle aire de stationnement. L'aménagement réalisé devra prendre en compte la lisière du boisement, en veillant à y mettre des plantations et en utilisant des matériaux poreux n'imperméabilisant pas les sols. Cet ensemble est versé en zone Aa, aussi les constructions agricoles n'y sont pas autorisées. Quant au cimetière, il est versé en zone Nb dans laquelle les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées.



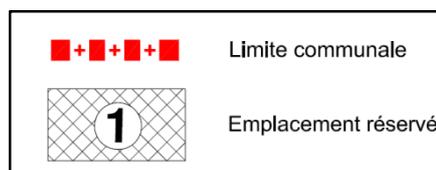
IV-3.5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés

	Destination	Parcelles concernées	Surface	Bénéficiaire
①	Amélioration de l'accès au cimetière et aire de stationnement	n°88	2 880 m ²	Commune
②	Agrandissement du cimetière	n°88, n°99, n°994, n°97, n°999, n°996, n°93	875 m ²	Commune
③	Aménagement du carrefour	n°813	30 m ²	Commune
④	Aire de stationnement	n°443	300 m ²	Commune
⑤	Agrandissement de l'école	n°763	1 470 m ²	Commune
⑥	Aménagement du carrefour	n°161	20 m ²	Commune
⑦	Agrandissement du terrain de sport	n°150	860 m ²	Commune
⑧	Agrandissement du terrain de sport	n°152	2146 m ²	Commune
⑨	Création d'un accès	n°763	80 m ²	Commune



Les emplacements réservés n°1 et n°2, situés au nord de Saint-Germain-sur-Ecole, sont créés pour l'aménagement du cimetière, tant pour améliorer son accès et créer une aire de stationnement que pour l'agrandir le moment venu. L'aménagement réalisé devra prendre en compte la lisière du boisement, en veillant à y mettre des plantations et en utilisant des matériaux poreux n'imperméabilisant pas les sols.

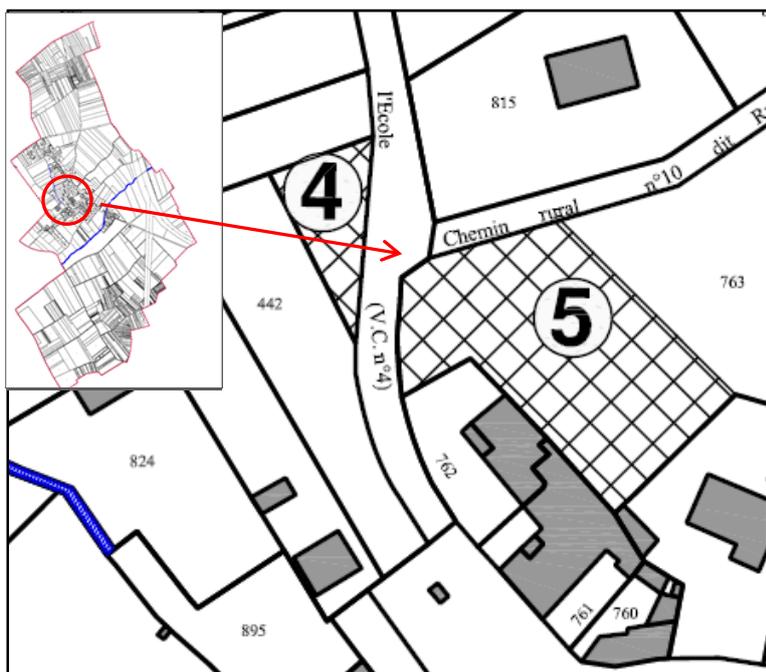




L'emplacement réservé n°3 permet de maintenir une bonne visibilité à ce carrefour entre la départementale 24 et la rue de la Ferté-Alais, carrefour important pour la commune car il constitue une entrée de village.

LEGENDE

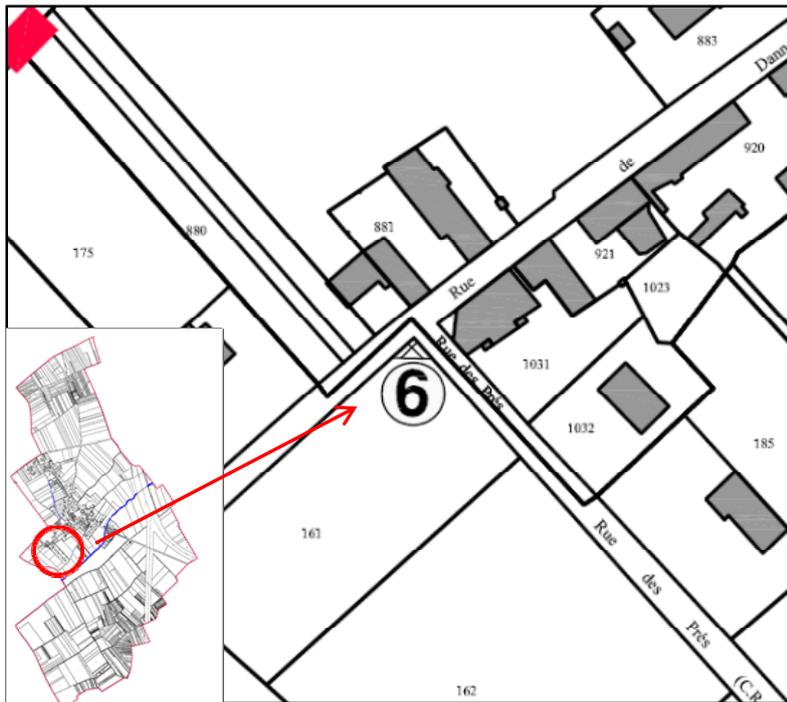
- +■+■+■+■ Limite communale
- 1 Emplacement réservé



Les emplacements réservés n°4 et n°5, recoupant en partie l'OAP n°1, sont situés au centre du village. Le n°4 permettra l'aménagement d'une aire de stationnement notamment destinée au personnel enseignant. Le n°5 est destiné à agrandir l'école et la cour de récréation pour accueillir de nouveaux écoliers et à améliorer l'espace public devant le groupe scolaire.

LEGENDE

- +■+■+■+■ Limite communale
- 1 Emplacement réservé



L'emplacement réservé n°6, recoupant en partie l'OAP n°4, consiste en un réaménagement du carrefour entre la rue des Prés et la rue de Dannemois pour améliorer la visibilité.

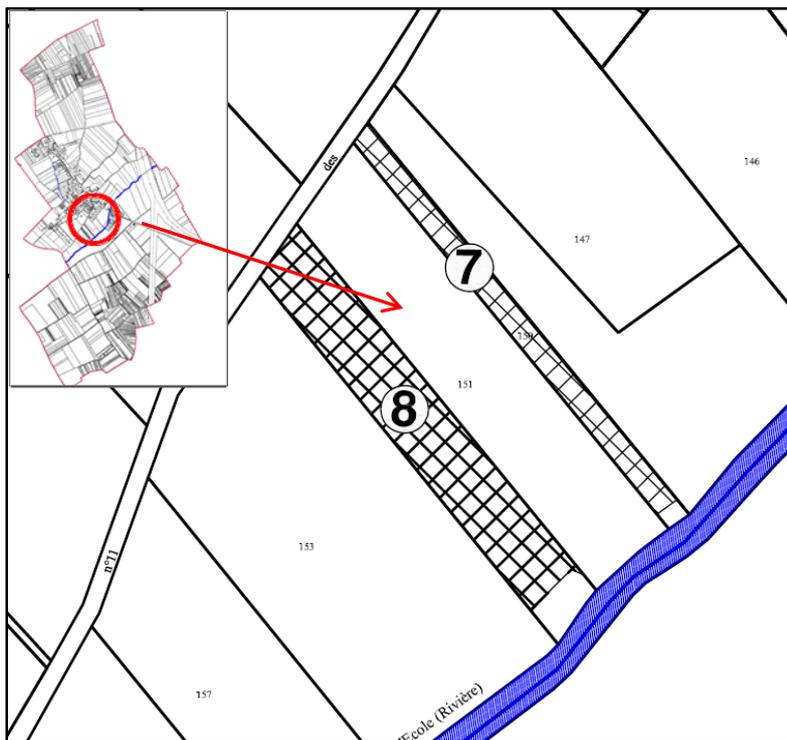
LEGENDE



Limite communale



Emplacement réservé



L'emplacement réservé n°7 et n°8 sont inscrits pour l'agrandissement et l'amélioration des terrains de sport, à proximité de la rivière Ecole.

LEGENDE



Limite communale



Emplacement réservé



L'emplacement réservé n°9 recoupe en partie le périmètre de l'OAP n°1. L'objectif est de préserver un accès sur le cœur d'îlot aujourd'hui protégé.

LEGENDE



Limite communale



Emplacement réservé

IV-3.6 Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de par leur propre qualité ;
- en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage ;
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

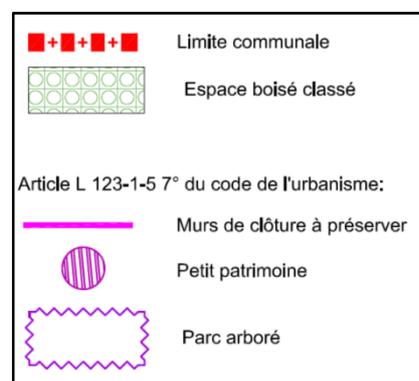
Il résulte de cette identification que :

- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme) ;
- la commune peut consulter l'architecte des bâtiments de France pour recueillir son avis sur les travaux pouvant affecter ces éléments, quelque soit leur localisation ;
- des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Eléments protégés (L 123-1-5 7°) :

A	Croix
B	Tourelle
C	Tourelle
D	Croix
E	Eglise
F	Lavoir
G	Lavoir
H	Moulin
I	Pont
J	Mare
K	Parc arboré

Légende de la carte des pages suivantes



Les éléments identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques de zonage. Ils sont répertoriés en quatre catégories :

- Murs de clôtures à préserver, il s'agit de murs de clôture anciens en maçonnerie de pierre donnant sur l'espace public ;
- Petit patrimoine, il s'agit de l'église, des tourelles, du moulin ; des lavoirs, des croix et du pont en pierre ;
- Parc arboré, à l'arrière d'une grande propriété rue de Dannemois
- La mare : au sud du territoire communal, en limite de Soisy-sur-Ecole

Le centre du village et ses abords



Un mur de clôture concave avec chaperon



L'exutoire du lavoir de la rue de Dannemois



Le lavoir sur les berges de l'école

Le Nord de Saint-Germain-sur-Ecole et la croix du calvaire

Le sud de la commune, son pont et sa mare



La croix du cimetière



Le pont de pierre sur l'Ecole

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage.

A l'article 11 des zones concernées :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

A l'article 13 des zones concernées :

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

IV-3.7 L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Extraits de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Cette interdiction ne s'applique pas :

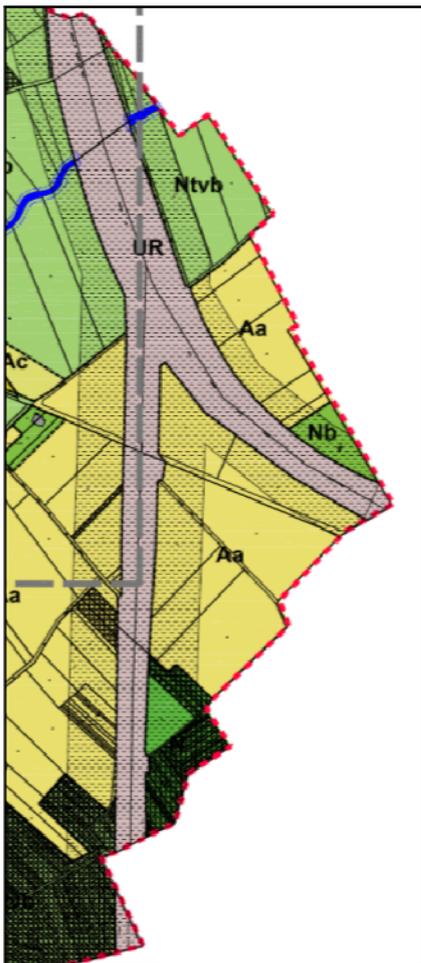
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

...

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

...



La commune est concernée par les routes à grandes circulation suivantes :

- l'autoroute A6 ;
- la route à grande circulation RD 637

Ces routes traversent des espaces agricoles ou naturels, il n'y a pas lieu que soit élaboré une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que les règles du PLU sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. C'est pourquoi la bande de 100 m pour l'A6 et la bande de 75 m pour la RD 637 dans laquelle les constructions et installations sont interdites sont maintenues et figurent au document graphique n°4.

Le zonage du PLU au niveau de l'A6 et de la D 637

Comparaison du POS et du PLU

En tenant compte les taux de rétention foncière, on trouvait que le POS permettait, sur les quinze années à venir, la construction de 33 nouveaux logements. Le PLU en revanche permet la construction 32 logements.

On rappelle que sur la période 99/07 l'augmentation du parc de logements est de 10 unités soit 1.25 par an. Pour les 15 années à venir selon cette prévision l'augmentation annuelle serait de 2.2 logements.

Estimation de la population future :

Pour évaluer la population future, il convient de tenir compte des données suivantes :

Le point mort a été évalué à 1 sur la période 1999/2007, soit 0,125 logement/an qui a permis le maintien du niveau de population.

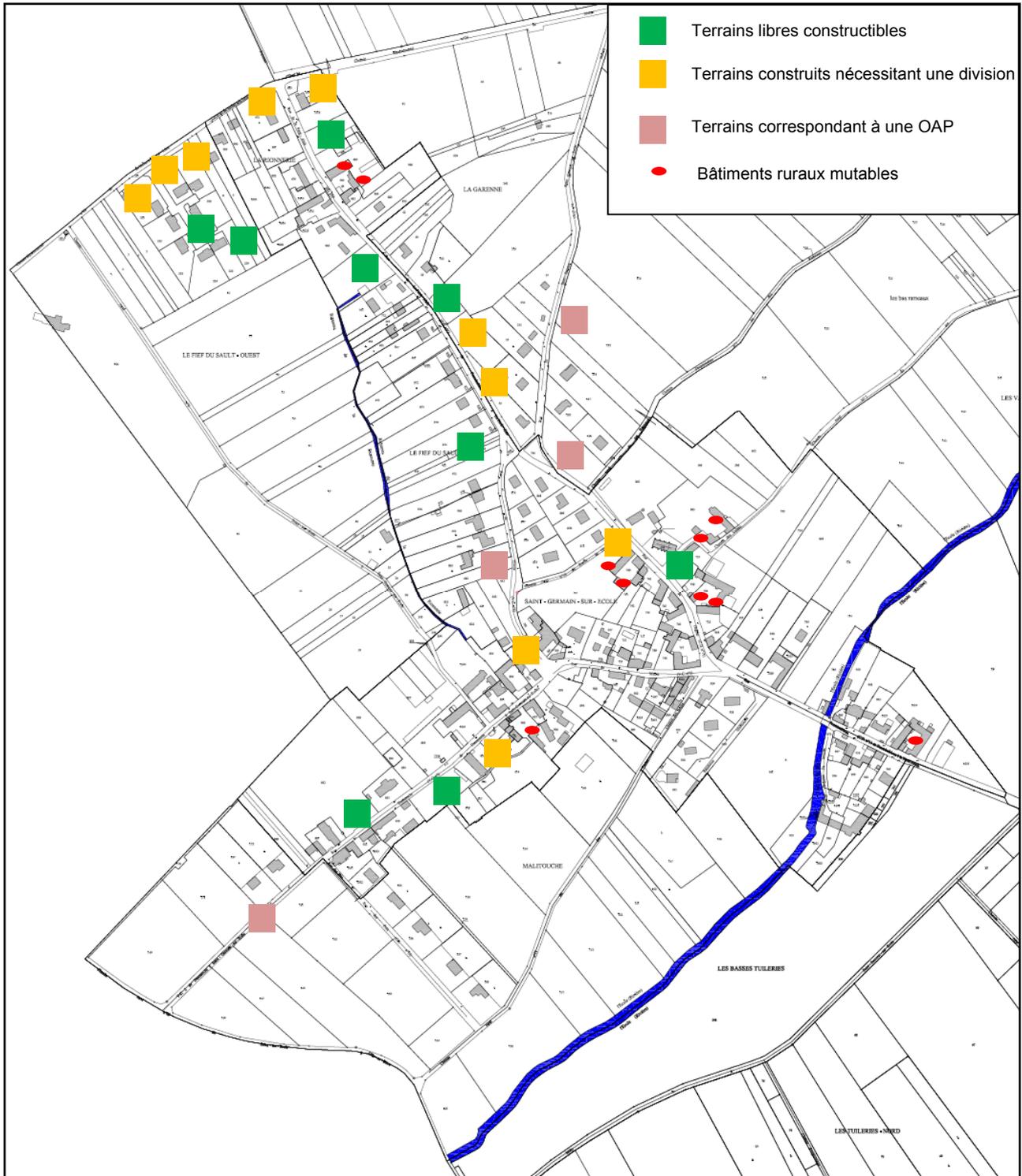
Sur la période 2014/2029 sur la base d'un point mort moyen identique, 1,875 logements seront nécessaires pour maintenir la population.

L'estimation du nombre de logements réalisables sur cette période est, comme nous l'avons vu, de 32 nouveaux logements. 31 nouveaux logements permettront donc un accroissement démographique, soit une population supplémentaire de 76 habitants (nb de logements X 2,5 - taille moyenne des ménages en 2009).

En 2009 la population de Saint-Germain-sur-Ecole est de 363. Le PLU permet un accroissement de 21.4% de la population, soit 439 habitants en 2029 (363 + 76) sur la période 2014/2029¹.

¹ Les chiffres les plus récents de l'Insee datent de 2009. Il est considéré qu'entre 2010 et 2013, l'évolution de la population n'a pas été significative, aussi elle n'est pas décomptée dans les calculs prévisionnels. En effet, entre 2010 et 2013, aucun permis de construire n'a été accordé.

Carte du gisement foncier dès approbation du PLU



IV – 4.2 Superficies des zones

PLU			
ZONES URBAINES	Superficie	Réceptivité en nombre de logements*	
U			
Ua	9,34	15	
Ub	9,9	9	
Ur	12,3	0	
TOTAL	31,54	24	
ZONES URBANISER			
A			
AU			
AUa	0,43	3	
AUb	0,24	2	
TOTAL	0,67	5	
ZONES AGRICOLES			
A			
Aa	103,87	0	
Ab	5,1	0	
Ac	2,83	0	
Atvb	20,3	0	
TOTAL	132,1	0	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
N			
N	31,4	0	
Na	1,16	0	
Nb	2,3	0	
Nj	1,84	0	
Ntvb	52,3	0	
TOTAL	89	0	
TOTAL DES ZONES	253,31 hectares	29	

* Les chiffres indiqués dans la colonne « Réceptivité en nombre de logements » tiennent compte du taux estimé ci-avant.

On notera que la superficie totale du territoire communal était évaluée à 253 ha dans le POS, et que le MOS de 2008 l'évalue à 251,44 ha. La mesure du territoire communal de 253,31 ha réalisée sur le fond de plan cadastral fourni par la communauté de communes du Pays de Bière est très proche des autres surfaces des évaluations et peut, par conséquent, être comparée avec celle du document d'urbanisme précédent.

IV – 4.3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Les prévisions de population pour les années à venir restent très modérées (76 habitants pour 32 logements).

Les équipements scolaires partagés avec Fleury en Bière ont des capacités d'accueil résiduelles qui permettent d'accueillir les enfants de Saint Germain sur Ecole (22 places toutes classes confondues) . En 2011/2012, les enfants de Saint Germain sur Ecole ne représentaient que 18% des enfants scolarisés au sein du regroupement pédagogique avec Fleury en Bière.

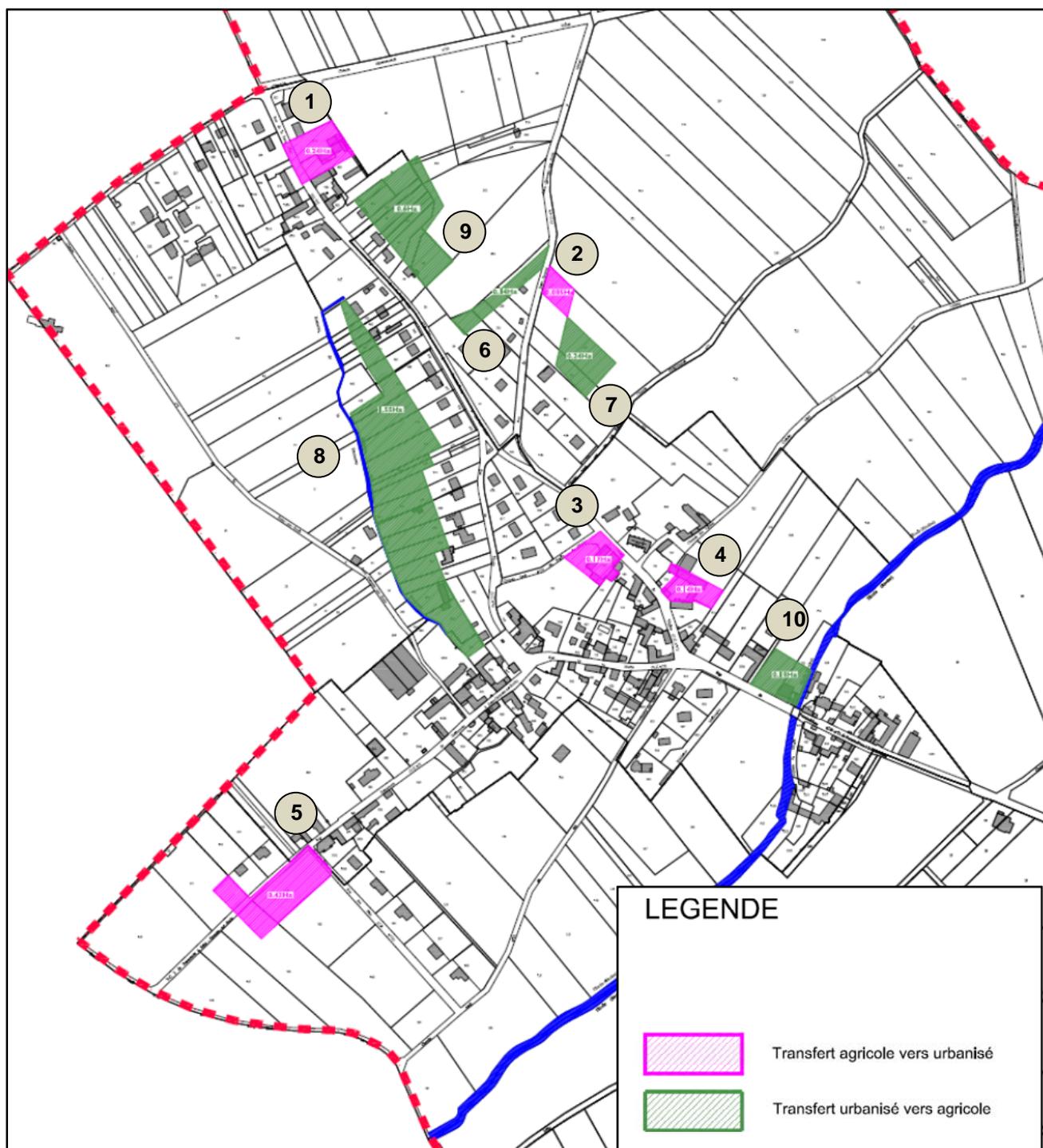
Les zones AU possèdent les réseaux nécessaires à proximité, ils devront être prolongés pour la desserte de l'intérieur des zones dans le cadre de leur aménagement, ces travaux étant à la charge de la personne qui aménagera.

C'est pourquoi, il a été choisi de ne pas établir d'échancier pour la réalisation des deux zones AU.

IV - 4.4 Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le PLU

On notera que la superficie totale des zones agricoles et naturelles du PLU est de 221,1 ha, le MOS de 2008 recense en « bois et forêt, cultures, autre rural et eau » une superficie de 211,09 ha.

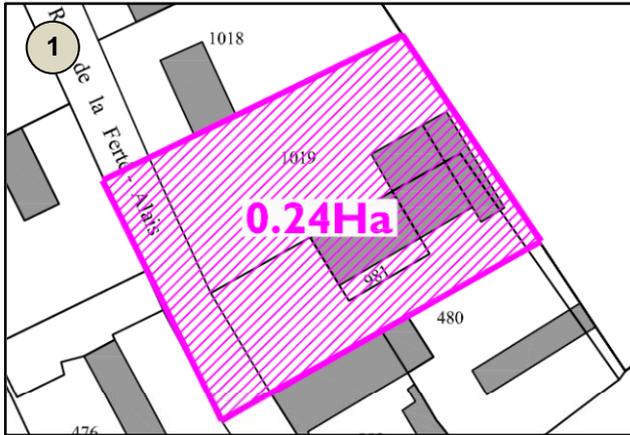
Carte des transferts du zonage entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels : passage du POS au PLU



Ci-après les détails :

Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : passage du POS au PLU

Le long de la rue de la Ferté-Alais



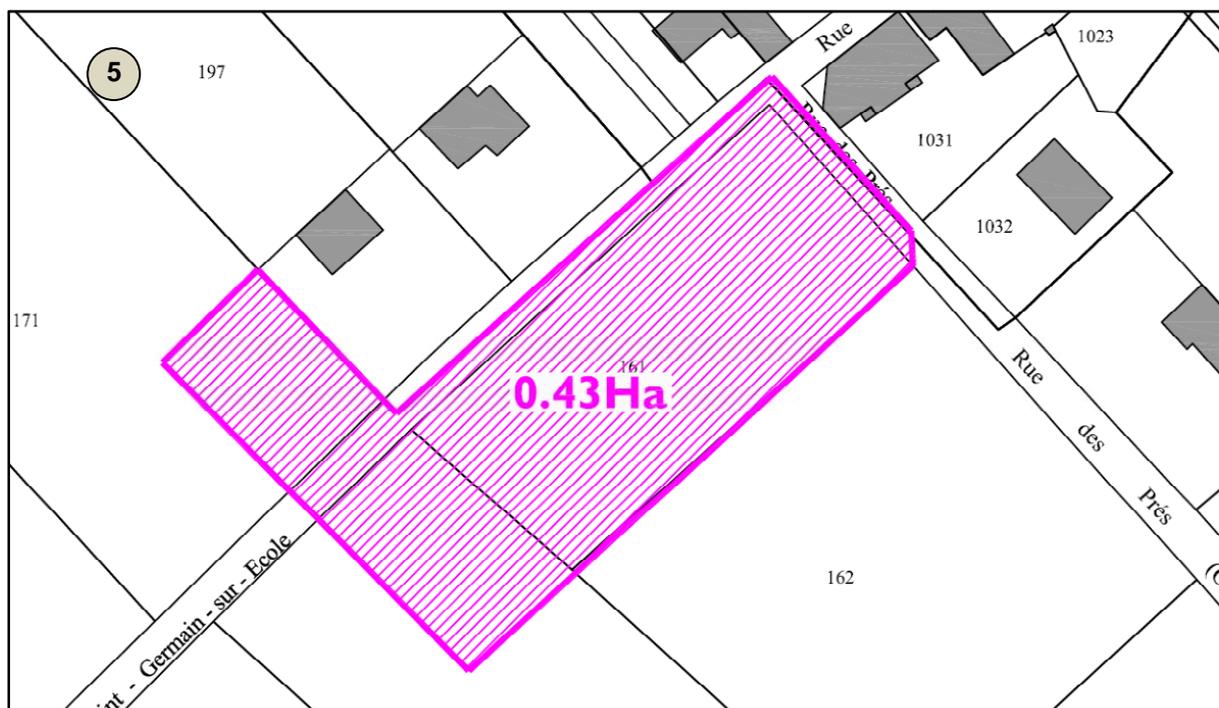
Le long de la rue Saint-Sauveur, sur l'OAP n°3



Le long de la rue de l'église

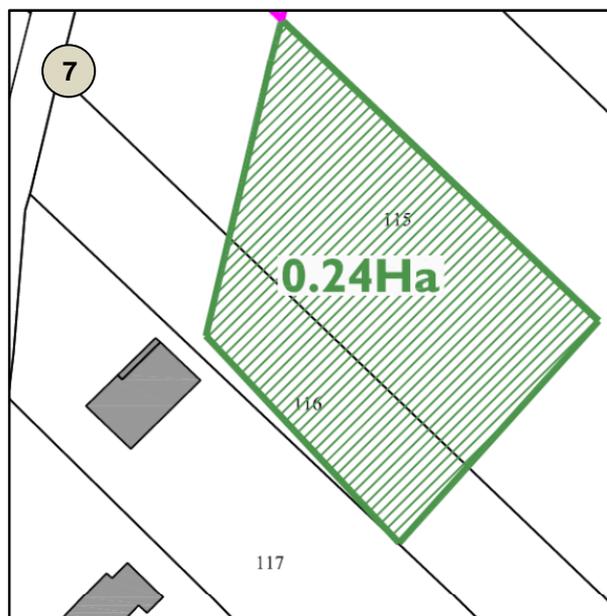
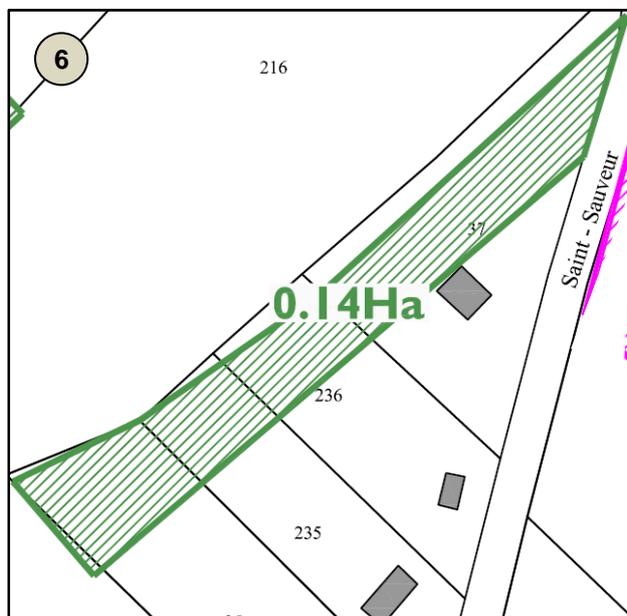


Le long de la rue de Dannemois, sur l'OAP n°4

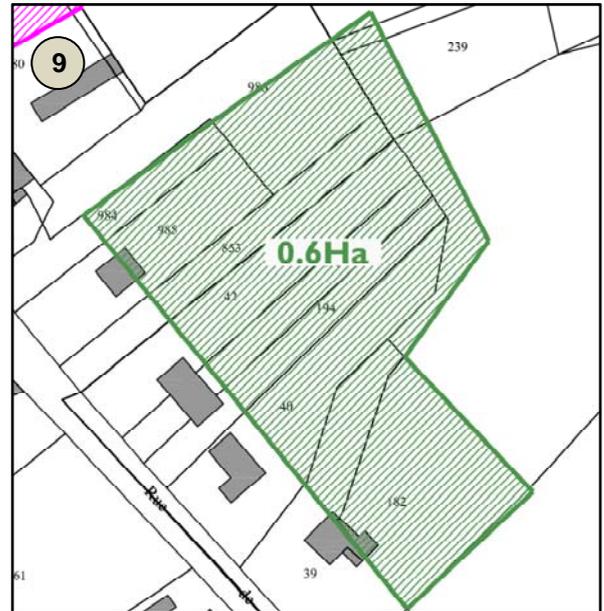


Bilan du transfert des espaces urbanisés à des espaces naturels, agricoles et forestiers : passage du POS au PLU

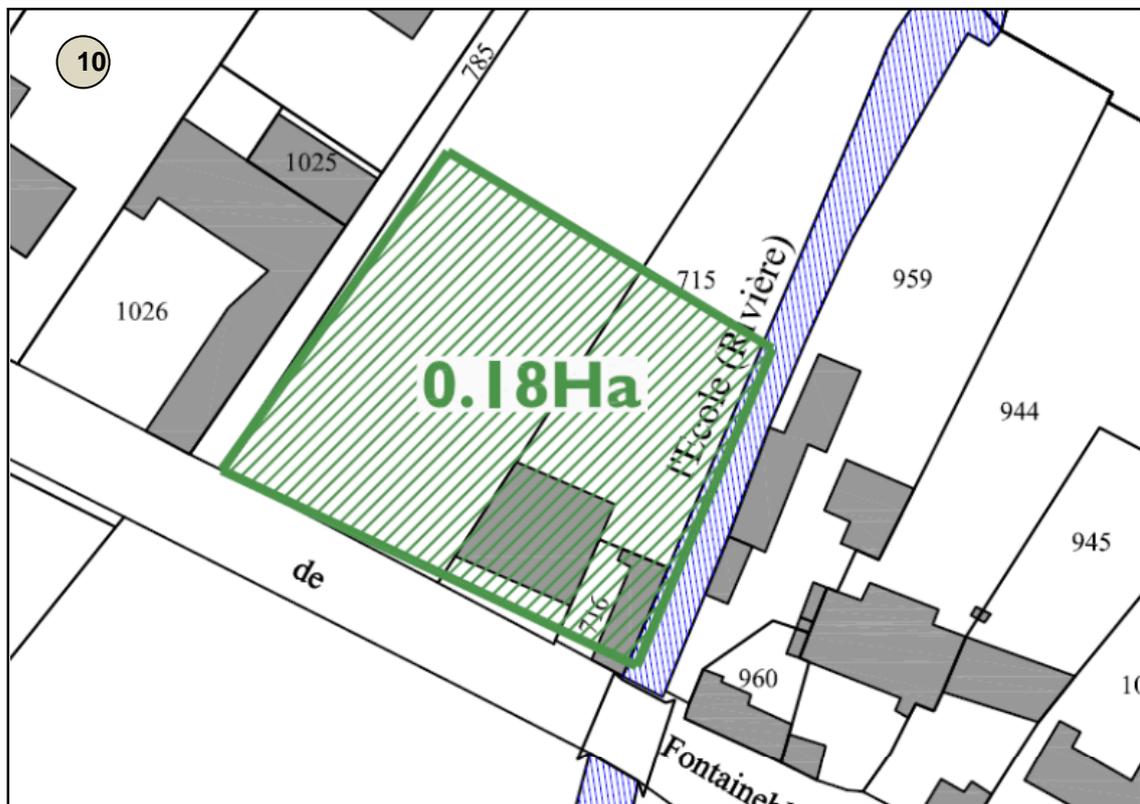
A proximité de la rue Saint-Sauveur



A proximité de la rue de la Ferté-Alais



Sur les berges de la rivière Ecole



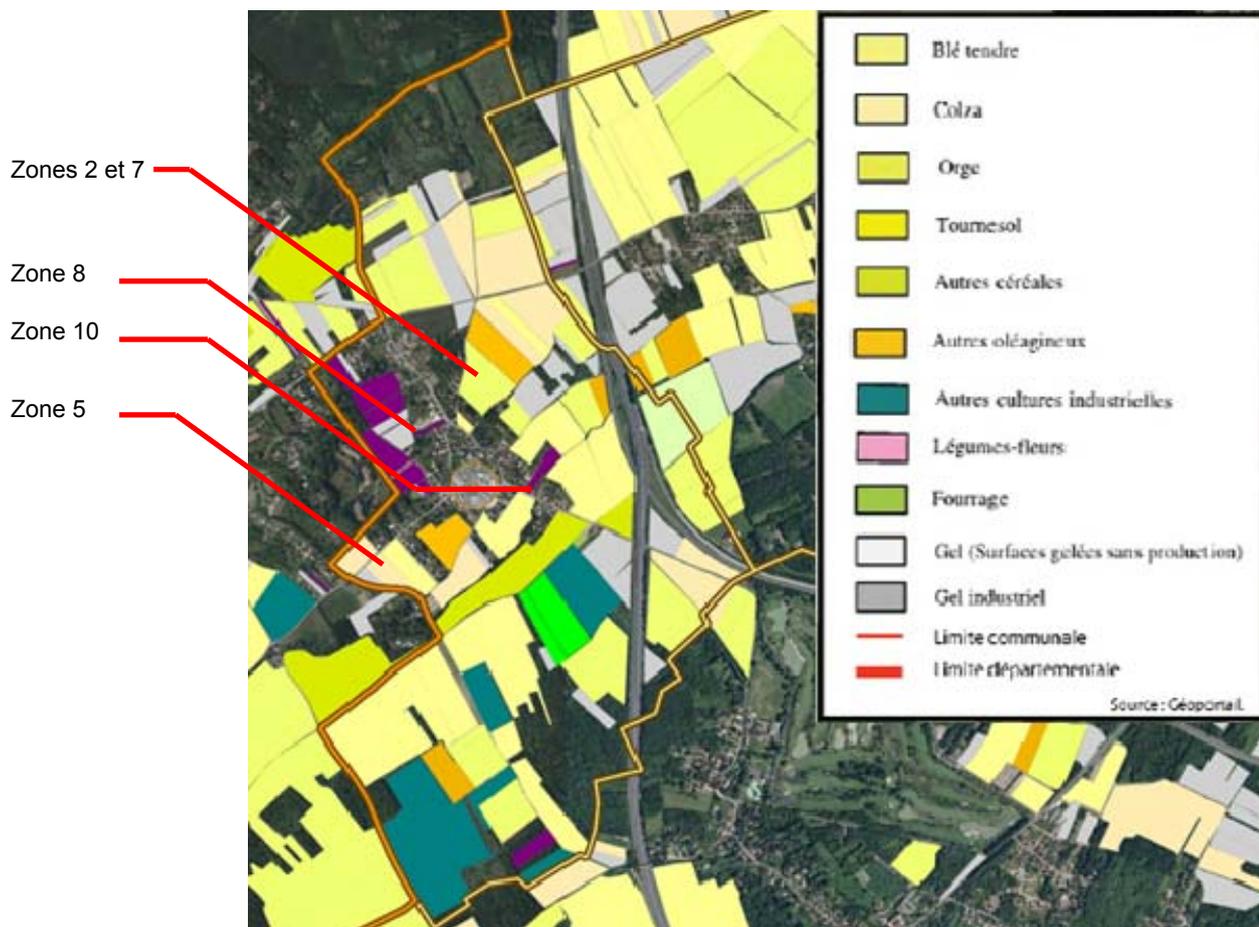
Récapitulatif

 Surface agricole ou naturelle devenue urbaine ou à urbaniser			 Surface urbaine ou à urbaniser devenue agricole ou naturelle		
POS	PLU	Superficie en ha	POS	PLU	Superficie en ha
NC	Ub	0.24	Ub	N	0,14
ND	AUb	0.085	Ub	Nj	0.24
NC	Ua	0.17	Ua, Ub	N, Na, Nj	1,55
NC	Ua	0.14	Ub	N, Nj, Aa	0,6
ND	AUa	0,43	Ub	Na, Ntvb	0.18
Total		1,065	Total		2,71
Bilan = 1,645 hectares					

Le tableau ci-avant montre que le PLU par rapport au POS transfère 2,71 hectares d'espaces urbanisés vers des espaces agricoles ou naturels, alors qu'il transfère 1,065 hectare d'espaces agricoles ou naturels vers des espaces urbanisés.

Le PLU par rapport au POS permet donc le retour en espace naturel ou agricole de 1,645 ha.

Le changement de zonage du PLU confronté à la carte des îlots de culture du RGP 2010, Source : Géoportail

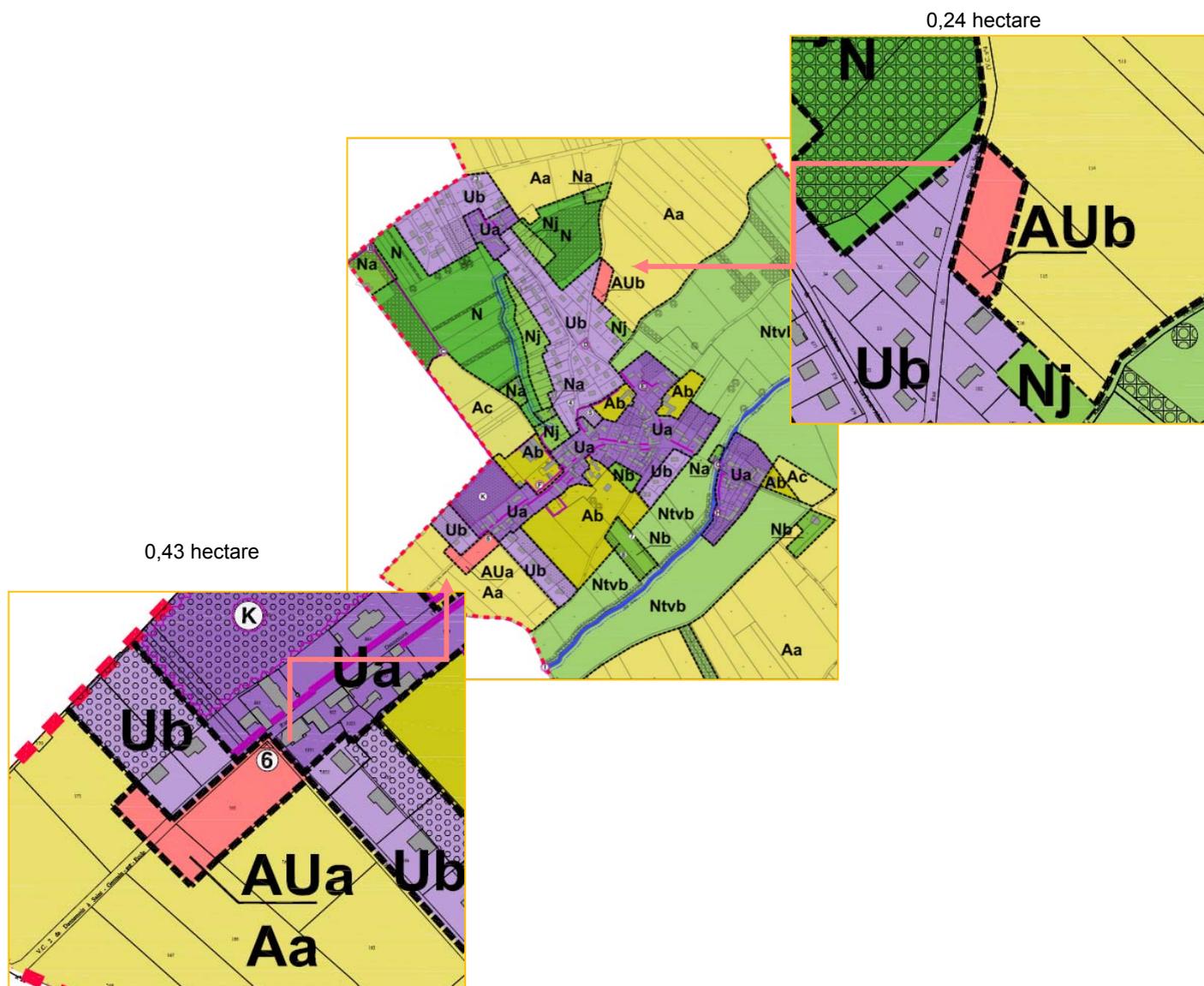


Aucune des zones NC du POS consommées par le PLU ne sont inscrites comme îlots de culture au RGP 2010. En revanche, les zones versées en ND au POS consommées par le PLU (zone 2 en AUb et zone 5 en AUa) le sont (orge, blé tendre et colza). Cette consommation est justifiée par le fait que ces zones correspondent à des OAP qui permettent la création de logement.

Les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles sont, pour trois d'entre elles, répertoriées comme îlots de culture au RGP 2010. La zone 7 est inscrite comme un îlot de culture d'orge, tandis que les zones 8 et 10 sont classées dans la catégorie « divers ». On dénombre donc une superficie d'environ 1/2 ha de la zone NC du POS qui a été versée en zones constructibles, ce qui revient à dire que le bilan agricole est négatif d'un demi-hectare. Cependant, toutes ces zones correspondent soit à des anciens bâtiments d'exploitations agricoles qui n'ont plus cet usage, soit à des bâtiments qui n'ont plus un usage optimum pour cette activité (obsolète).

Consommation de l'espace et extension du périmètre urbanisé

Les deux zones AUa et AUb représentent une superficie de 0,67 hectare, soit 2,2% de l'espace urbain construit du MOS de 2008 (évalué à 30,27 hectares à cette date). Cette proportion respecte les prescriptions de la charte du PNRGF.



***V. EVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND
EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA
MISE EN VALEUR***

V-1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels et la biodiversité

Les incidences des projets d'aménagement intéressants les milieux naturels peuvent être évaluées de la manière suivante :

Les zones humides

La Vallée de l'Ecole

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse des milieux naturels notamment au regard de la présence des milieux humides liés au passage du cours d'eau. **L'objectif est de préserver cette fonction éminente de continuité écologique.**

C'est pourquoi le PADD et sa traduction réglementaire ont intégré les enjeux liés à la préservation de cette vallée ce qui s'est traduit dans le règlement par une l'urbanisation quasi contenue dans le périmètre bâti, et un encadrement des possibilités pour les constructions et entités isolées (zones N, Na, Nb, Nj). **La reconnaissance du passage de la trame verte et bleue s'inscrit dans la reconduction des espaces boisés classés accompagnant le cours d'eau et leur classement en Ntvb ce qui contribue à assurer la continuité écologique de la vallée et à préserver les espaces de nature qu'elle relie.**

Les autres zones humides

Le reste du réseau hydrographique bénéficie également d'une protection. Pour la mare a été établi un classement au titre de l'article L.123-1-5 7° ; concernant le ru de la Rionnerie un classement en zone N ainsi que pour une partie de ses berges une protection en espace boisé classé ont été établis.

Les Boisements

Le PADD inclus la préservation des espaces boisés et notamment la conservation de leur classement afin d'éviter toute destruction. Le règlement est donc adapté à la préservation des boisements et des espèces associées par une superposition du classement en espace boisé classé avec la zone N ou la zone Ntvb des boisements accompagnant la rivière. **Il permet ainsi de conserver le rôle de corridor écologique des bois et forêts de la commune.**

Zones agricoles

Ces zones englobent une grande partie du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures à l'est, au nord et au sud dans la commune.

Elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune (trame verte et bleue) mais ne présentent pas de réel intérêt sur le plan des espèces et des milieux, sauf dans pour les terrains où il existe des landes boisées, qui ont d'ailleurs été classées en espace boisé classé.

La zone Aa d'une part, qui correspond aux terres agricoles situées au nord et au sud du territoire communal de part et d'autre de la vallée de l'Ecole.

La zone Atvb d'autre part, qui recouvre des terres agricoles situées en partie sud du territoire communal en continuité du boisement existant, elles forment avec celui-ci une continuité écologique qui se prolonge sur la commune voisine à l'ouest. Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont réglementées.

Zones urbaines

Le développement urbain reste quasi contenu à l'intérieur du périmètre urbanisé.

Les zones Nj permettent de préserver les cœurs d'îlots et fonds de parcelles jardinées qui participent à la biodiversité en milieu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation affirment cet équilibre à préserver avec notamment des dispositions de qualification environnementale et de traitement paysager particulier.

Les projets d'aménagement

Concernant les 4 OAP, on peut dire que leur impact environnemental est faible. Ils peuvent même se placer comme des éléments positifs étant donné, comme on vient de le rappeler, les dispositions de qualification environnementale et paysagère prises, et la réouverture du réseau de recueil des eaux pluviales dans l'OAP n°4.

Concernant les autres projets d'aménagement qui correspondent aux emplacements réservés, ils doivent également prendre en considération des prescriptions écologiques et paysagères. Soit dans leur conception même : par exemple, la nouvelle aire de stationnement devra veiller à utiliser des matériaux non imperméabilisants, tandis que l'agrandissement du cimetière sera planté de verdure. Soit par leur emplacement, qui est stratégique et veille à ne pas étendre le périmètre urbanisé : ainsi l'agrandissement de l'école se trouve en centre du village, alors que les agrandissements des terrains de sport, en bordure de la rivière, seront végétalisés et n'imperméabiliseront pas les sols.

L'extension du périmètre urbanisé, c'est-à-dire les deux zones AUa et AUb représentent une superficie de 0,67 hectare, soit 2,2% de l'espace urbain construit du MOS de 2008 (évalué à 30,27 hectares à cette date).

De plus, si l'on considère le PLU de manière générale, ce dernier par rapport au POS permet le retour en espace naturel de 1,645 ha, ce qui constitue donc à un bilan environnemental positif. Et, si le bilan agricole général est négatif d'un demi-hectare, toutes les zones concernées correspondent soit à des anciens bâtiments d'exploitations agricoles qui n'ont plus un tel usage, soit à des bâtiments qui n'ont plus un usage optimum pour cette activité (obsolète).

En conclusion, on peut considérer que le PLU, qui tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité, n'a pas d'impact direct, à court et à moyen termes, sur ces milieux naturels et la biodiversité.

V-2. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les paysages

Les grands espaces ouverts et autres zones naturelles

Le PLU ne permet pas de constructions nouvelles isolées dans ces espaces, mis à part celles nécessaires à la gestion forestière (N et Ntvb) ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions (N et Nb). L'évolution des constructions isolées est strictement encadrée avec des possibilités d'extension et d'aménagement limité en surface (zones Na et Nb) ou seules les constructions d'annexes de dimensions limitées y sont autorisées (zone Nj).

Les grandes silhouettes des lisières qui marquent les horizons sur le plateau et les masses boisées sur les coteaux sont préservées dans leur limite et leur épaisseur par leur classement en espace boisé classé.

Les franges urbaines ne connaîtront pas d'évolution significative puisque les deux extensions, à travers les zones AUa et AUb, augmentent le périmètre de 0,67 hectare.

Les paysages urbains

D'une manière générale le PLU régleme les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits structurants l'identité du paysage urbain dans les parties anciennes du village (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...).

Toutes les opérations prévues (OAP ou emplacements réservés) veillent à leur bonne intégration dans le paysage urbain et patrimonial (murs de clôture en pierre à aménager, etc.) et leur bonne insertion paysagère (plantations d'arbres de haute tige, préservation des cônes de vues, etc.).

Ces évolutions sont sans incidence sur les grandes lignes de forces de la physionomie du territoire marquée par la vallée, les espaces agricoles ouverts et les grands boisements. Ces éléments structurants le paysage du territoire communal seront renforcés par la qualification du parcours en entrée de village (voir les OAP).

V-3. Les incidences et les mesures de préservation sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Incidences sur le risque de pollution des sols :

Par rapport au POS en vigueur, le PLU crée des surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation. Ainsi de fait le PLU engendre une augmentation du risque de pollution des sols. Cependant, il permet le retour en espace naturel ou agricole de 1,645 ha, ce qui limite ce risque.

Incidences sur les terres agricoles :

L'incidence sur les terres agricoles est faible puisque seulement un demi hectare de zone agricole est transformée en zone AU. Il n'y a pas de compensation par la création de nouvelles zones agricoles. Les autres zones agricoles du POS sont maintenues excepté celles qui recouvraient des bâtiments ruraux qui ne sont plus utilisés ou en passe de l'être pour l'agriculture.

L'eau

Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population vont être une difficulté à gérer, l'alimentation en eau potable est insuffisante sur les $\frac{3}{4}$ du village, le réseau est ancien et date de 1955. En outre, la nappe de Beauce, en tension quantitative forte, a été classée en ZRE. Une attention toute particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone. C'est pourquoi le PLU instaure des mesures incitatives pour l'installation d'ouvrages de recueil des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins. La rénovation du réseau de distribution s'impose, tant pour alimenter dans son intégralité la commune, que par souci d'économiser l'eau en créant un réseau dont les pertes seront limitées.

Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, par les objectifs de protection du SAGE et de la DRIEE concernant pour cette dernière les zones humides.

Ainsi, aucune eau usée n'est rejetée dans l'espace naturel. La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales adopté en 1999. Un programme de travaux et d'aménagements y est inscrit afin de maîtriser les eaux usées et eaux pluviales dans une logique de sauvegarde des ressources environnementales des communes concernées.

Ainsi, dans les articles 4 du PLU, quelques soient les zones, sera stipulé que « Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. ».

D'autre part, pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 13 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

Incidences sur la qualité des cours d'eau

Le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité des cours d'eau (pris en charge des rejets par le réseau collectif ou dispositifs d'assainissement individuel) et protection d'une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges du ru de la Rionnerie et de la rivière Ecole.

Les déchets

Incidences sur le volume à collecter

Le SMITOM prévoit l'adaptation progressive des moyens de collecte et de traitement. Les constructions nouvelles devront en effet disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

Incidences sur le mode de collecte

Le PLU met en œuvre une réglementation qui permette la mise en place de la collecte sélective des déchets (Article 4).

L'air et la consommation d'énergie

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement en concentrant les potentialités des nouvelles urbanisations dans le périmètre bâti existant, en développant le maillage des circulations douces inter îlot, contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages.

Néanmoins l'augmentation de la population induira forcément une augmentation des circulations automobiles et donc des sources de pollution de l'air. Cependant, à ce stade, ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Saint-Germain-sur-Ecole dispose d'un fort potentiel géothermique, à l'exception de la zone de la vallée de l'Ecole présente sur le territoire communal (potentiel moyen) selon le BRGM et l'ADEME.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie.

Les Orientations d'aménagement concernant les possibles réalisations de constructions nouvelles dans le cadre des OAP préconisent une implantation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles. Par ailleurs dans la perspective du développement de l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du PLU incite à l'utilisation de l'apport solaire. La réglementation du PLU permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 11).

L'environnement sonore

Le territoire de la commune de Saint-Germain-sur-Ecole est traversé par l'autoroute A6 classée parmi les infrastructures bruyantes.

Le village ne se développe pas vers cette source de nuisances sonore. Le PLU incite à la diminution de l'emploi de l'automobile et au développement des liaisons douces qui sont favorables à une diminution des émissions sonores dues à la circulation automobile.

Emissions lumineuses

Du fait qu'une grande partie de l'urbanisation sera contenue dans le périmètre bâti actuel, le PLU n'entraîne pas les conditions susceptibles d'augmenter considérablement les émissions lumineuses. Les deux OAP n° 3 et n°4 qui étendent le périmètre bâti ne devraient pas générer de puissantes émissions lumineuses, étant donné la faible ampleur des opérations notamment au niveau de la production de logements.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques (inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement d'argiles, potentiel de pollution, risque lié aux feux de forêts, risque lié à la présence de cavité souterraine et risque lié au transport des matières dangereuses par canalisations enterrées) : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

Il en résulte le P.L.U. n'aura pas d'incidence sur le milieu physique du territoire communal.

V-4. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio-économique

Le parti d'aménagement transcrit les objectifs de développement de l'habitat, des activités économiques de proximité dans des dispositions qui permettent une évolution de la commune dans un rythme modéré en rapport avec l'évolution des équipements à l'échelle communale et intercommunale.

La mixité urbaine et sociale

Le PLU a pour objectif de maintenir voire de renforcer la mixité urbaine et la qualité de vie qui en découle caractérisée notamment par la présence de commerces et services de proximité. Il permet également de renforcer le pôle d'équipement par la création d'emplacements réservés pour l'implantation d'équipements publics tels que l'agrandissement des terrains de sport, l'agrandissement du cimetière et de l'école.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le tissu urbain avec un règlement qui y autorise l'artisanat et le bureau.

Les activités économiques

La vocation d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain est confirmée par le règlement. L'offre d'emploi qui en résulte pour les habitants reste modeste mais contribue à sa mesure à la mise en œuvre de la politique de réduction des trajets domicile-travail.

Concernant l'agriculture, le PLU renforce la préservation des conditions d'exploitation des terres de culture, même si les deux zones AUa et AUb vont consommer un demi hectare des terrains agricoles communaux.

Le tourisme vert est également encouragé par des mesures permettant l'aménagement d'hébergement touristique (gîtes ruraux).

V-5. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

D'une manière générale le plan a pour objectif de valoriser et de préserver le caractère des milieux urbains.

On notera en particulier la volonté de prise en compte de l'identité du paysage urbain du noyau villageois. Une reconnaissance de ces caractéristiques permet, outre de valoriser le patrimoine bâti existant, de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer un vocabulaire architectural contemporain et intégré. Les règles pour les nouvelles constructions qui seront mises en place ont pour objectif de respecter ce patrimoine, en permettant une cohabitation harmonieuse avec lui. Ainsi, à titre d'exemple, les murs de clôtures sont à préserver et on peut voir que dans les OAP n°3 et n°4 l'aménagement de telles clôtures est préconisé dans des matériaux proches de ceux de l'environnement bâti alentour.

D'autre part, sur une échelle plus large que celle du bâti, c'est-à-dire l'échelle communale, il s'agit de renforcer la centralité du village en améliorant sa desserte interne et externe, notamment par liaisons douces, et en améliorant et créant des espaces de proximité. L'objectif est de mettre en réseau les équipements actuels, de créer un espace de rencontre, de permettre l'implantation d'activités économiques de proximité dans les constructions existantes et futures tout en permettant l'accès aux PMR.

Mais au-delà de la prise en compte des qualités existantes du tissu, le parti d'aménagement retenu s'inscrit dans un processus d'intégration du développement communal au cadre des autres communes, et ce par le maillage tant automobile que piéton et cycliste. Il convient ainsi de mieux connecter la commune avec les autres villes, notamment par des liaisons douces.

VI. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

L'article R 123-2 du code l'urbanisme indique dans son 5° que :

« Le rapport de présentation :

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 123-12-1²](#) »

Ces indicateurs ont pour objectif de fournir les données « sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants »³.

Secteur/domaine	Indicateur envisagé	Valeur initiale (2009)	Périodicité	Source de données potentielle
Caractéristiques du parc de logement	Nombre total de logements	149	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	139	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	3	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux		3 ans	Recensement INSEE- DDT
	Nombre de PC délivré		annuel	Commune
	Typologie des logements		annuel	Commune
Consommation de l'espace pour construction de logement	Consommation en division de terrain dans le tissu existant		annuel	Commune
	Consommation en zone AU et nombre de logt/ha		3 ans	Commune
Réhabilitation pour création de logement en volume existant	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune
Réhabilitation pour création de logement en extension	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune

² Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ... le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa [l'article L. 123-1-1](#), d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

³ Source : extrait de l'article L123-12-1 du code l'urbanisme.

VII. DU POS AU PLU - EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APORTES

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration d'un P.L.U. ont été prescrites le 8 avril 2010 par délibération du conseil municipal. La nécessité d'une révision s'est imposée, afin de maîtriser le développement communal, et afin d'élaborer un projet d'aménagement tenant compte à la fois des documents supra communaux avec lesquels il doit être compatible et des nouvelles aspirations tournées vers le développement durable.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération motivant le P.L.U. sont de :

- se doter d'un document de planification de l'urbanisme communal compatible avec les directives territoriales d'aménagement instituées en application de l'article L 111-1 du code de l'urbanisme et par les lois d'aménagement et d'urbanisme ;
- remplacer le plan d'occupation de sols (P.O.S.) actuellement applicable par un plan local d'urbanisme (P.L.U.) ;
- assurer la pérennité et/ou la promotion de l'activité agricole, commerciale, artisanale, ainsi que l'emploi sur la commune ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement ;
- mettre en place les outils de maîtrise foncière ;
- poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent ;
- mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Une croissance de la population modérée à confirmer pour les années à venir. Une tendance au vieillissement et à la diminution de la taille des ménages ;
- Un parc de logements peu adapté à la taille des ménages mais avec un taux d'augmentation en adéquation avec la croissance de la population ;
- Un niveau d'équipements correct et attractifs à insérer dans un réseau d'espaces publics de rencontre et de desserte ;
- Une économie agricole, socle de l'activité économique sur la commune, à préserver et dont la diversification pourrait s'accroître ;
- Quelques entreprises artisanales et de services qui apportent des emplois et une mixité des fonctions profitable à l'animation du village ;
- Une bonne desserte routière régionale et nationale, mais des nuisances dues au bruit, à la pollution de l'air ;
- Des milieux naturels variés d'intérêt écologique en réseau à préserver ;
- Des paysages divers (boisement, espace agricole ouvert, vallée ...) marqués par le passage de l'autoroute ;
- Un paysage et un patrimoine bâti et végétal à protéger, facteur de l'identité villageoise.

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des ressources naturelles, le développement des circulations douces et des énergies renouvelables notamment.

Le PADD s'articule autour de trois grandes orientations :

- PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES ;

- VALORISER LE VILLAGE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ;

- MAINTENIR UN EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE, ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE.

Les évolutions du P.O.S. vers le P.L.U. visent à prendre en compte l'évolution de la législation et à permettre la mise en œuvre des grandes orientations d'un projet d'aménagement durable du territoire à l'horizon des 10 à 15 ans à venir, notamment :

- La diminution globale de la surface urbaine ;
- La création de la zone Nj ;
- La protection des terrains cultivés en zone urbaine ;
- La protection des terres de culture de tout mitage par des constructions ou installations ;
- La protection des éléments de paysage ;
- La création de liaisons piétons/cycles, notamment à travers les OAP ;
- L'incitation à des opérations d'ensemble sur des terrains non bâtis qui notamment prennent en compte le voisinage;
- Le classement de lanières boisées en espaces boisés classés ;
- La mise en place d'emplacements réservés pour les équipements ;
- La possibilité de verser d'anciennes fermes en zone urbaine afin de permettre leur réhabilitation.