



Perthes en Gâtinais



PLAN **L**OCAL d'**U**RBANISME

MODIFICATION N°1

NOTICE JUSTIFICATIVE	1
----------------------	---

PLU approuvé par délibération en date du : 21 mars 2013

Modification n°1 approuvée le :

S/AFBL
170717

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL	3
A. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
B. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	4
C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU	4
D. CHANGEMENTS ENVISAGES	5
MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU P.L.U.....	7
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	7
1. Zones urbaines	7
1.1. Zone Ub, Uc et Ud Interdiction – ARTICLE 1	8
1.2. Desserte et accès - ARTICLE 3	8
1.3. Superficie minimale des terrains - ARTICLE 5	9
1.4. Zone UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques –article 6	9
1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - ARTICLE 7	10
1.6. Emprise au sol des constructions – ARTICLE 9.....	11
1.7. Aspect extérieur des constructions - ARTICLE 11	11
1.8. Stationnement - ARTICLE 12	14
1.9. Espaces libres et plantations	15
1.10. Coefficient d'Occupation des Sols - ARTICLE 14	16
1.11. Intégration des évolutions législatives.....	16
2. Zones à Urbaniser.....	17
2.1. Zone AUx.....	17
3. Zones agricoles	20
4. Zones Naturelles.....	21
B. EMBLEMENTS RESERVES	23
1. Création d'emplacements réservés.....	23
1.1. Création espace de stationnement - ER 12	23
1.2. Chemin de la Guinguère : élargissement- ER 13	24
1.3. Emprise pour bâtiments techniques - ER 14	25
1.4. Bassin de rétention des eaux - ER 15	25
1.5. Cheminement doux le long de la RD 372 - ER 16.....	26
1.6. Extension équipements de sports et de loisirs - ER 17.....	27
1.7. Elargissement « rue de la Fontaine » - ER 18.....	28
2. Réajustement des emplacements existants	29
3. Suppression	29
4. Tableau de synthèse	30

C. DOCUMENTS GRAPHIQUES	31
1. Réorganisation des espaces d'extension de l'urbanisation	31
1.1. Secteurs 1AU « Les Mariniers »	31
1.1.1. Contexte	31
1.1.2. Changements envisagés	33
1.1.3. Orientations d'Aménagement et d'Orientations	35
1.2. Justification des changements apportés	38
2. Règlement graphique	41
2.1. Adaptation des dispositions graphiques et réglementaires au sein de la zone A41	41
2.1.1. Contexte réglementaire général	41
2.1.2. Création d'un secteur spécifique au sein de la zone A	41
2.1.3. Extension de la zone Aa	43
2.2. Ajustement limites zone Ub/Ue	44
3. Correction d'erreurs matérielles	47
3.1. Contexte	47
3.2. Zone Ua – Rue du Docteur Siffre	47
3.2.1. PLU en vigueur et état des lieux	47
3.3. Zone Ud Hameau de Planche	49
3.3.1. PLU en vigueur et état des lieux	49
3.3.2. Proposition de réajustement de zonage	50
D. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	51
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE	53
A. CODE DE L'URBANISME	53
B. SCOT FONTAINEBLEAU ET SA REGION	53
C. CHARTE DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS	55
LISTE DES PIECES MODIFIEES	56

1. The first step in the process of creating a new product is to identify a market need. This involves conducting market research to understand the preferences and behaviors of potential customers. Once a need is identified, the next step is to develop a concept that addresses this need. This concept should be unique and offer a clear value proposition to the target market.

B. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

La commune de Perthes en Gâtinais fait partie de la communauté de communes du Pays de Bière qui regroupe les communes suivantes : Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Cély-en-Bière, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière et Perthes-en- Gâtinais. La commune s'inscrit également dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

Dans le cadre de la réorganisation de la carte des intercommunalités la commune devrait rejoindre à partir du 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Perthes en Gâtinais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 mars 2013, ce document de gestion et d'aménagement de l'espace communal fait suite à un Plan d'Occupation des Sols qui avait été initialement mis en place en 1982.

Le projet communal du PLU s'est articulé autour de trois grandes orientations lors de sa mise en œuvre :

- Valoriser le bourg et les hameaux pour un meilleur cadre de vie
- Développer l'activité économique locale
- Préserver et valoriser les qualités environnementales du territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, bien que relativement récent, se doit d'évoluer afin d'intégrer certaines dispositions spécifiques liées à l'approbation de nouveaux documents qui impactent le territoire.

La commune est en effet concernée par l'application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 18 octobre 2013 ainsi que celles de la Charte du Parc du Gâtinais Français qui porte sur la période 2011-2023 a été entérinée par décret ministériel le 27 avril 2011.

C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU

Conformément aux dispositions des articles L.131-1 et suivants du code de l'Urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les Chartes des Parcs Naturels Régionaux, les objectifs de gestion et de protection des eaux, ...

Cette mise en compatibilité se doit d'être réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation de ces documents. Hors le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et de sa Région a été approuvé le 10 mars 2014, et il convient donc de vérifier la compatibilité du PLU en vigueur avec ce document supra-communal.

Indépendamment de ces changements liés au cadre réglementaire, la commune de Perthes en Gâtinais souhaite profiter de l'intégration de ces prescriptions pour également

apporter quelques adaptations à son Plan Local d'Urbanisme, afin d'affiner certaines dispositions réglementaires, mais également afin d'adapter certaines dispositions en matière d'organisation du projet communal, en particulier en terme de définition du développement urbain.

D.CHANGEMENTS ENVISAGES

Dans le cadre de l'adaptation de son document la commune de Perthes en Gâtinais souhaite adapter les points suivants de son document d'urbanisme :

- Intégrer les prescriptions du PNR du Gâtinais Français en matière d'intégration paysagère
- Adapter certaines dispositions du règlement et plus particulièrement les dispositions relatives aux dessertes et accès, ainsi que celles relatives à l'aspect extérieur des constructions
- Adapter le périmètre des zones d'extension de l'urbanisation aux besoins et capacités des équipements communaux
- Réorganiser les emplacements réservés et en définir de nouveaux en matière de circulation, d'aménagement de voirie et de stationnement
- Réorganiser les prescriptions en matière d'aménagement pour les espaces d'urbanisation future
- Corriger les documents graphiques dans le cadre d'une erreur matérielle du plan de zonage.

En parallèle, la procédure de modification va avoir pour objet d'intégrer les évolutions récentes liées aux évolutions du code de l'urbanisme.

10792
71041

MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU P.L.U.¹

A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans le cadre de la procédure de modification une réorganisation complète du règlement est mise en place afin de garantir une lecture plus aisée de celui-ci, avec une décomposition zones par zones. Chaque zone est donc ainsi individualisée permettant une appréhension générale de l'ensemble du projet communal. En parallèle un certain nombre de dispositions complémentaires ou de clarifications des règles énoncées sont également mises en œuvre.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perthes s'organise conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avec une organisation du territoire au travers des zones à vocation urbaines (zones U), à vocation d'urbanisation future (zones AU) à vocation agricole (A) et naturelle (N).

Des distinctions sont opérées au sein de ces différents classements en fonction de la nature des lieux pris en compte, et des objectifs communaux en matière d'occupation et d'utilisation du sol mais également en termes de préservation, de mise en valeur de certaines caractéristiques urbaines ou naturelles.

1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines définies à l'échelle du PLU sont les suivantes :

- **Ua** : correspondant au centre-bourg et donc au cœur du noyau urbanisé de la commune
- **Ub** : correspondant aux extensions urbaines de la seconde moitié du XX^eS., elle comprend un secteur spécifique Ub1, composé d'ensembles bâtis et arborés (parcs, jardins, vergers,...) où les conditions de développement sont plus restreintes afin de conserver le caractère végétal de ces espaces
- **Uc** : correspondant aux espaces bâtis anciens des hameaux de La Planche et du Monceau
- **Ud** : correspondant aux extensions récentes des hameaux
- **Ue** : correspondant aux secteurs de développement des équipements des services publics et de la collectivité
- **Uf** correspondant à un espace de centralité au cœur du bourg, composé des principaux équipements publics (mairie, écoles, ...) où des possibilités de constructions sont encore présentes mais où pour préserver ce potentiel de développement en cœur de bourg seules sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les autres formes d'occupation des sols y sont interdites dans l'attente de projets susceptibles de répondre à cette volonté de mixité (habitat, commerces, services, équipements,...) favorisant la diversité du centre-bourg.

¹ En rouge changements/réécriture apportés au règlement initial, en bleu texte initial maintenu

- **Ux** : correspondant à des espaces « spécialisés » où seules sont autorisées les activités économiques.

1.1. Zone Ub, Uc et Ud Interdiction – ARTICLE 1

La disposition du règlement qui interdisait la construction de plusieurs bâtiments à vocation d'habitat sur une même unité foncière est supprimée dans la mesure où cette disposition ne relève pas des dispositions du code de l'urbanisme et serait susceptible d'entacher d'illégalité le PLU en vigueur.

La phrase suivante est supprimée du règlement :

« La construction de plusieurs bâtiments destinés à l'habitat est interdite sur une même unité foncière, excepté pour les logements de fonction liés à une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif »

1.2. Desserte et accès - ARTICLE 3

Il est envisagé d'apporter des compléments aux dispositions relatives aux accès et dessertes (article 3 des zones urbaines) afin d'une part de mieux encadrer les conditions exigibles en matière de voirie. L'objectif est de conditionner les formes d'occupation de l'espace aux caractéristiques de voirie, et d'introduire une cohérence permettant d'éviter des implantations dans des espaces inadaptés en matière de desserte. D'autre part il est envisagé de modifier les dispositions relatives aux accès (taille, positionnement) afin d'une part de garantir une meilleure sécurité pour les usagers, mais également d'assurer une meilleure organisation de ces espaces de desserte des emprises privées, en particulier en évitant les voies en impasse peu ou mal aménagées, rendant difficile la gestion urbaine (collecte des ordures ménagères, accès des véhicules de sécurité,...)

Les dispositions de l'article 3 des zones Ua, Ub, Uc et Ud sont donc modifiées de la façon suivante :

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et

tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements.

La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.3. Superficie minimale des terrains - ARTICLE 5

Les dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014, suppriment cette disposition des documents d'urbanisme, l'ensemble des dispositions contenues au sein de l'article 5 du règlement relatif à la taille minimale des parcelles sont donc supprimées.

L'article 5 des zones urbaines est donc modifié par l'intégration de la mention suivante :

« **Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014** »

1.4. Zone UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques –article 6

Les dispositions de la zone UC mentionnent que les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies, sauf dans le cas d'une reconstruction, initialement implantée en retrait ou si une construction est déjà implantée en retrait. Ces dispositions ne prennent en compte que les cas où les terraines seraient déjà bâties, afin d'intégrer le principe d'une réglementation au droit des parcelles non bâties l'article Uc 6 est réécrit de la façon suivante :

(...)

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

Concernant les terrains nus au moment de l'approbation du présent document, l'implantation en retrait est autorisée, toutefois l'implantation à l'alignement pourra être imposée pour des motifs de qualité urbaine, paysagère ou de bonne intégration architecturale du projet

(...)

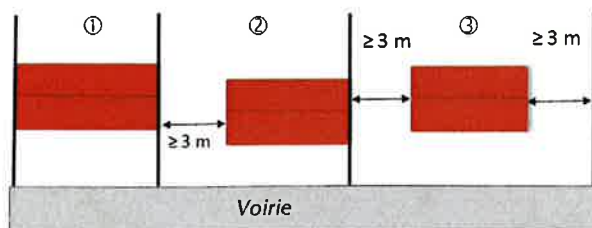
1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - ARTICLE 7

1.5.1. Zones Ua et Uc

Les dispositions de l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définissent actuellement des retraits en fonction de la nature des façades (avec ou sans ouvertures). Cette disposition ne relève pas du cadre réglementaire d'un document d'urbanisme, celle-ci est donc supprimée et les dispositions suivantes sont définies pour les zones Ua, et Uc qui correspondent aux parties bâties anciennes du bourg et des hameaux :

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2$).

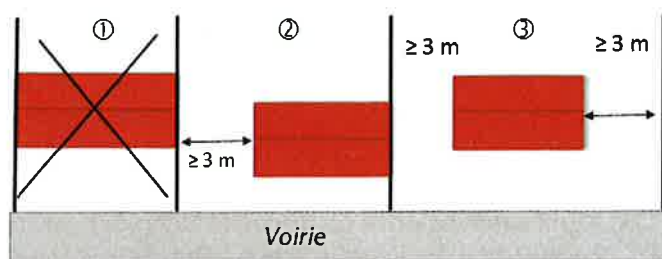
1.5.2. Zones Ub et Ud

Concernant les zones **Ub et Ud**, qui correspondent aux espaces urbanisés « plus récents » du bourg et des hameaux. Ces espaces bâtis se caractérisent par une trame bâtie moins dense, essentiellement occupée par des logements individuels, dans un environnement urbain plus « aéré ». Afin de garder une cohérence avec l'organisation de ces secteurs les règles suivantes sont définies :

R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	R38	R39	R40	R41	R42	R43	R44	R45	R46	R47	R48	R49	R50	R51	R52	R53	R54	R55	R56	R57	R58	R59	R60	R61	R62	R63	R64	R65	R66	R67	R68	R69	R70	R71	R72	R73	R74	R75	R76	R77	R78	R79	R80	R81	R82	R83	R84	R85	R86	R87	R88	R89	R90	R91	R92	R93	R94	R95	R96	R97	R98	R99	R100	R101	R102	R103	R104	R105	R106	R107	R108	R109	R110	R111	R112	R113	R114	R115	R116	R117	R118	R119	R120	R121	R122	R123	R124	R125	R126	R127	R128	R129	R130	R131	R132	R133	R134	R135	R136	R137	R138	R139	R140	R141	R142	R143	R144	R145	R146	R147	R148	R149	R150	R151	R152	R153	R154	R155	R156	R157	R158	R159	R160	R161	R162	R163	R164	R165	R166	R167	R168	R169	R170	R171	R172	R173	R174	R175	R176	R177	R178	R179	R180	R181	R182	R183	R184	R185	R186	R187	R188	R189	R190	R191	R192	R193	R194	R195	R196	R197	R198	R199	R200	R201	R202	R203	R204	R205	R206	R207	R208	R209	R210	R211	R212	R213	R214	R215	R216	R217	R218	R219	R220	R221	R222	R223	R224	R225	R226	R227	R228	R229	R230	R231	R232	R233	R234	R235	R236	R237	R238	R239	R240	R241	R242	R243	R244	R245	R246	R247	R248	R249	R250	R251	R252	R253	R254	R255	R256	R257	R258	R259	R260	R261	R262	R263	R264	R265	R266	R267	R268	R269	R270	R271	R272	R273	R274	R275	R276	R277	R278	R279	R280	R281	R282	R283	R284	R285	R286	R287	R288	R289	R290	R291	R292	R293	R294	R295	R296	R297	R298	R299	R300	R301	R302	R303	R304	R305	R306	R307	R308	R309	R310	R311	R312	R313	R314	R315	R316	R317	R318	R319	R320	R321	R322	R323	R324	R325	R326	R327	R328	R329	R330	R331	R332	R333	R334	R335	R336	R337	R338	R339	R340	R341	R342	R343	R344	R345	R346	R347	R348	R349	R350	R351	R352	R353	R354	R355	R356	R357	R358	R359	R360	R361	R362	R363	R364	R365	R366	R367	R368	R369	R370	R371	R372	R373	R374	R375	R376	R377	R378	R379	R380	R381	R382	R383	R384	R385	R386	R387	R388	R389	R390	R391	R392	R393	R394	R395	R396	R397	R398	R399	R400	R401	R402	R403	R404	R405	R406	R407	R408	R409	R410	R411	R412	R413	R414	R415	R416	R417	R418	R419	R420	R421	R422	R423	R424	R425	R426	R427	R428	R429	R430	R431	R432	R433	R434	R435	R436	R437	R438	R439	R440	R441	R442	R443	R444	R445	R446	R447	R448	R449	R450	R451	R452	R453	R454	R455	R456	R457	R458	R459	R460	R461	R462	R463	R464	R465	R466	R467	R468	R469	R470	R471	R472	R473	R474	R475	R476	R477	R478	R479	R480	R481	R482	R483	R484	R485	R486	R487	R488	R489	R490	R491	R492	R493	R494	R495	R496	R497	R498	R499	R500	R501	R502	R503	R504	R505	R506	R507	R508	R509	R510	R511	R512	R513	R514	R515	R516	R517	R518	R519	R520	R521	R522	R523	R524	R525	R526	R527	R528	R529	R530	R531	R532	R533	R534	R535	R536	R537	R538	R539	R540	R541	R542	R543	R544	R545	R546	R547	R548	R549	R550	R551	R552	R553	R554	R555	R556	R557	R558	R559	R560	R561	R562	R563	R564	R565	R566	R567	R568	R569	R570	R571	R572	R573	R574	R575	R576	R577	R578	R579	R580	R581	R582	R583	R584	R585	R586	R587	R588	R589	R590	R591	R592	R593	R594	R595	R596	R597	R598	R599	R600	R601	R602	R603	R604	R605	R606	R607	R608	R609	R610	R611	R612	R613	R614	R615	R616	R617	R618	R619	R620	R621	R622	R623	R624	R625	R626	R627	R628	R629	R630	R631	R632	R633	R634	R635	R636	R637	R638	R639	R640	R641	R642	R643	R644	R645	R646	R647	R648	R649	R650	R651	R652	R653	R654	R655	R656	R657	R658	R659	R660	R661	R662	R663	R664	R665	R666	R667	R668	R669	R670	R671	R672	R673	R674	R675	R676	R677	R678	R679	R680	R681	R682	R683	R684	R685	R686	R687	R688	R689	R690	R691	R692	R693	R694	R695	R696	R697	R698	R699	R700	R701	R702	R703	R704	R705	R706	R707	R708	R709	R710	R711	R712	R713	R714	R715	R716	R717	R718	R719	R720	R721	R722	R723	R724	R725	R726	R727	R728	R729	R730	R731	R732	R733	R734	R735	R736	R737	R738	R739	R740	R741	R742	R743	R744	R745	R746	R747	R748	R749	R750	R751	R752	R753	R754	R755	R756	R757	R758	R759	R760	R761	R762	R763	R764	R765	R766	R767	R768	R769	R770	R771	R772	R773	R774	R775	R776	R777	R778	R779	R780	R781	R782	R783	R784	R785	R786	R787	R788	R789	R790	R791	R792	R793	R794	R795	R796	R797	R798	R799	R800	R801	R802	R803	R804	R805	R806	R807	R808	R809	R810	R811	R812	R813	R814	R815	R816	R817	R818	R819	R820	R821	R822	R823	R824	R825	R826	R827	R828	R829	R830	R831	R832	R833	R834	R835	R836	R837	R838	R839	R840	R841	R842	R843	R844	R845	R846	R847	R848	R849	R850	R851	R852	R853	R854	R855	R856	R857	R858	R859	R860	R861	R862	R863	R864	R865	R866	R867	R868	R869	R870	R871	R872	R873	R874	R875	R876	R877	R878	R879	R880	R881	R882	R883	R884	R885	R886	R887	R888	R889	R890	R891	R892	R893	R894	R895	R896	R897	R898	R899	R900	R901	R902	R903	R904	R905	R906	R907	R908	R909	R910	R911	R912	R913	R914	R915	R916	R917	R918	R919	R920	R921	R922	R923	R924	R925	R926	R927	R928	R929	R930	R931	R932	R933	R934	R935	R936	R937	R938	R939	R940	R941	R942	R943	R944	R945	R946	R947	R948	R949	R950	R951	R952	R953	R954	R955	R956	R957	R958	R959	R960	R961	R962	R963	R964	R965	R966	R967	R968	R969	R970	R971	R972	R973	R974	R975	R976	R977	R978	R979	R980	R981	R982	R983	R984	R985	R986	R987	R988	R989	R990	R991	R992	R993	R994	R995	R996	R997	R998	R999	R1000	R1001	R1002	R1003	R1004	R1005	R1006	R1007	R1008	R1009	R1010	R1011	R1012	R1013	R1014	R1015	R1016	R1017	R1018	R1019	R1020	R1021	R1022	R1023	R1024	R1025	R1026	R1027	R1028	R1029	R1030	R1031	R1032	R1033	R1034	R1035	R1036	R1037	R1038	R1039	R1040	R1041	R1042	R1043	R1044	R1045	R1046	R1047	R1048	R1049	R1050	R1051	R1052	R1053	R1054	R1055	R1056	R1057	R1058	R1059	R1060	R1061	R1062	R1063	R1064	R1065	R1066	R1067	R1068	R1069	R1070	R1071	R1072	R1073	R1074	R1075	R1076	R1077	R1078	R1079	R1080	R1081	R1082	R1083	R1084	R1085	R1086	R1087	R1088	R1089	R1090	R1091	R1092	R1093	R1094	R1095	R1096	R1097	R1098	R1099	R1100	R1101	R1102	R1103	R1104	R1105	R1106	R1107	R1108	R1109	R1110	R1111	R1112	R1113	R1114	R1115	R1116	R1117	R1118	R1119	R1120	R1121	R1122	R1123	R1124	R1125	R1126	R1127	R1128	R1129	R1130	R1131	R1132	R1133	R1134	R1135	R1136	R1137	R1138	R1139	R1140	R1141	R1142	R1143	R1144	R1145	R1146	R1147	R1148	R1149	R1150	R1151	R1152	R1153	R1154	R1155	R1156	R1157	R1158	R1159	R1160	R1161	R1162	R1163	R1164	R1165	R1166	R1167	R1168	R1169	R1170	R1171	R1172	R1173	R1174	R1175	R1176	R1177	R1178	R1179	R1180	R1181	R1182	R1183	R1184	R1185	R1186	R1187	R1188	R1189	R1190	R1191	R1192	R1193	R1194	R1195	R1196	R1197	R1198	R1199	R1200	R1201	R1202	R1203	R1204	R1205	R1206	R1207	R1208	R1209	R1210	R1211	R1212	R1213	R1214	R1215	R1216	R1217	R1218	R1219	R1220	R1221	R1222	R1223	R1224	R1225	R1226	R1227	R1228	R1229	R1230	R1231	R1232	R1233	R1234	R1235	R1236	R1237	R1238	R1239	R1240	R1241	R1242	R1243	R1244	R1245	R1246	R1247	R1248	R1249	R1250	R1251	R1252	R1253	R1254	R1255	R1256	R1257	R1258	R1259	R1260	R1261	R1262	R1263	R1264	R1265	R1266	R1267	R1268	R1269	R1270	R1271	R1272	R1273	R1274	R1275	R1276	R1277	R1278	R1279	R1280	R1281	R1282	R1283	R1284	R1285	R1286	R1287	R1288	R1289	R1290	R1291	R1292	R1293	R1294	R1295	R1296	R1297	R1298	R1299	R1300	R1301	R1302	R1303	R1304	R1305	R1306	R1307	R1308	R1309	R1310	R1311	R1312	R1313	R1314	R1315	R1316	R1317	R1318	R1319	R1320	R1321	R1322	R1323	R1324	R1325	R1326	R1327	R1328	R1329	R1330	R1331	R1332	R1333	R1334	R1335	R1336	R1337	R1338	R1339	R1340	R1341	R1342	R1343	R1344	R1345	R1346	R1347	R1348	R1349	R1350	R1351	R1352	R1353	R1354	R1355	R1356	R1357	R1358	R1359	R1360	R1361	R1362	R1363	R1364	R1365	R1366	R1367	R1368	R1369	R1370	R1371	R1372	R1373	R1374	R1375	R1376	R1377	R1378	R1379	R1380	R1381	R1382	R1383	R1384	R1385	R1386	R1387	R1388	R1389	R1390	R1391	R1392	R1393	R1394	R1395	R1396	R1397	R1398	R1399	R1400	R1401	R1402	R1403	R1404	R1405	R1406	R1407	R1408	R1409	R1410	R1411	R1412	R1413	R1414	R1415	R1416	R1417	R1418	R1419	R1420	R1421	R1422	R1423	R1424	R1425	R1426	R1427	R1428	R1429	R1430	R1431	R1432	R1433	R1434	R1435	R1436	R1437	R1438	R1439	R1440	R1441	R1442	R1443	R1444	R1445	R1446	R1447	R1448	R1449	R1450	R1451	R1452	R1453	R1454	R1455	R1456	R1457	R1458	R1459	R1460	R1461	R1462	R1463	R1464	R1465	R1466	R1467	R1468	R1469	R1470	R1471	R1472	R1473	R1474	R1475	R1476	R1477	R1478	R1479	R1480	R1481	R1482	R1483	R1484	R1485	R1486	R1487	R1488	R1489	R1490	R1491	R1492	R1493	R1494	R1495	R1496	R1497	R1498	R149
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

- Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie de desserte ②, ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2$).

En parallèle à cette mise en cohérence, il est défini une règle d'implantation pour les piscines celles-ci devront s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m des limites séparatives. Par ailleurs la disposition imposant un recul supérieur quand la construction comporte des baies est également supprimée, cette dernière n'étant pas légale du point de vue du code de l'urbanisme.

1.6. Emprise au sol des constructions – ARTICLE 9

Afin de clarifier l'application de cette règle, la disposition suivante est ajoutée :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder x % de la superficie de l'unité foncière, **comprise dans la zone**

Pour mémoire les dispositions du règlement approuvé en 2013 définissent les principes suivants :

- Ua : 80%
- Ub : 40 (et secteur Ub1 : 10%)
- Uc : 30 %
- Ud : 30 %

1.7. Aspect extérieur des constructions - ARTICLE 11

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est réorganisé et des compléments sont apportés en ce qui concerne les teintes et la nature des couvertures en fonction des constructions (construction, principale, annexes,...). De même il est rappelé des principes dérogatoires dans l'ensemble des zones urbaines en ce qui concernent l'utilisation de matériaux ou de techniques susceptibles de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

L'article 11 de l'ensemble des zones urbaines est complété de la façon suivante :

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Les prescriptions définies en matière de traitement des toitures (types, caractéristiques) sont complétées afin de préciser qu'elles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. De mêmes des précisions sont définies en matière de couverture,

Les dispositions relatives aux couvertures sont complétées/modifiées de la façon suivante :

(...)

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teintes terres cuites vieillies et nuancées (à l'exclusion du brun uni et du jaune) de dimension 65/80 par m², sans débordements en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et la rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat

- L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau, il en est de même pour les bâtiments dont les toitures sont recouvertes par des tuiles d'un gabarit supérieur.

(...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes et aux dépendances (remises, abris de jardin et garages,...) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² et leur hauteur au faîtage inférieure à 3 m.

En parallèle les dispositions relatives aux clôtures sont complétées afin d'apporter une cohérence de fond en particulier au droit de la zone **Ua** qui recouvre le centre urbain ancien de la commune. D'autre part une distinction est opérée entre cette zone (Ua) et les autres zones urbaines, au tissu bâti plus « lâche » et au sein desquels les murs pleins ne correspondent pas à une caractéristique historique et fonctionnelle.

Les dispositions suivantes sont mises en œuvre :

Zone Ua :

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

² Voir annexe définition

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical « à la parisienne ». La hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 80 centimètres. Les clôtures sur rue constitués d'éléments à claire voie en bois ou en pvc ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Les murs de clôture plein en maçonnerie ne devront pas excéder 30 % du linéaire total de la clôture et devront être recouverts d'un chapeautage en tuile plates 60/65 tuiles au m².

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Zones Ub, Uc, Ud

Les murs pleins sont limités en hauteur, afin d'éviter de créer des effets d'opposition et de fermeture de ces espaces, certes urbanisés, relativement « ouverts » d'un point de vue urbain, de densité et de paysage., les dispositions relatives aux clôtures sont donc réglementées de la façon suivante :

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres à l'exception des éléments de composition (piliers portail,...) pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée (dans la limite de 30 cm maximum).

Les murs pleins sont interdits en façade sur rue, sauf s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins préexistants.

- La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie (plantée sur le terrain privé) ou de plantes grimpantes.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage)

Clôture le long du domaine public ; Les murs de clôture plein en maçonnerie ne sont pas autorisés

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

1.8. Stationnement - ARTICLE 12

Les dispositions relatives au stationnement des véhicules sont complétées de la façon suivante :

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. **Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.**

1. Constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

- Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination de bureaux et entrepôts :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Concernant les entrepôts ces espaces de stationnement devront obligatoirement intégrer le stationnement et les espaces de manœuvres des véhicules lourds.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

- Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace à créer représentera une superficie de 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace à créer représentera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

1.9. Espaces libres et plantations

Des compléments sont également apportés aux dispositions de l'article 13 relatif au traitement des espaces libres et en matière de plantations, l'objectif de ces compléments est de s'assurer d'un traitement paysager effectif en particulier au droit des espaces libres, mais également de s'assurer de la préservation des boisements existants. En parallèle un renvoi est fait en lien avec les prescriptions et recommandations du PNR du Gâtinais Français.

L'article 13 des zones urbaines est réécrit de la façon suivante :

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 (L.113-1 nouveau code) du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7°(L.151-22 nouveau code) du Code de l'Urbanisme, 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.

Une bande de 6 mètres de large de part et d'autre des berges de la rivière Ecole et du ru du Rebais sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé)

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires délaissées de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre équivalent. Leur nombre doit être au minimum équivalent à 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie.

Lorsque les clôtures sont constituées par des haies, il est recommandé de les concevoir suivant les principes définis dans le cahier de recommandations.

La plantation de résineux n'est pas autorisée

Pour le choix des végétaux, le pétitionnaire peut s'appuyer sur la liste des végétaux de référence préconisée par le PNR du Gâtinais Français

1.10. Coefficient d'Occupation des Sols - ARTICLE 14

Les dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014, suppriment cette disposition des documents d'urbanisme, l'ensemble des dispositions contenues au sein de l'article 14 du règlement relatif au Coefficient d'Occupation des Sols sont donc supprimées.

L'article 5 des zones urbaines est donc modifié par l'intégration de la mention suivante :
« Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014 »

1.11. Intégration des évolutions législatives

Les dispositions du code de l'urbanisme suite à la publication des décrets d'application relatifs à la loi ALUR, ont modifié la structure du règlement depuis son approbation ; dans ce cadre, la structure du règlement est complétée avec l'intégration dans chacune des zones, des dispositions relatives aux performances énergétiques (article 15) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques (article 16). En parallèle les dispositions relatives aux superficies minimales (article 5) et du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) qui ont été abrogées suite à la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 sont supprimées.

2. ZONES A URBANISER

2.1. Zone AUx

La zone AUx est un espace spécifique défini dans le cadre du PLU approuvé en 2013, destiné à accueillir des activités économiques.

Les adaptations réglementaires apportées à ce secteur concernent essentiellement les accès et les règles en matière de stationnement. Les articles AUx 3 et AUx 12 sont modifiés de la façon suivante :

AUx 3 - Desserte et Accès

La desserte et les accès de la zone 1AU seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités ».

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques **correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.**

Par ailleurs ces voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble (ou de l'installation) envisagé. **De plus le traitement de cette voirie doit correspondre à sa destination principale (habitat, espaces mixtes,...), notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants**

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des nouveaux accès et des nouvelles voiries doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Toutefois, lorsque ce nouvel accès ou cette nouvelle voirie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 4 logements et à 3,50 mètres si elle n'en

dessert qu'un seul. La règle minimale ci avant ne concerne pas la largeur du portail.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit. **Pour les terrains d'angle : aucune entrée ou sortie de véhicules ne s'effectuera par le pan coupé**

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.3. « Le cœur du village ».

AUx 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. **Le maître d'ouvrage ou constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti sur le terrain propre à l'opération à l'occasion de tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction ou installation.**

1. Constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5,50 mètres
- largeur de la place : 2,50 mètres (3.50 pour une place handicapée)
- dégagement : 6 mètres

L'implantation des aires de stationnement se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement N°3.4. « Le parc d'activités artisanales ».

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Constructions à usage de bureaux : Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage d'entrepôt : Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Etablissements à usage artisanal : Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Deux-roues

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14.-4 et R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logements pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie de minimale de 3 m².
- les bâtiments à usages de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher du bâtiment

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Ces locaux doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Local poubelle

Les bâtiments collectifs et les bâtiments à usages de bureaux ou d'activité, ainsi que les opérations d'aménagement permettant la création de plusieurs logements (permis groupé, lotissement,...) devront comporter un local « poubelle » dimensionné aux besoins du bâtiment et de ses occupants.

3. ZONES AGRICOLES

La zone agricole recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- Secteur Aa : secteur correspondant à des espaces agricoles où peuvent être implantés des bâtiments d'exploitation.
- Secteur Ab : secteur correspondant à des espaces agricoles à préserver où les constructions sont interdites à l'exception du secteur Ab1 qui recouvre l'emprise d'une exploitation récemment installées ou des constructions peuvent s'implanter pour faciliter son développement
- Secteur Ac : secteur spécifique correspondant à une emprise d'une activité économique dont la pérennité doit être assurée et où les constructions à vocation artisanale et économique sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme.
- Secteur Atvb : secteur correspondant aux continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune.

Dans le cadre de la relocalisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise occupée par un bâtiment agricole, afin d'y implanter les locaux nécessaires au stockage du matériel de services techniques municipaux.

Il est donc envisagé de créer un secteur spécifique couvrant l'emprise de la parcelle occupée par ce bâtiment afin de permettre à la collectivité de l'aménager (voir éléments justificatifs dans les paragraphes suivants)

Dans le cadre de la reprise et de la mise à jour des dispositions du règlement des adaptations sont apportées au règlement écrit de la zone A.

L'article A1 - Occupations et Utilisations du sol interdites est repris dans son intégralité et rédigé de la façon suivante :

A 1 - Occupation et Utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, travaux et aménagements qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 y compris le stationnement temporaires de caravanes.

Les articles A 5 - Superficie minimale des terrains et A 14 coefficients d'occupation des sols sont supprimés conformément aux dispositions de la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

Par ailleurs la zone est complétée par les dispositions réglementaires spécifiques au secteur Ae, présentées dans les paragraphes suivants.

4. ZONES NATURELLES

La zone naturelle recouvre les espaces à dominante naturelle et environnementale qu'il convient de préserver à l'échelle du territoire de Perthes, elle comprend également des secteurs spécifiques :

- La zone Na correspond à des espaces naturels situés au cœur de plusieurs îlots du bourg et également à un petit secteur de jardin situé à l'arrière de constructions édifiées sur la commune limitrophe de Saint Sauveur sur Ecole.
- La zone Nb correspond aux habitations isolées, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie
- La zone Nc correspond aux constructions existantes du domaine de Mémorant.
- La zone Nd correspond à un secteur occupé par quelques constructions qui pour certaines abritent une entreprise dont la pérennité doit être assurée. Il convient de permettre l'activité artisanale, l'activité agricole et l'habitation. Des constructions nouvelles sont autorisées pour développer l'activité, en revanche seules les extensions sont autorisées pour l'habitat comme dans la zone Nb.
- La zone Ne correspond à la partie de la station d'épuration intercommunale située sur le territoire de Perthes en Gâtinais.

Les dispositions réglementaires relatives aux différents secteurs définis au sein de la zone N sont complétées afin d'être en cohérence avec les prescriptions du code de l'urbanisme en particulier en matière d'insertion des constructions.

L'article N9 est complété de la façon suivante

N 9- Emprise au sol des constructions

Dans la zone Na

L'emprise au sol ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière de la zone

Dans la zone Ne :

L'emprise au sol ne peut dépasser 80 % de l'unité foncière de la zone

(...)

B. EMPLACEMENTS RESERVES

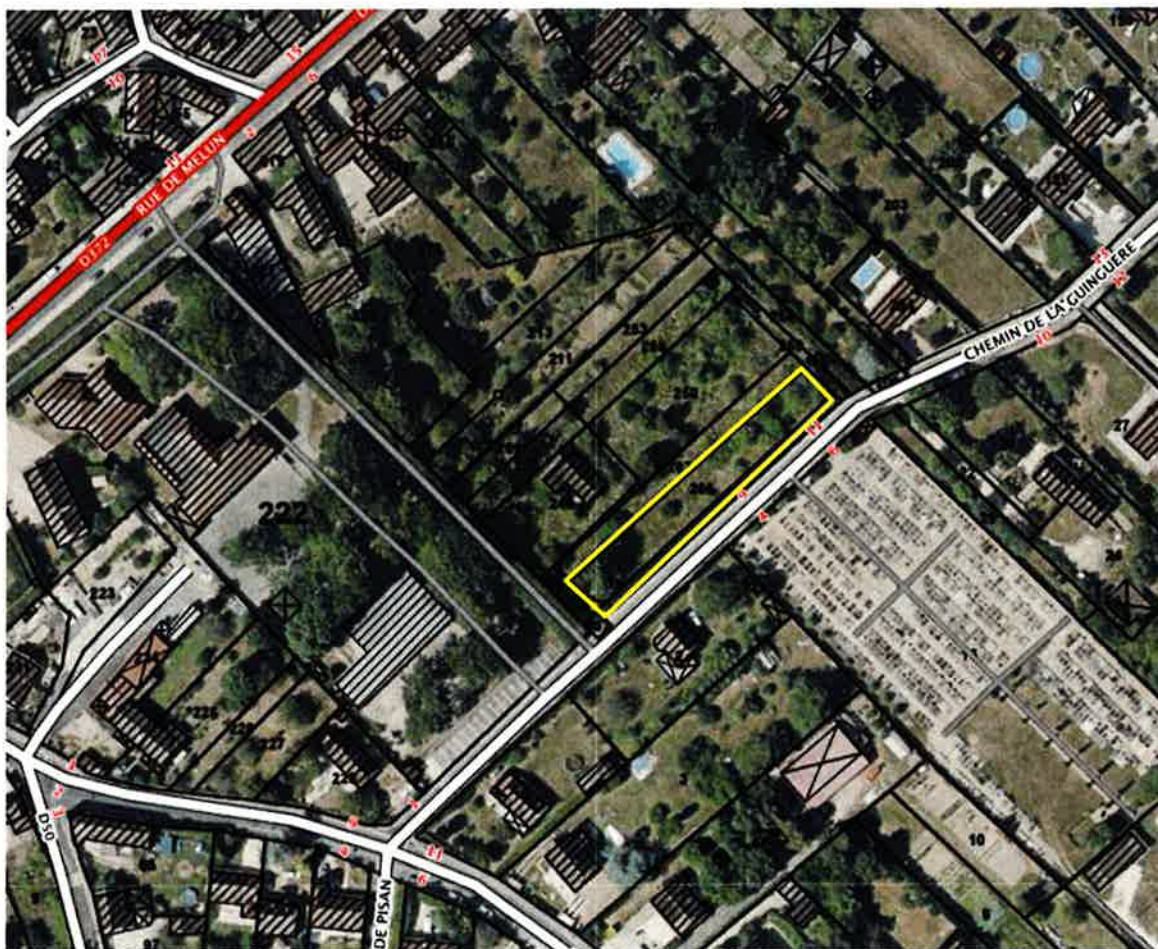
Les emplacements réservés définis dans le cadre du PLU approuvés sont remaniés afin d'être mis en cohérence avec les besoins de la collectivité ; en parallèle certains emplacements sont réajustés afin d'être mis en cohérence avec les objectifs communaux, et d'autres sont supprimés.

1. CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le cadre de la présente procédure la commune souhaite instaurer de nouveaux emplacements réservé. Ces emplacements vont soit avoir pour objet de conforter la politique communale en matière de déplacements doux et de gestion des circulations, soit avoir pour objet de répondre à des besoins fonciers en matière d'équipements et d'aménagement

1.1. Création espace de stationnement - ER 12

En préalable à l'aménagement de la zone Uf, définie comme un espace spécifique de densification en cœur de bourg, une emprise est identifiée afin de répondre aux besoins de stationnement à proximité de l'école et du cimetière.

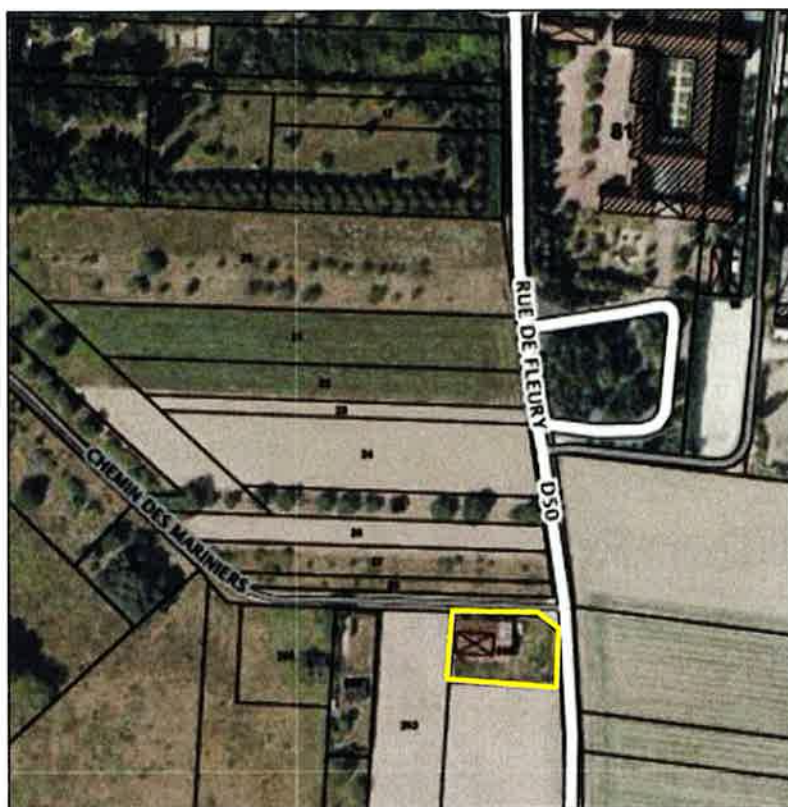


1.2. Chemin de la Guinguère : élargissement- ER 13

Le chemin de la Guinguère assure actuellement une liaison entre la Rue de Chailly et la RD 372, par le chemin de la Madeleine, l'objectif de la commune est de permettre l'élargissement de cette emprise afin d'y ménager en parallèle aux circulations agricoles un cheminement doux permettant d'augmenter le maillage de ces axes qui bordent les espaces urbanisés de la commune



1.3. Emprise pour bâtiments techniques - ER 14



Dans le cadre de l'organisation de ses services, la commune de Perthes souhaite avoir la possibilité d'aménager un nouveau bâtiment pour accueillir ses services techniques. Une ancienne emprise agricole, comprenant un hangar aujourd'hui inoccupé, est présente au Sud du village le long de la RD 50 (rue de Fleury).

Un emplacement réservé est donc défini au droit de cette emprise (parcelle F565) afin de permettre l'acquisition par la collectivité de cette parcelle.

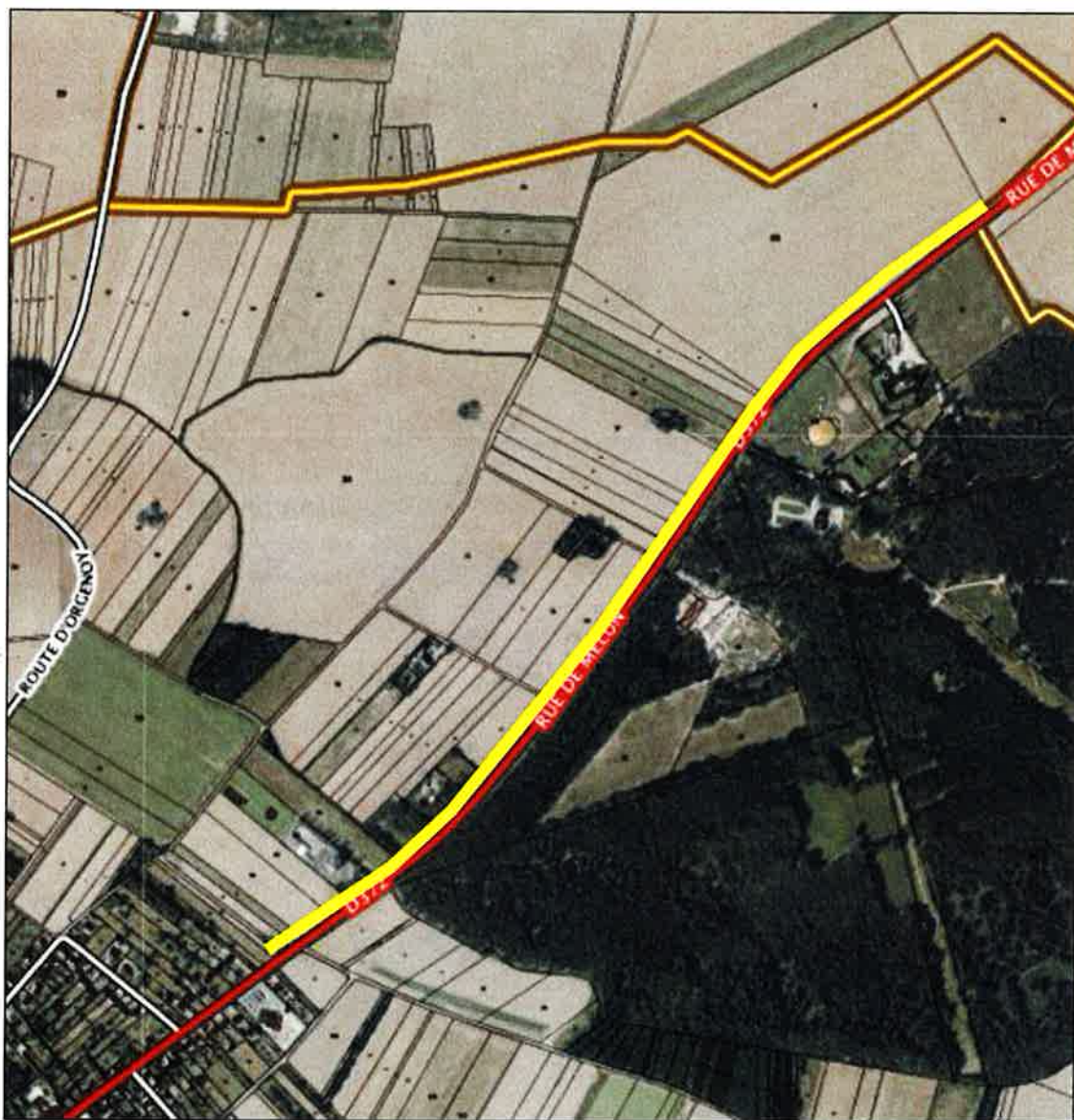
1.4. Bassin de rétention des eaux - ER 15

Dans le cadre de sa politique de gestion des eaux pluviales et afin d'éviter des ruissellements trop importants en période de fortes pluviométries vers le Ru de Rebais, une emprise est définie afin de créer un bassin de rétention des eaux en limite Ouest du finage communal au droit de la parcelle G831



1.5. Cheminement doux le long de la RD 372 - ER 16

Afin de poursuivre la mise en place d'un cheminement doux le long de rue de Melun (RD 372) et ainsi s'inscrire dans un des objectifs du Scot qui vise à promouvoir les mobilités à l'échelle du territoire, la commune de Perthes souhaite mettre en place un emplacement réservé afin de permettre la création d'un cheminement doux le long de cet axe.

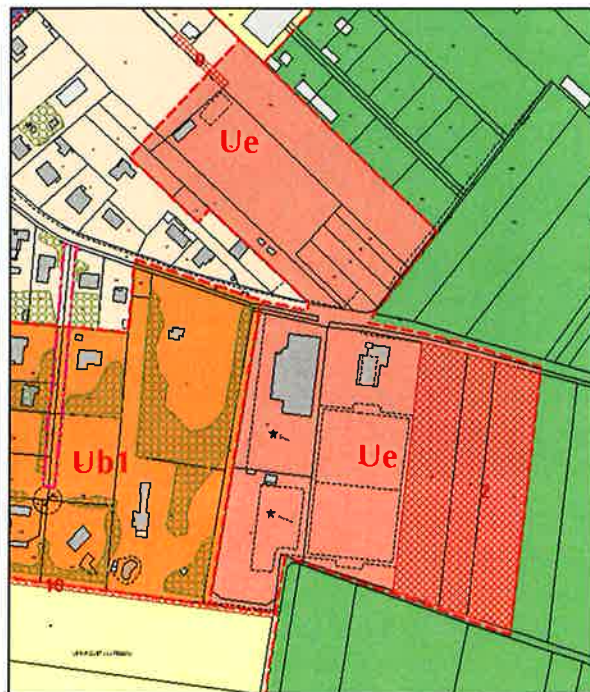


Cet emplacement d'une largeur de 3 m est défini le long de la RD de la sortie de l'agglomération jusqu'en limite communale.

1.6. Extension équipements de sports et de loisirs - ER 17

Afin de permettre la réorganisation des emprises à vocation de sports et de loisirs (éventuellement accueil de nouveaux équipements soit communaux soit intercommunaux, la commune de Perthes souhaite agrandir ses emprises foncières destinées à accueillir ce type d'équipements (zonage Ue au PLU approuvé)

Les emprises municipales à vocation de sports sont situées à l'Est de la commune à proximité du collège, de part et d'autre de la rue de Chailly.

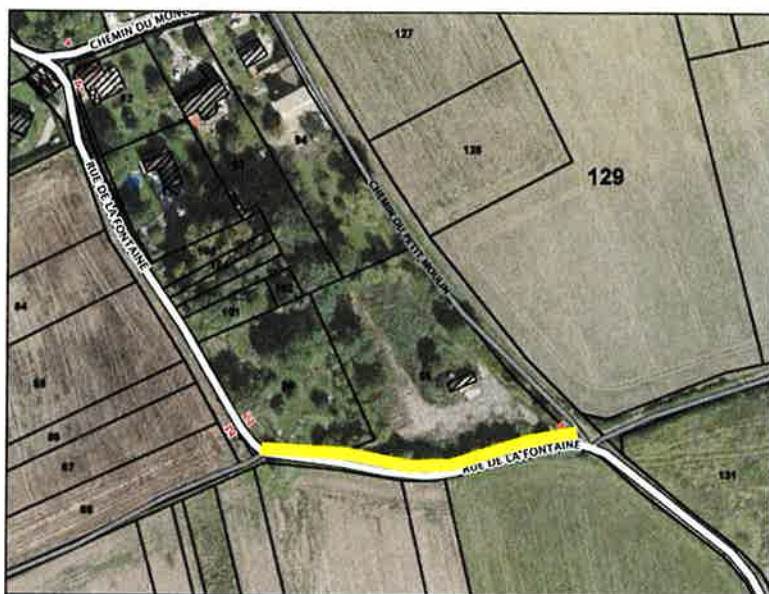


Certaines emprises comprises au sein de la zone Ue ne sont pas propriétés de la commune, en particulier à proximité du terrain d'entraînement situé au Nord de la rue de Chailly.

Il est donc envisagé de définir un emplacement réservé d'une emprise de 2180 m² au droit de ces parcelles (AD 18, AD 19 et AD20). Cette acquisition doit permettre à terme de réorganiser le stationnement et les équipements sportifs.

1.7. Elargissement « rue de la Fontaine » - ER 18

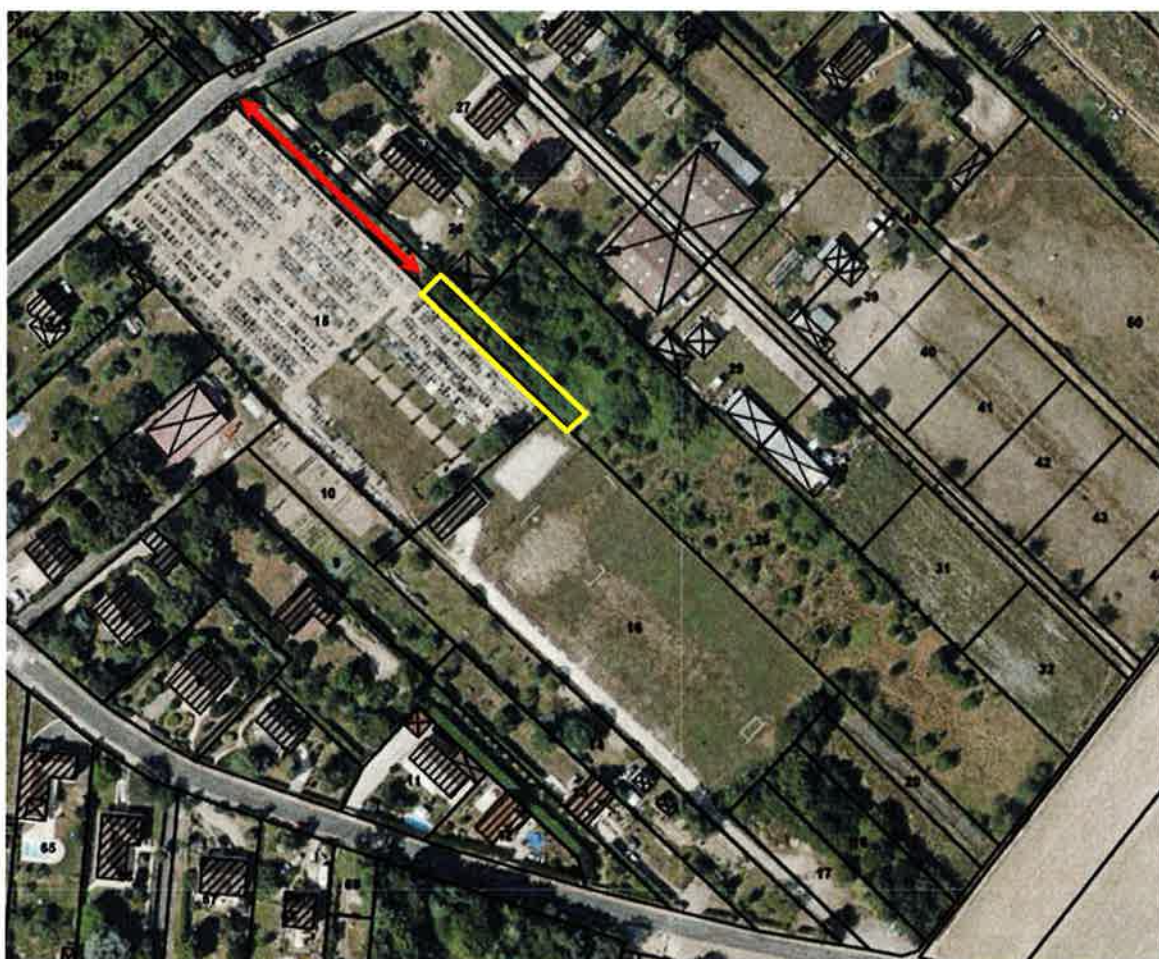
Un emplacement réservé est également défini le long de la rue de la Fontaine (voie desservant le hameau du Monceau) afin de dégager une emprise globale de voirie de 7m de large.



L'élargissement de cette voie doit permettre d'assurer une meilleure desserte entre le bourg et le hameau.

2. REAJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS EXISTANTS

Dans le cadre du PLU approuvé en 2013, un emplacement réservé (ER n°9) avait été défini le long du cimetière afin de créer une liaison douce. Une partie de cette emprise a été acquise par la commune, l'emplacement réservé est réajusté afin de ne correspondre qu'à l'emprise manquante pour permettre l'achèvement de cette liaison.



3. SUPPRESSION

La commune ayant fait l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé n°4 destiné à la création d'un espace vert au sein de la zone 1AUB1, ce dernier est supprimé. Le principe d'un aménagement au sein de cet espace de développement de la commune n'est pas remis en question, mais ce principe est retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de donner une plus grande latitude à son implantation et sa localisation au sein de ce futur quartier, pour lequel le projet d'adaptation du PLU prévoit de l'inscrire en espace d'urbanisation « bloquée » (2AU) à vocation principale d'accueil d'équipements structurants à vocation scolaires et intercommunales. De même suite à la réorganisation du zonage du secteur des Mariniers (création de la zone 2AU, l'emplacement réservé n°11 est également supprimé.

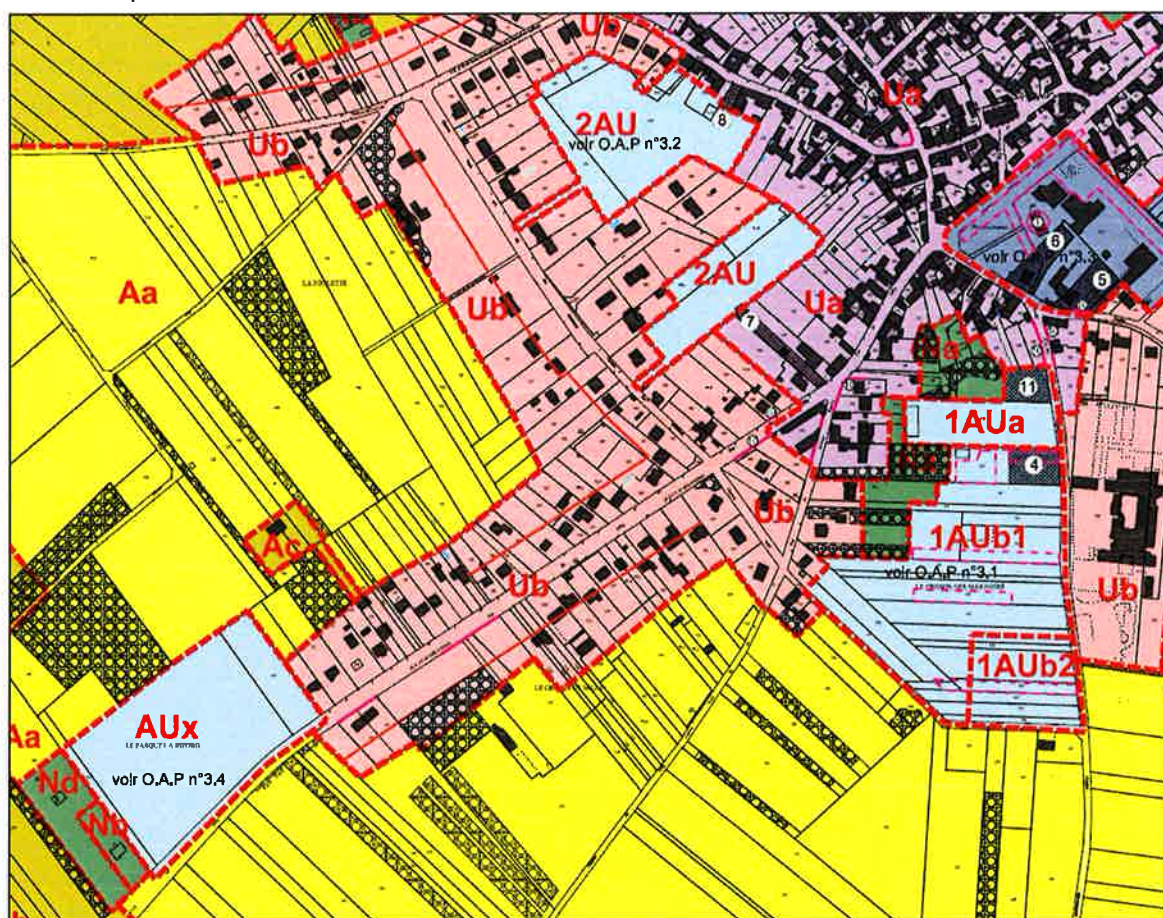
4. TABLEAU DE SYNTHÈSE

N°	Destination	Collectivité bénéficiaire	Emprise en m²	Parcelles concernées
1	Sans objet			
2	Extension des équipements de sports et de loisirs	Commune	14810	
3	Sans objet			
4	Supprimé modification n°1			
5	Extension des équipements et stationnement	Commune	1538	
6	Extension des équipements et stationnement	Commune	1344	
7	Création de voirie	Commune	972	
8	Création de voirie	Commune	222	
9	Création de liaison douce	Commune	289	
10	Création de liaison douce	Commune	968	
11	Supprimé modification n°1			
12	Stationnement école et cimetière	Commune	1072	
13	Aménagement Chemin de la Guinguère	Commune	633	
14	Emprise pour bâtiments techniques municipaux	Commune	1050	
15	Bassin de récupération des eaux pluviales	Commune	1650	
16	Cheminement doux le long de la RD 372	Conseil Départemental 77	6730	
17	Extension équipements sportifs	Commune	2180	
18	Elargissement chemin rural	Commune	280	

C. DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. REORGANISATION DES ESPACES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

Dans le cadre de la mise en place de son projet communal, la commune de Perthes s'était attachée à définir des espaces d'extension de l'urbanisation, à court, moyen et long terme. Ces zones d'extension de l'urbanisation (AU) ont été définies dans une logique de prospective en matière de développement au travers d'un zonage 1AU et 2AU pour les espaces à vocation dominante d'habitat et AUx pour un espace d'accueil des activités économiques.



1.1. Secteurs 1AU « Les Mariniers »

1.1.1. Contexte

La zone 1AU initialement définie dans le projet de PLU et constituée des emprises des secteurs 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2, est reprise dans le cadre du présent projet de modification.

Ce vaste secteur d'extension de l'urbanisation situé en entrée Sud de la commune a initialement été défini dans le cadre du projet communal comme une zone à aménager à court moyen terme. Le classement 1AU correspond à des espaces aménageables dans le cadre du présent document, et afin de répondre à divers objectifs communaux, en matière de mixité sociale,..., des secteurs spécifiques ont été définis : 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2.

Le secteur 1AUa était destiné à accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat en continuité des espaces bâtis situés à proximité immédiate.

Le secteur 1AUb recouvre le reste des emprises foncières composant cette vaste zone et est divisé en deux sous-secteurs 1AUb1 et 1AUb2.

Le secteur 1AUb1 destiné à accueillir principalement de l'habitat et des activités susceptibles d'être compatibles avec la dominante à vocation d'habitat de ce secteur. Le secteur 1AUb2 était défini dans l'objectif d'accueillir uniquement des constructions et installations nécessaires aux services publics. En effet, cette zone fait face au collège qui est amené à connaître à partir de la rentrée prochaine une hausse de ses effectifs avec l'accueil d'enfants auparavant scolarisés au collège Couperin de Fontainebleau.

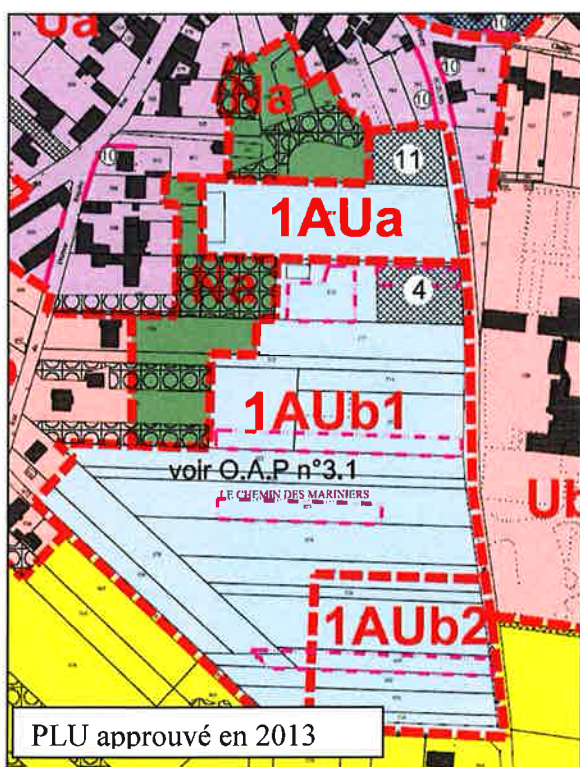


Ce secteur situé en entrée Sud du village présente à la fois des enjeux majeurs en termes d'organisation et de développement, mais ne s'inscrit pas dans la logique de développement à court-moyen terme de la commune, en particulier en matière de développement de l'offre de logements. En effet ces emprises n'apparaissent plus comme prioritaires en matière de développement des espaces urbanisés de la commune, d'autres zones (secteur 2AU) situées en cœur de bourg apparaissent plus aptes à répondre à des objectifs de densification et de rationalisation de l'usage du foncier à court moyen terme.

De plus il convient de souligner que cet espace présente d'intéressantes opportunités en matière de développement des équipements publics en lien avec le collège situé de l'autre côté de la rue ; En effet, cet espace présente une réelle opportunité foncière au regard de sa localisation à proximité immédiate du collège et serait susceptible de répondre à une demande du Conseil Départemental en matière de réorganisation de la desserte du collège (stationnement et dépose des élèves par le réseau de transport scolaire en particulier), de plus ces emprises pourraient permettre de répondre aux projets intercommunaux de développement d'équipements structurants en matière de sports et de loisirs.

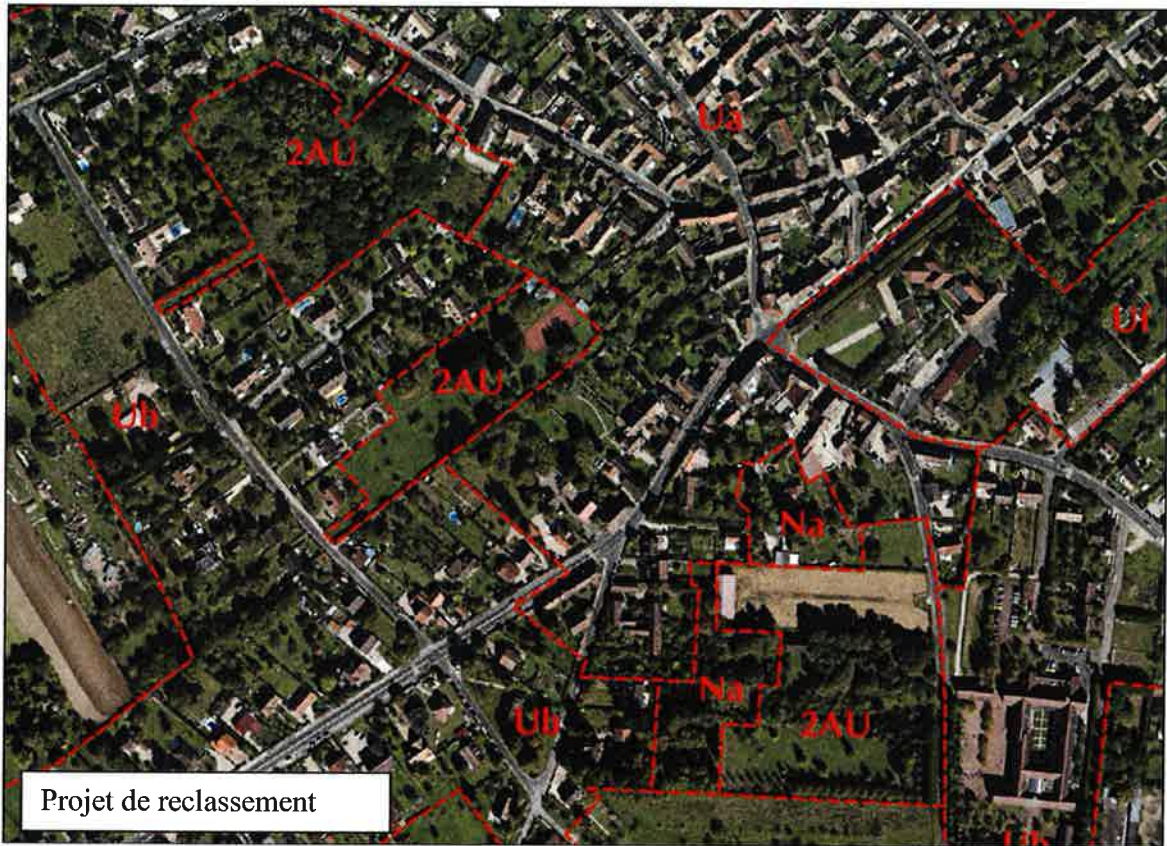
1.1.2. Changements envisagés

Afin de réorganiser le développement communal et de favoriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties du village, il est envisagé de reclasser ce secteur en zone d'urbanisation future « bloquée » (2AU) à vocation d'équipements et d'en diminuer l'emprise. Cette diminution d'emprise s'inscrit également dans le respect des dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional du Parc du Gâtinais Français en matière de consommation d'espace.



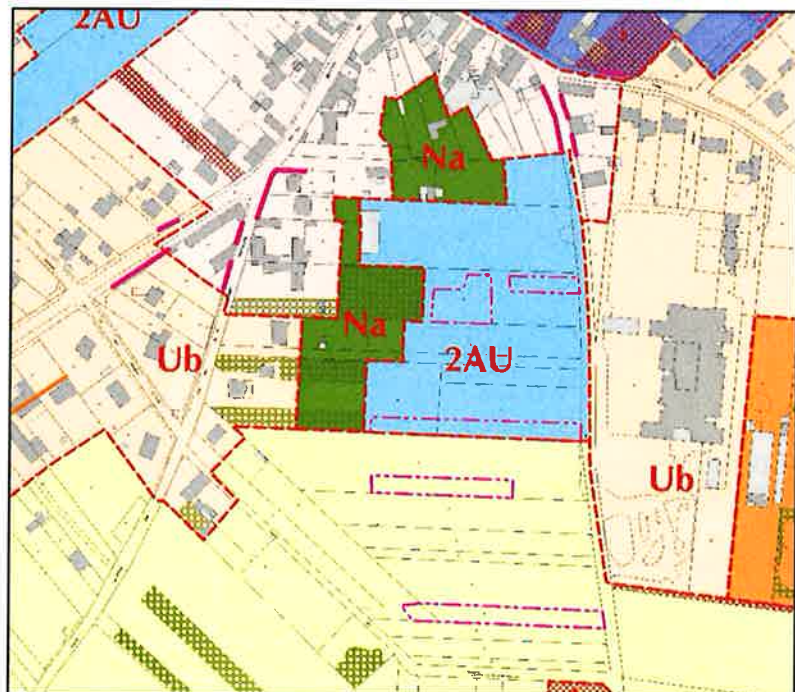
La commune de Perthes souhaite réorganiser ses espaces de développement de l'urbanisation, afin d'une part de faciliter dans un premier temps l'urbanisation de certaines emprises pleinement intégrées au tissu urbain existant (zones 2AU situées à proximité de la rue des Maraichers, voir illustration page suivante) et d'autre part réduire son potentiel urbanisable global, en réduisant le périmètre initialement prévu pour les zones 1AU et en classant cet espace en zone d'urbanisation future à long terme 2AU.

A terme ce secteur est donc destiné à accueillir les aménagements nécessaires à la restructuration du collège, dans un premier temps il est envisagé de restructurer le parking du collège et le stationnement des bus scolaires.



Le plan de zonage est donc modifié de la façon suivante :

En parallèle les Orientations d'Aménagement et de programmation sont adaptés au nouveau périmètre et sont également modifiées. (Document 3.1. du PLU en vigueur.)



1.1.3. Orientations d'Aménagement et d'Orientations

- Cadre général



Le secteur 2AU dit « des Mariniers » couvre une emprise de 1,8 ha en entrée Sud de la commune de Perthes. Cette emprise issue de la réorganisation du zonage 1AU initialement définie dans le PLU approuvé en 2013 se caractérise par une occupation des sols essentiellement agricole et semi-naturelle. Ces emprises occupent une position stratégique en entrée de bourg.

La réorganisation du périmètre se traduit par une limite de zone au droit du site matérialisée par un mur de clôture entourant un ensemble arboré qui fait face aux équipements de desserte du collège.



A mesure que l'on progresse vers le bourg l'espace s'ouvre à nouveau au droit dans un premier temps de parcelles arborées et en friches puis ensuite de parcelles enherbées ayant précédemment accueillies une activité agricole.



Ces espaces marquent également l'entrée dans l'enveloppe bâtie du bourg, soulignée par la présence de mur de clôture.

- Le programme et le parti d'aménagement

Le programme d'aménagement de ce secteur s'appuie sur le renforcement des équipements à proximité du bourg dans le cadre de la restructuration du collège ; en particulier en matière de desserte et d'accès des véhicules de transport scolaire.

L'organisation de cet espace va donc reposer sur la réorganisation de la desserte du collège, et le renforcement de l'offre d'équipements de sports et de loisirs permettant de répondre à la fois aux besoins communaux (city stade) mais également aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre de la création de pole intercommunaux (salle de sport,...)

L'objectif au travers de la réorganisation de cet espace et de son passage en zone 2AU est de favoriser la densification des ilots encore présents au sein de la trame bâtie (zones 2AU présentes le long de la rue des Mariniers (voir plan de localisation ci-avant)

- Principe de desserte

L'organisation de cet espace va essentiellement se faire en appui de la rue de Fleury qui comprend déjà un aménagement en liaison douce entre le long du collège et qui permet de rejoindre la rue de Fleury au Nord. En parallèle dans une logique de maillage avec le reste du village, la création à terme d'une liaison traversant ces emprises et permettant de rejoindre la rue du Docteur Recobet à l'Ouest permettrait d'assurer un maillage plus opérationnel des circulations douces à partir et en direction du collège.

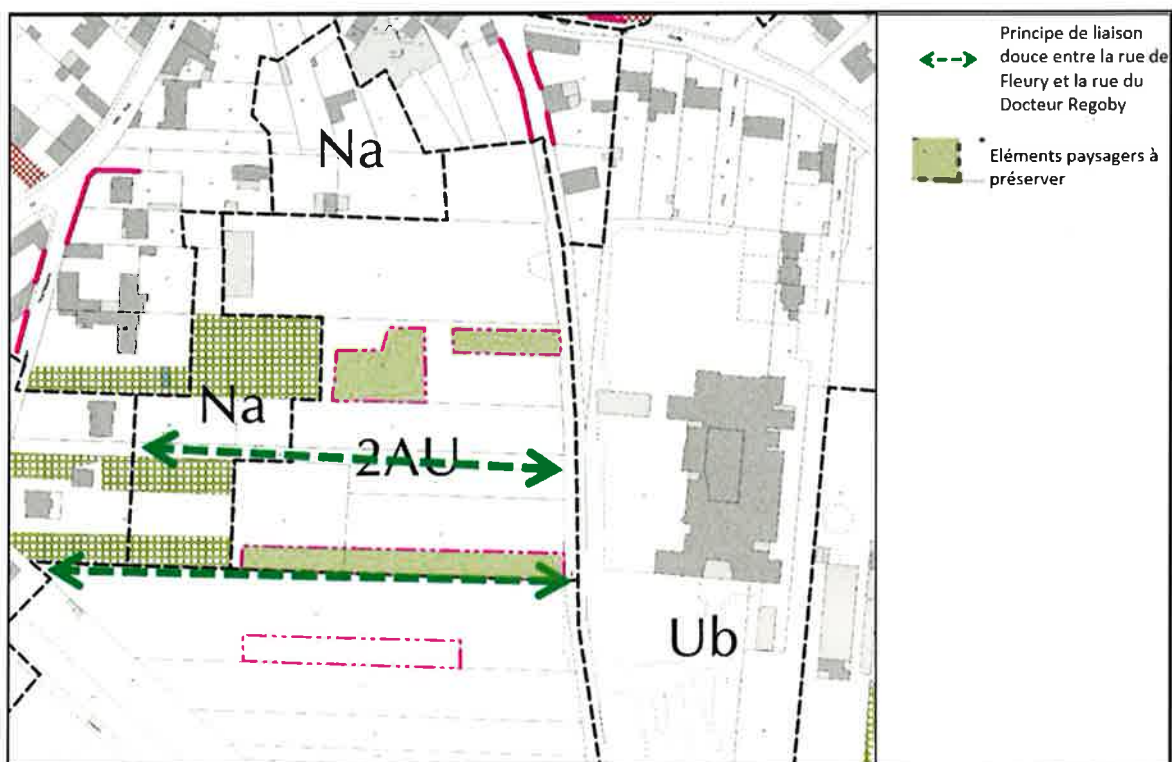
- Principe d'organisation

Afin de conserver un effet de transition dans ce secteur marquant l'entrée sud du bourg, la première séquence de cet espace destinée essentiellement à l'accueil des infrastructures en lien avec le collège doit conserver un caractère « aéré et végétalisé » avec un principe de recul des constructions et un accompagnement végétal à même de créer un pendant aux constructions et aux plantations situées du côté droit de la rue de Fleury.



Par contre au Nord de ce secteur, l'organisation doit s'appuyer sur des implantations à l'alignement des voies afin de prolonger le caractère minéral qui prévaut déjà.

- Synthèse des principes d'aménagement et d'organisation



1.2. Justification des changements apportés

La réduction du périmètre constructible de la zone dite « des Mariniers » et son passage en zone d'urbanisation « bloquée » (2AU) permet d'une part de répondre à la nécessaire mise en compatibilité du projet de PLU avec la charte du PNR du Gâtinais Français et les dispositions du SCoT du Pays de Fontainebleau.

Ces changements ne sont pas pour autant de nature à remettre en cause les objectifs de production de logements et de développement qui s'imposent à la commune dans le respect des dispositions du Scot.

En effet, la commune de Perthes travaille en parallèle à l'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs d'urbanisation future initialement identifiés dans le PLU approuvé en 2013. La commune mène actuellement en partenariat avec le PNR deux études d'aménagement urbain sur les secteurs 2AU situés le long du chemin des Mariniers.



Une réflexion urbaine sur l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces permettant de répondre à la fois à une volonté communale de mixité avec la réalisation de logements en accession et de locatifs à vocation intergénérationnelle permet aujourd'hui d'identifier

ces secteurs, en raison de leur proximité du cœur de bourg et des différents services et équipements comme des espaces présentant de réelles opportunités en matière de développement et de densification.

Le premier scénario d'aménagement définis pour ces différents secteurs permettrait d'envisager la réalisation de 70 à 90 nouveaux logements.

2. REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. Adaptation des dispositions graphiques et réglementaires au sein de la zone A

2.1.1. Contexte réglementaire général

La zone agricole recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- Secteur Aa : secteur correspondant à des espaces agricoles où peuvent être implantés des bâtiments d'exploitation.
- Secteur Ab : secteur correspondant à des espaces agricoles à préserver où les constructions sont interdites à l'exception du secteur Ab1 qui recouvre l'emprise d'une exploitation récemment installées ou des constructions peuvent s'implanter pour faciliter son développement
- Secteur Ac : secteur spécifique correspondant à une emprise d'une activité économique dont la pérennité doit être assurée et où les constructions à vocation artisanale et économique sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme.
- Secteur Atvb : secteur correspondant aux continuités écologiques identifiées à l'échelle de la commune.

2.1.2. Création d'un secteur spécifique au sein de la zone A

- **Contexte**

Dans le cadre de la relocalisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise occupée par un bâtiment agricole, afin d'y implanter les locaux nécessaires au stockage du matériel de services techniques municipaux.

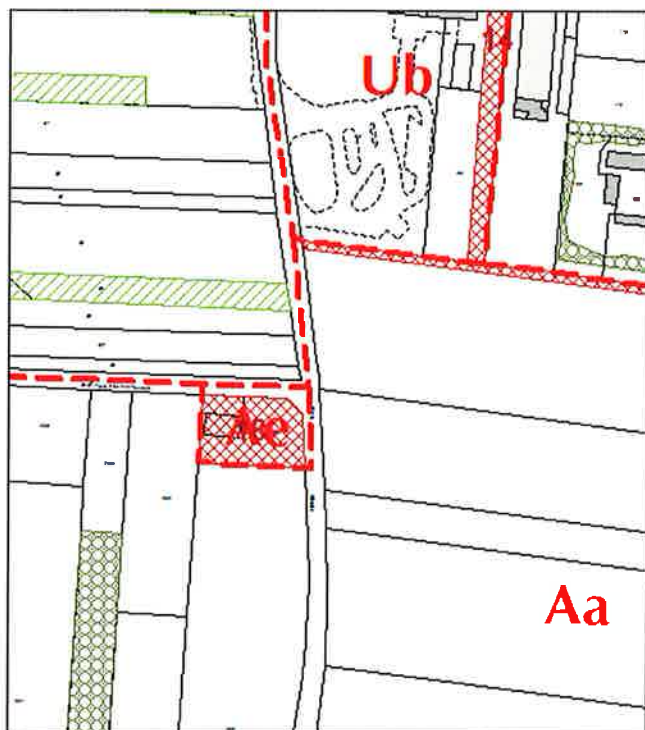
Cette emprise est identifiée en emplacement réservé (ER n° 14) dans le cadre de la présente procédure de modification

Dans le cadre de la réorganisation de ces équipements, la commune de Perthes souhaite acquérir une emprise foncière actuellement classée en zone agricole et occupée par un bâtiment. Ce bâtiment serait susceptible après adaptation, de permettre le stockage du matériel des services techniques municipaux.

Le classement de cette emprise en zone à vocation agricole ne permet pas aujourd'hui l'adaptation ou l'occupation de sols pour un autre usage que celui nécessaire à l'activité agricole.

Afin de permettre une réaffectation, voire une extension de ce bâtiment il est proposé de créer un secteur spécifique au sein de la zone Agricole à même de permettre la concrétisation de ce projet communal.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée est défini au droit de cette emprise afin de permettre une occupation et une utilisation du sol autre qu'agricole.



Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 les dispositions définies par le règlement précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Sont spécifiquement autorisées au sein de cette zone les constructions et installations nécessaires aux équipements de la collectivité.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies au droit de ce secteur.

• Dispositions réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 les dispositions en matière d'implantation des constructions, de hauteur, de densité sont définies.

Cette emprise concerne un bâtiment agricole existant destiné à accueillir le matériel des services techniques municipaux, l'objectif est de permettre le réaménagement de cette construction, ainsi que certaines adaptations. Un recul minimum de 5 m est défini par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives l'implantation à l'alignement est possible et dans le cas contraire un recul d'au minimum de 3 m sera à respecter.

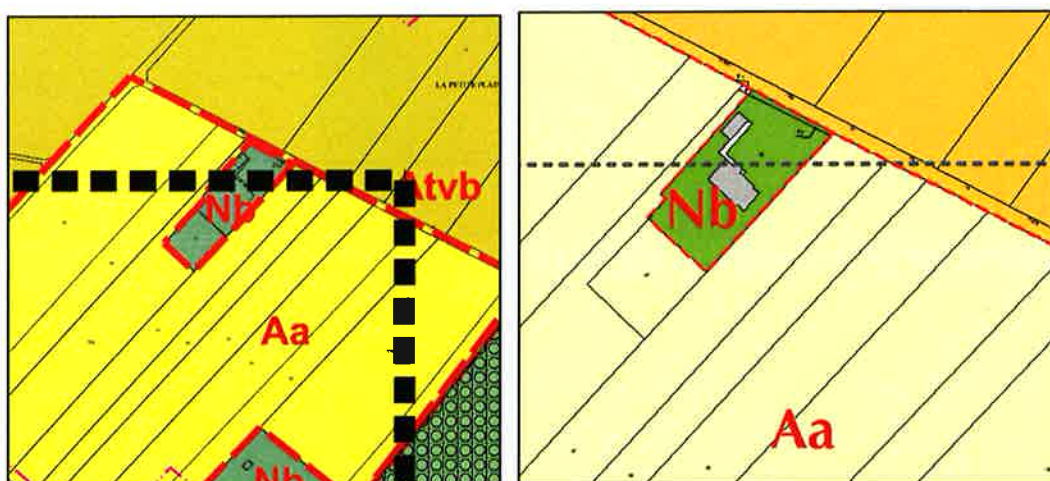
Les hauteurs sont limitées à 9 m afin d'éviter les effets d'opposition avec les espaces bâtis du village situés au nord de cette emprise. Cette emprise ayant pour objet d'accueillir des équipements de la municipalité une emprise au sol globale des constructions de 60 % de l'emprise foncière est définie.

2.1.3. Extension de la zone Aa

Une activité d'élevage canin relevant du statut agricole est actuellement présente au Nord-est du bourg. L'emprise de cette activité comprend également une maison d'habitation qui lors de la mise en place du PLU a fait l'objet d'un classement en secteur Nh, d'habitat diffus.

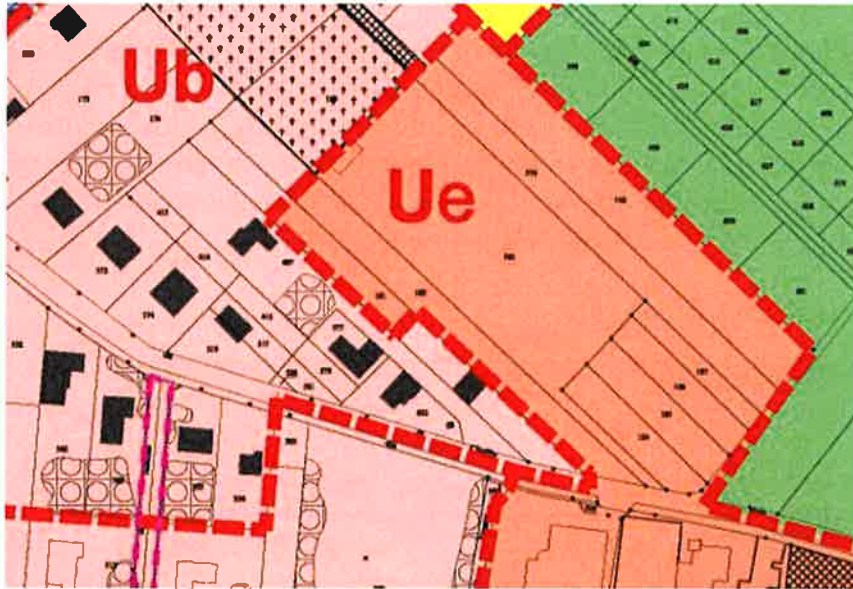
Afin de permettre le développement de cette activité qui relève de l'activité agricole il est envisagé de réintégrer le fond de la parcelle attenante à l'habitation au sein de la zone Aa environnante, ceci afin de permettre conformément aux dispositions de la zone agricole la création de construction nécessaire à l'activité agricole et le développement de cette activité. En effet il est prévu de construire un chenil permettant le fonctionnement de cette activité et le classement au sein de la zone agricole permet cette création.

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante :



2.2. Ajustement limites zone Ub/Ue

Dans le cadre de la réorganisation des emprises de sports et de loisirs à l'échelle de la commune, il est envisagé un réaménagement des limites entre la zone Ue (à vocation de sports) et la zone Ub (à vocation principale d'habitat) afin de mettre en cohérence les limites de zones avec les usages du foncier.

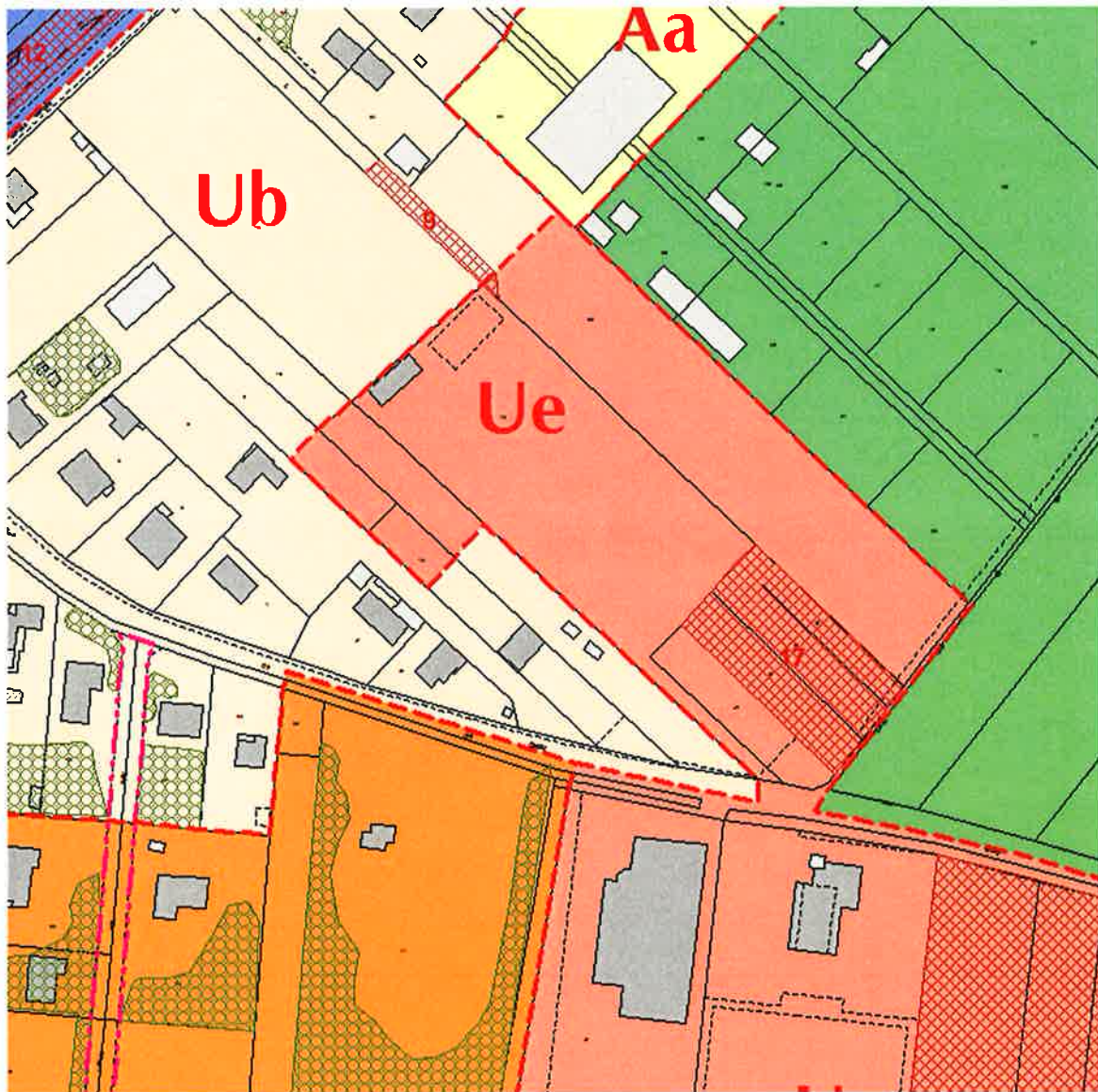


Le périmètre de la zone Ue intègre actuellement une parcelle occupée par un jardin et un verger attenante à une habitation.



La réorganisation des abords de cette zone de sports et de loisirs avec la création de l'emplacement réservé n°17, l'usage de cette parcelle totalement incluse avec la parcelle adjacente occupée par l'habitation dont elle dépend, font qu'il apparaît aujourd'hui plus judicieux d'intégrer cette parcelle à la zone Ub (à vocation principale d'habitat).

Les limites entre la zone Ue et Ub sont donc modifiées de la façon suivante :



18782
91404

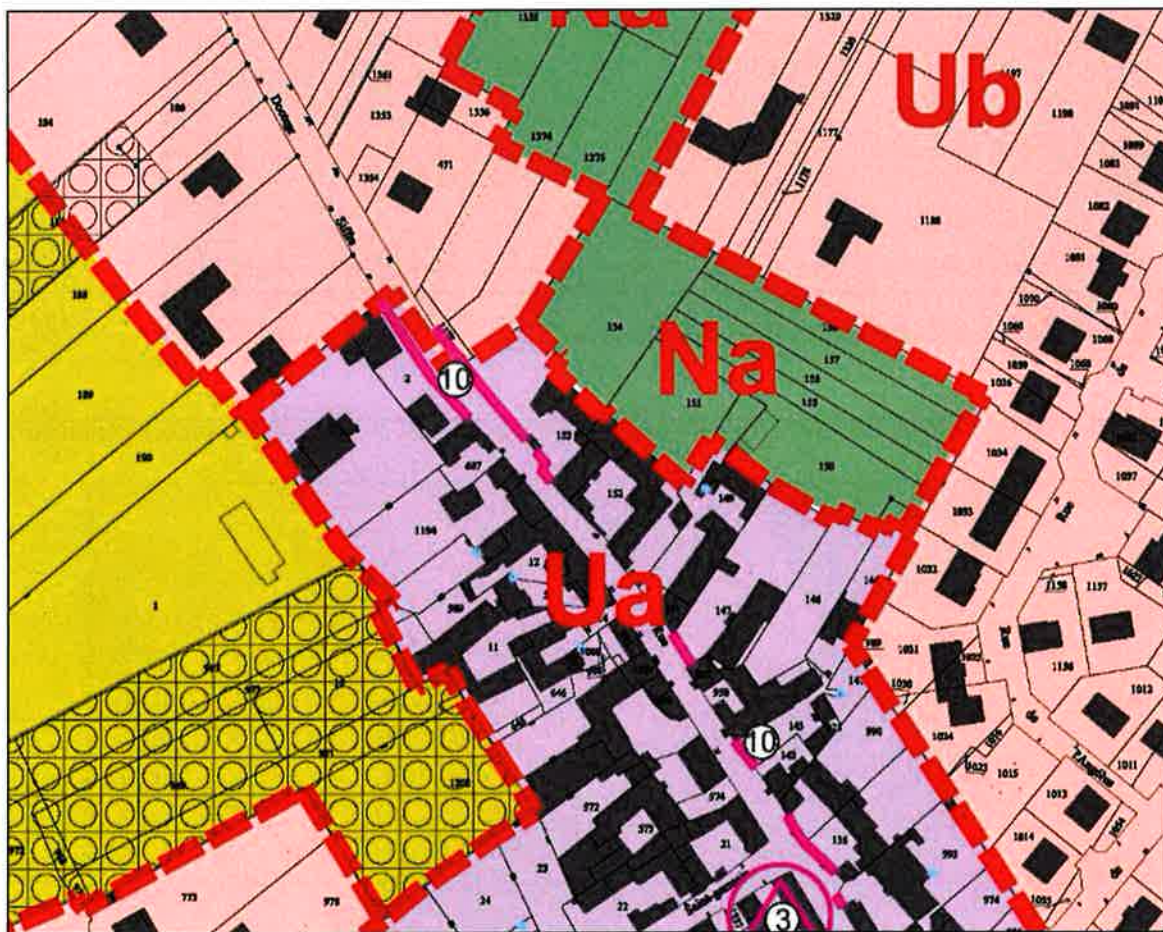
3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

3.1. Contexte

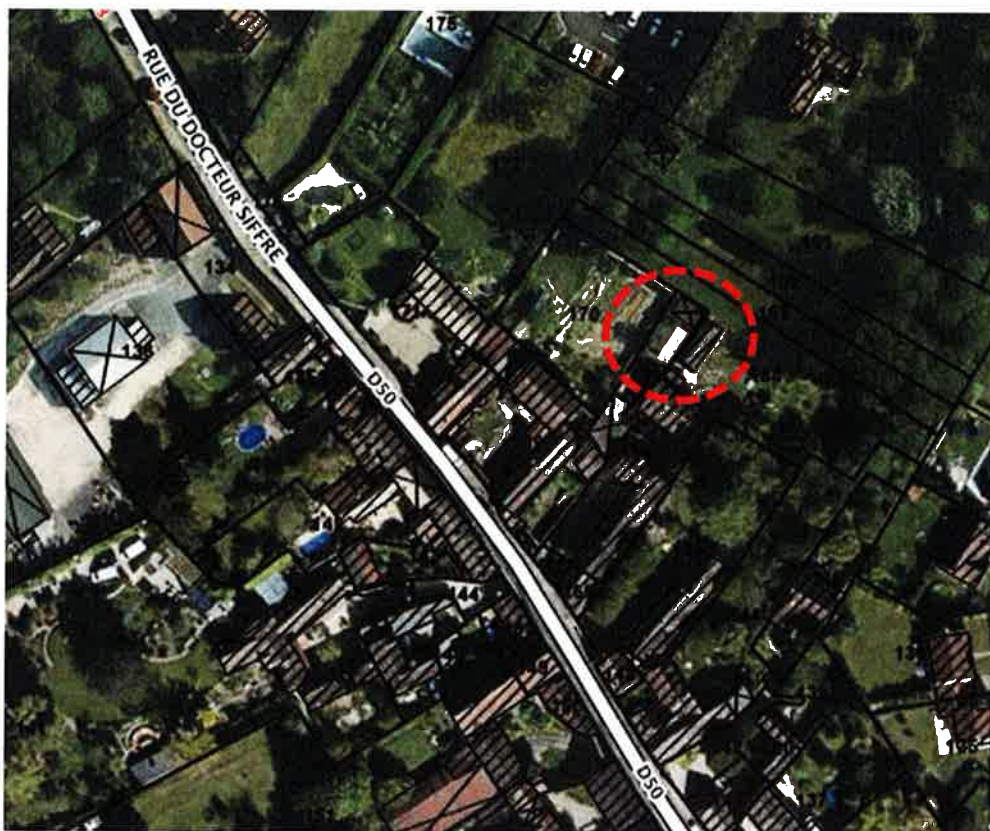
Lors de la mise en œuvre du PLU en 2013, certaines constructions ont été omises du plan de zonage. Il s'agit le plus souvent de constructions dont les autorisations ont été délivrées lors de l'élaboration du projet et qui n'avaient pas été reportées au cadastre.

3.2. Zone Ua – Rue du Docteur Siffre

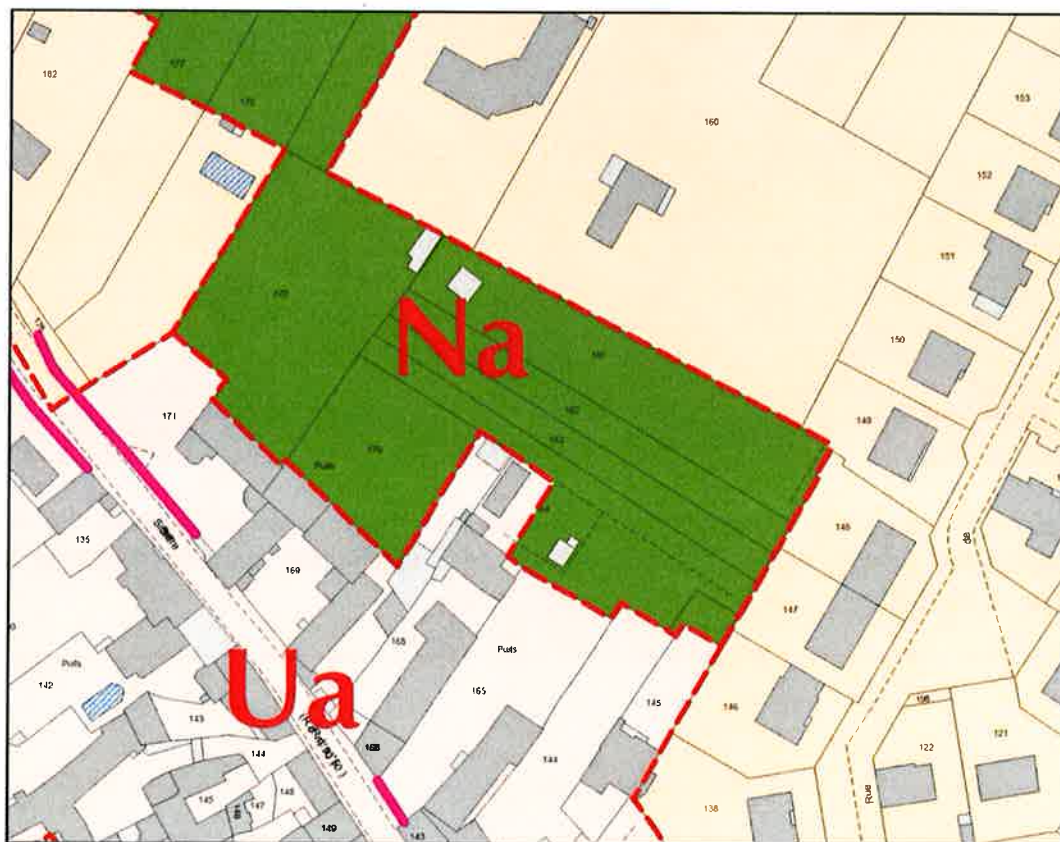
3.2.1. PLU en vigueur et état des lieux



Une construction à vocation d'habitation est présente en second plan par rapport à la rue du Docteur Siffre. Lors de l'élaboration du PLU en 2013 cette construction a été omise du zonage de la zone Ua,



Afin de corriger cette erreur matérielle le plan de zonage est modifié de la façon suivante :



3.3. Zone Ud Hameau de Planche

Un zonage spécifique Ud a été défini au droit des emprises bâties « récentes » qui se sont développées au fil du temps dans les différents hameaux.

Dans ce cadre lors de la mise en œuvre du PLU en 2013, une limite de zone a été fixée au droit du hameau de La Planche le long de la rue de la Vallée, omettant l'emprise d'une construction en phase d'achèvement.

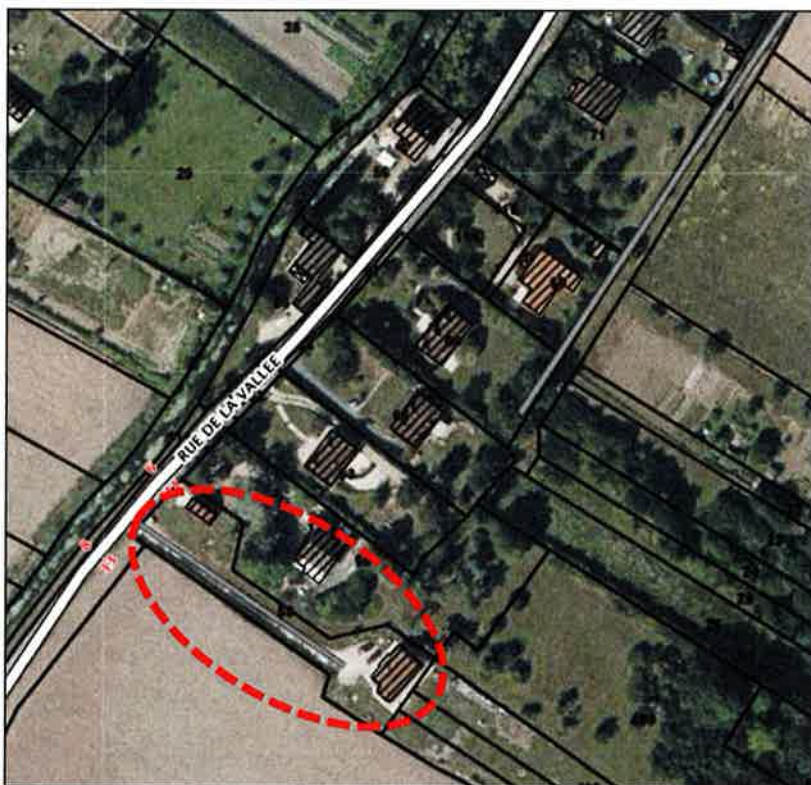
Afin de pallier à cette erreur du document en vigueur une adaptation des plans de zonage est donc envisagée afin d'intégrer l'emprise de cette construction au sein de la zone Ud.

3.3.1. PLU en vigueur et état des lieux



Le zonage mis en place dans le cadre du PLU s'est appuyé, sur les limites de l'enveloppe urbaine, telles qu'elles étaient perceptibles à partir du fond cadastral.

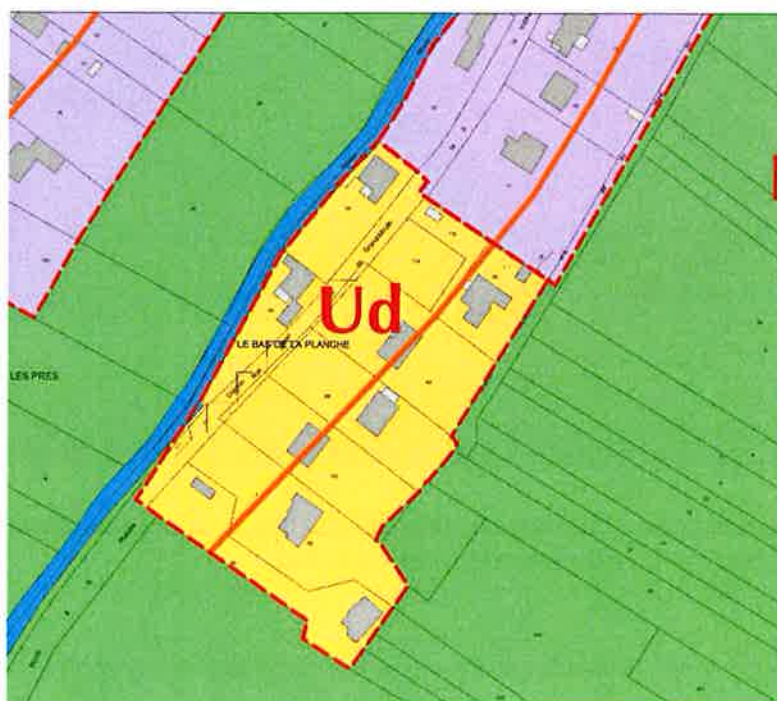
La définition de la limite Sud de la zone Ud a cependant omis une construction récente qui n'apparaissait pas sur les plans au moment de leur élaboration. Ce terrain était classé en zone Ub au POS et a fait l'objet d'une autorisation conforme au moment de son dépôt.



Cette construction est cependant existante (comme l'indique l'extrait de la photo aérienne ci-contre).

Afin de corriger cette omission, il est donc proposé, conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme de procéder à une correction des documents graphiques du PLU, cette omission relevant de la notion d'erreur matérielle.

3.3.2. Proposition de réajustement de zonage



Le périmètre de la zone Ud est réajusté afin d'intégrer l'emprise de la parcelle 59. La bande de constructibilité attenante est prolongée en conséquence.

D. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre du réajustement du zonage (suppression des zones 1AU) les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées et complétées afin d'être en cohérence avec la nouvelle destination de cette zone. Les principes initiaux de mixité des usages et de mixité urbaine et de diversité de l'offre de logements sont donc supprimés, l'objectif étant de favoriser cette mixité au sein d'espaces plus centraux au regard de l'enveloppe bâtie de la commune.

Les prescriptions globales sont réorganisées en lien avec la réduction des emprises concernées et l'objectif de développement des équipements en lien avec l'évolution du collège.



Les différents choix opérés dans le PLU, dès 2013, permettent à la commune de s'inscrire formellement dans ce cadre au travers de la préservation des espaces agricoles et paysagers, tant au travers des dispositions graphiques que réglementaires en particulier avec l'encadrement de la constructibilité au sein de ces espaces. Cet objectif de préservation et de mise en valeur transparait également avec les dispositions spécifiques en matière de préservation des éléments du paysage tant naturels que bâtis

Les dispositions spécifiques du PLU au travers du zonage et l'identification des trames vertes et bleues (secteur Atvb et Ntvb, l'identification des cours d'eau et de leurs abords à protéger, l'identification des mares sont également autant d'éléments qui inscrivent le projet de PLU dans le respect des objectifs du SCoT en matière de protection environnementale.

Cette volonté de préservation transparait également dans les dispositions relatives à la valorisation des entrées de bourg au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui intègrent à la fois une logique d'intégration paysagère permettant ainsi d'apporter une réelle plus-value à l'intégration dans le tissu urbain et ses abords des nouveaux secteurs d'aménagement.

Le SCoT définit également comme orientation les conditions d'une nouvelle dynamique économique et résidentielle au travers de l'affirmation de la vocation économique du territoire et des moyens à apporter en termes d'offre résidentielle et de services, en s'appuyant sur l'amélioration du parc de logements, la gestion économe des espaces et l'anticipation des besoins en services et en équipements.

Même si le PLU actuel identifie un espace susceptible d'accueillir des activités (zone AUx, L'affirmation de la vocation économique du territoire se doit de s'inscrire dans une logique intercommunale. L'existence de ce secteur, actuellement non aménagé, ne doit pas éluder la mise en place d'une réflexion plus approfondie sur l'organisation territoriale du développement économique dans la logique de la nouvelle intercommunalité.

Cette logique de dynamique locale et de gestion économe de l'espace s'inscrit également dans la réorganisation des espaces d'extension et d'évolution de la trame bâties, en définissant une nouvelle hiérarchisation, s'appuyant sur une valorisation des espaces encore disponibles au sein du tissu urbain et au travers de la réorganisation des zones d'urbanisation futures.

Les récentes actions entreprises par la commune, avec la mise en place d'une étude prospective, en partenariat avec le PNR du Gâtinais Français, permettant de définir la réalisation d'un programme de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. (un objectif de 70 à 90 logements s'inscrivant dans cette logique de mixité est en cours de réflexion, et d'élaboration), permettent d'inscrire pleinement le PLU de Perthes dans le respect des objectifs du SCoT en matière de création de nouveaux logements.

De même la commune de Perthes s'est attachée au travers de la présente modification à identifier et prévoir les besoins en équipements à la fois à l'échelon communal mais



également à l'échelon intercommunal. Ces principes d'anticipation sont principalement actés au travers des différents emplacements réservés définis pour répondre à des besoins en matière d'équipements structurant (équipements sportifs, liaison douces,...) permettant de renforcer les mobilités à l'échelle du territoire.

En effet l'anticipation au travers de l'identification d'un emplacement réservé destiné à permettre la réalisation d'un cheminement doux le long de la RD 372 s'inscrit dans cette optique intercommunale de développement des mobilités à l'échelle du Pays de Fontainebleau

En matière de gestion de l'environnement et de prise en compte des risques et des nuisances le PLU approuvé en 2013 s'inscrivait totalement dans cette logique de préservation et de mise en valeur de l'environnement par la protection des principaux éléments boisés, des axes hydrauliques mais également par l'identification des composantes agricoles et naturelles participant à la constitution des trames vertes et bleues du territoire.

C. CHARTE DU PNR DU GATINAIS FRANÇAIS

La commune de Perthes se doit également de respecter les principes de la Charte du Gâtinais Français en matière de développement son urbanisation et de préservation de ses paysages urbains et naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional et les objectifs définis par cette dernière. Cette charte élaborée pour la période 2011-2023 définit des objectifs, qui rapportés à la commune de Perthes sont principalement :

- Un développement démographique modéré et peu consommateur d'espace
- Des extensions urbaines prioritairement situées dans le tissu bâti existant
- Le maintien des espaces agricoles et forestiers
- Le maintien des espaces à forte valeur écologique
- La préservation des grandes caractéristiques paysagères

Dans ce cadre il convient de rappeler que le PLU approuvé en 2013 ne s'inscrivait pas totalement dans le respect de prescriptions de la Charte, en particulier en raison d'une consommation d'espace supérieure à celle définie par ce document, et un manque d'optimisation de l'espace.

La réduction du périmètre urbanisable, et la réorganisation du secteur des Mariniers (initialement classé en zones 1AU), qui comprend une réduction des emprises initialement identifiées, permet à la commune de Perthes de s'inscrire dans le respect des objectifs de la charte du PNR du Gâtinais Français. De même en favorisant le développement de l'urbanisation au sein des autres secteurs 2AU, mieux intégrés dans le tissu bâti et l'enveloppe urbaine du bourg, le projet de modification de la commune de Perthes, permet à cette dernière de s'inscrire pleinement dans le respect de objectifs de la charte du PNR en matière de modération de la consommation foncière et de densification des enveloppes bâties existantes.

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Règlement – document n°2

Liste des emplacements réservés

Orientations d'aménagement – document 3.1

Plans de zonage :

- 4.1. - territoire communal
- 4.2. - Centre du bourg
- 4.4. – Montceau

Annexes : guide architectural du PNR du Gâtinais Français

