

Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1 du PLUi-H approuvée par
délibération du conseil communautaire du
30 mars 2023



14 Rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi-H

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine a été approuvé le 25 mars 2021.

Un engagement de la communauté de communes avait été fait afin d'intégrer l'atlas des zones inondables au PLUi-H, une fois que celui-ci serait porté à la connaissance de la communauté de communes. Celui-ci a été porté à la connaissance du public en avril 2021, aussi il convient de prendre en compte cet atlas dans le PLUi-H.

Par ailleurs, la communauté de communes de la Beauce Loirétaine à mi-chemin entre la région parisienne et la métropole orléanaise, aux croisements de deux autoroutes est un territoire attractif pour les entreprises qui souhaitent s'installer ou se développer, il est ainsi recensée une forte demande. Toutes les zones d'activités économiques du territoire existantes sont occupées à 100 % ou en cours de réinvestissement (friche de Patay). Ainsi il existe un réel besoin d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU prévues dans le PLUi-H à destination d'activités de Patay et de Cercottes afin de palier à cette demande croissante de disposer de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique sur le territoire.

Enfin, après plus d'un an d'application, un certain nombre de problématique liées à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ou des oublis sur le plan de zonage ont été identifiées par les communes membres et le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi et assurer une meilleure compréhension des règles mises en place.

Objets de la modification du PLU :

Les objectifs de la modification du PLUi-H sont donc les suivants :

1. **La prise en compte de l'atlas des zones inondables dans le PLUi-H**
2. **Le développement de l'activité économique sur le territoire de la CCBL**
3. **Adaptations mineures des OAP, du règlement en vue de clarifier sa rédaction et d'apporter des précisions, ainsi que des documents graphiques**

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'évolutions inscrites dans le PLUi-H notamment concernant la prise en compte du risque d'inondation de la Retrève et de développement de l'attractivité économique du territoire et enfin des ajustements, corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à la prise en compte de l'existant, la création d'emplacements réservés ou l'ajout de prescriptions patrimoniales.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B. Présentation et justification des modifications

B. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

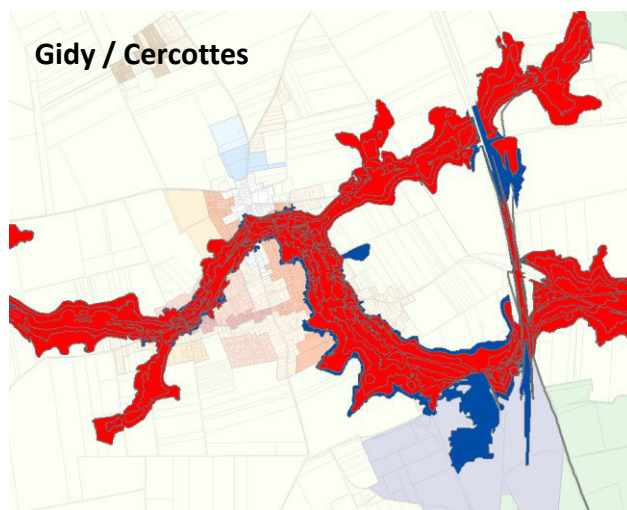
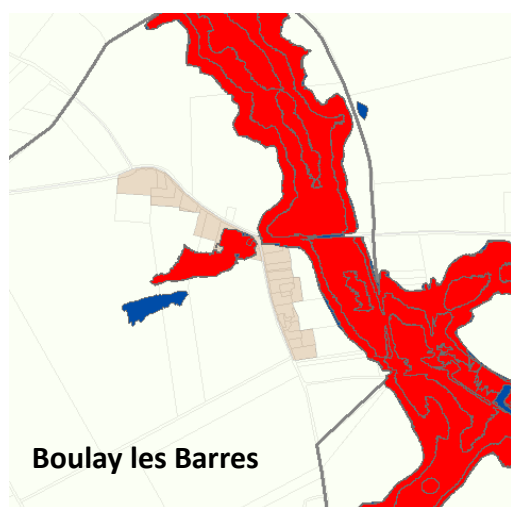
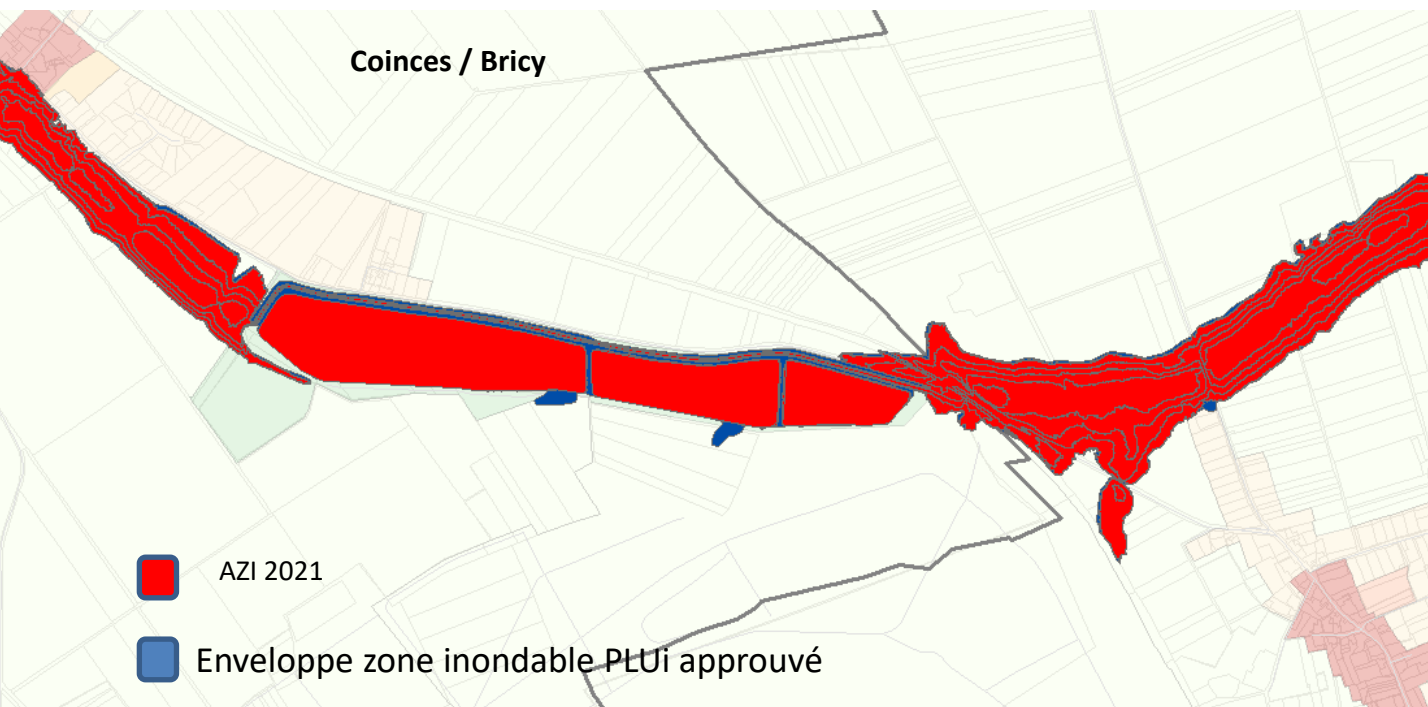
1. **La prise en compte de l’atlas des zones inondables dans le PLUi-H**
2. **Le développement de l’attractivité économique du territoire de la CCBL**
3. **Adaptations mineures des OAP, du règlement en vue de clarifier sa rédaction et d’apporter des précisions, ainsi que des documents graphiques**



1. La prise en compte de l’atlas des zones inondables dans le PLUi-H

1. Prise en compte de l'atlas des zones inondable de la Retrève (AZI)

a. Evolution du périmètre des zones inondables



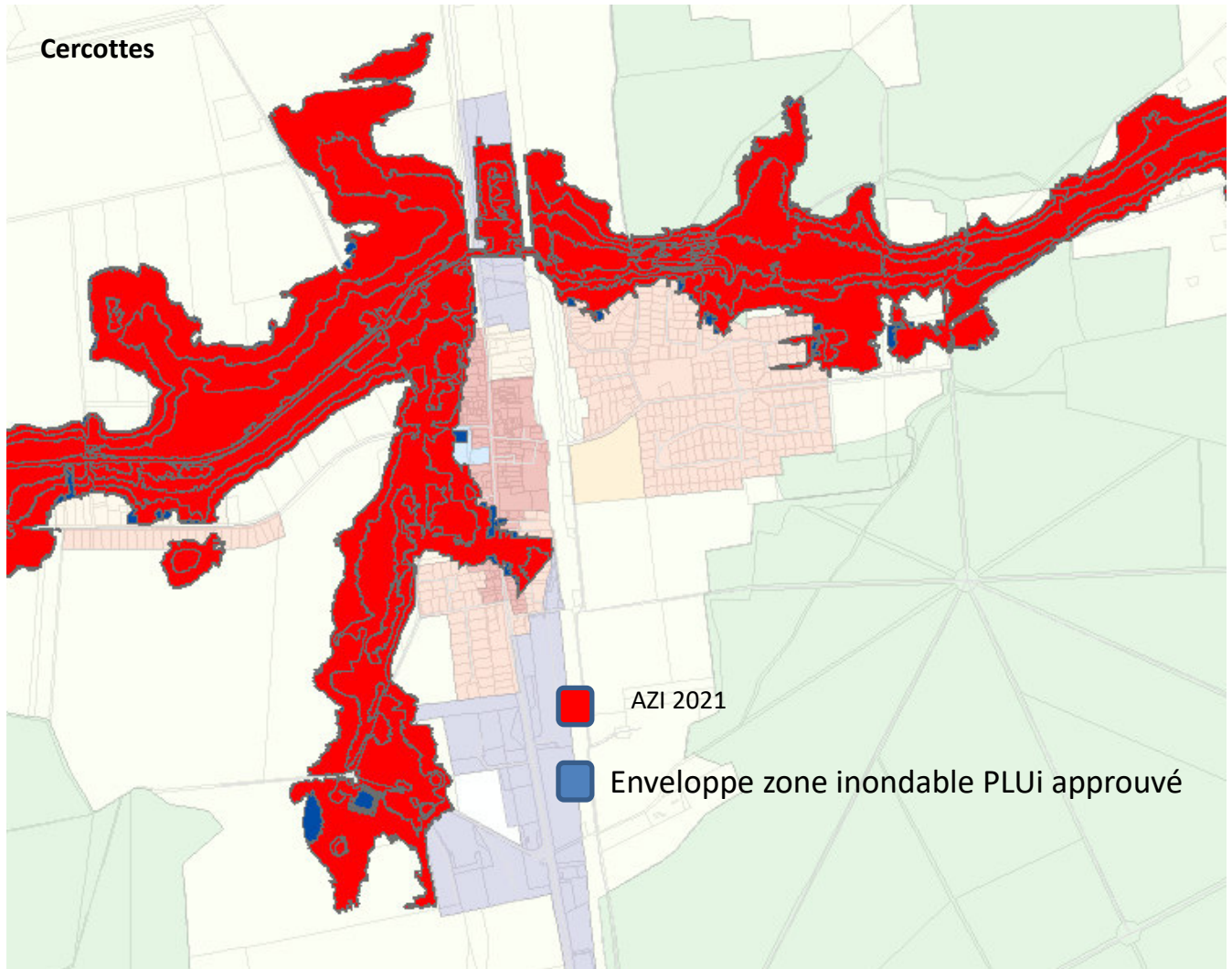
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

5 communes membres sont concernées par le risque inondation de la Retrève. Il s'agit des communes de COINCES, BRICY, BOULAY LES BARRES, GIDY et CERCOTTES.

L'évolution du périmètre des zones inondables entre celui inscrit dans le PLUi-H approuvé et celui de l'AZI est minime. Quelques secteurs ont été sortis du périmètre de la zone inondable, il s'agit des secteurs « bleus » sur les cartes présentées. La modification du PLUi-H intègre le nouveau périmètre des zones inondables dans les documents graphiques.

1. Prise en compte de l'atlas des zones inondable de la Retrève (AZI)

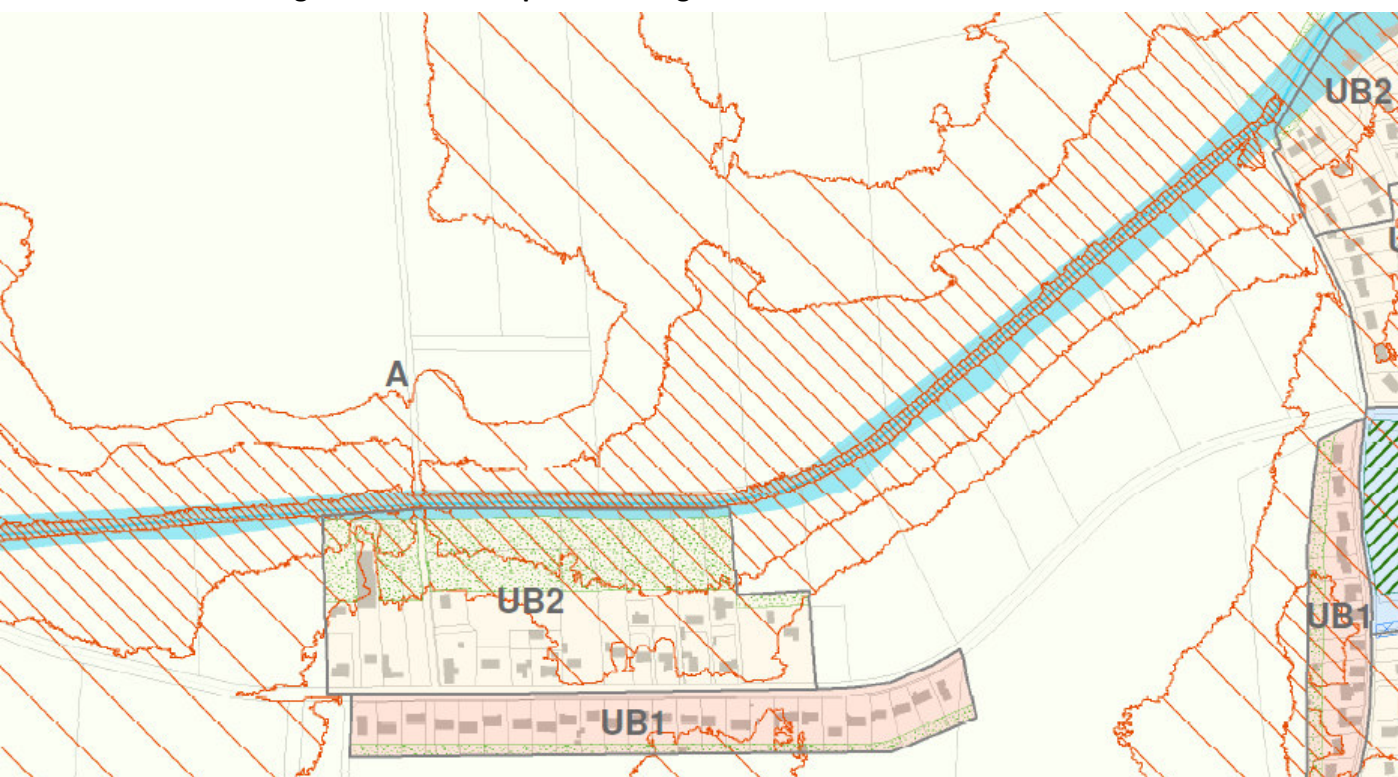
a. Evolution du périmètre des zones inondables



1. Prise en compte de l'atlas des zones inondable de la Retrève (AZI)

b. Classement des zones potentiellement inondables suivant les hauteurs d'eau constatées

Modification de la légende – extrait du plan de zonage modifié



Périmètre des secteurs vulnérables et/ou potentiellement inondables (AZI de la Retrève - Préfecture du Loiret, 2021)

Atlas des zones inondées par la Retrève en 2016

-  Hauteur d'eau de 0 à 1 m : Cf règlement écrit + consultation service risque de la DDT 45
-  Hauteur d'eau d'1 à 2 m : Cf règlement écrit + consultation service risque de la DDT 45
-  Hauteur d'eau supérieure à 2 m : zone inconstructible

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément aux prescriptions de l'AZI, il est proposé dans le cadre de la modification du PLUi-H de préciser sur les documents graphiques, les secteurs inconstructibles présentant une hauteur d'eau supérieure à 2 mètres. Ces secteurs ne concernent que des espaces situés sur l'espace public (voirie) ou déjà classés en zone naturelle inconstructible dans le PLUi-H. Sont également représentés les secteurs présentant une hauteur entre 0 et 1 mètre ainsi qu'entre 1 et 2 mètres. Pour ces secteurs, des prescriptions fixées dans le règlement écrit s'imposent et ne sont pas modifiées dans la présente modification néanmoins est ajoutée la consultation obligatoire des services de l'Etat compétent en matière d'inondation et notamment le service risques de la DDT 45 pour tout projet en zone inondable.



2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

a. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay

Le PLUi-H approuvé a classé le secteur de la rue de la Gare situé en limite Est du bourg de Patay en zone d'urbanisation future AU stricte à vocation d'activités économiques (2AUae).

Compte-tenu des besoins à court-moyen termes de disposer de terrains pour accueillir de petites activités industrielles et artisanales sur la commune de Patay, la communauté de communes a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réaliser cette extension, qui, sur le plan de l'urbanisme, conduit à une procédure de modification du PLUi-H pour permettre son développement.

La présente modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae d'une superficie de 1,6 hectares, située à l'entrée Est du bourg de Patay, permettant l'extension de la zone d'activités économiques existante (située en face) afin de permettre le développement économique et conforter le tissu artisanal présent sur le territoire de la Beauce Loirétaine et plus particulièrement dans le pôle structurant à redynamiser de Patay.

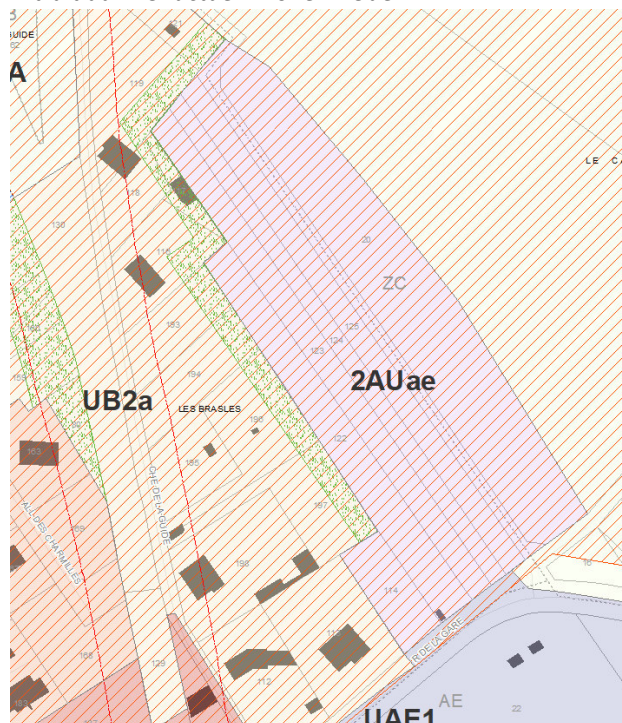
Cette zone en extension de l'urbanisation est comprise dans l'enveloppe chiffrée de consommation d'espaces à destination d'activités économiques prévue dans le PADD du PLUi-H (1,6 hectare sur 70 hectares à horizon PLUi-H).

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi-H, le conseil communautaire a inscrit comme orientations générales de :

- conforter son territoire actif et dynamique en termes d'activités et d'emplois,
- conforter le développement des activités porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée,
- rendre possible l'extension potentielle des principales zones d'activités du territoire,
- tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire
- développer l'économie résidentielle (petite industrie, artisanat)

L'extension de la zone d'activités artisanales de Patay répond parfaitement aux orientations du PADD puisqu'elle a pour ambition d'accueillir des entreprises artisanales de type PME / PMI porteuses et créatrices d'emplois dans un pôle structurant en termes d'emplois et d'activités à redynamiser en extension de la zone

Extrait du PLUi actuel – zone 2AUae



Localisation de la zone



2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

a. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay

Ce projet d'extension, porté par la communauté de Communes et la commune de Patay, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général et des atouts :

- A l'échelle de la CCBL, Patay a été définie comme « pôle d'activités et d'emplois structurant à redynamiser », ce qui doit se traduire notamment par l'accueil de nouveaux emplois. Or, si cela se fait sans développement économique, cela ne fera qu'accentuer les migrations vers l'Est du territoire de la CCBL qui sont déjà nombreuses. Promouvoir le développement économique, donc favoriser la création d'emplois, pourra contribuer à redynamiser la commune.
- Ce site se trouve à proximité immédiate de grandes infrastructures routières, et, est déjà desservi par les réseaux suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles activités économiques.
- Ce projet permettra de valoriser un site qui ne présente pas une très grande valeur agricole et qui présente des atouts pour accueillir des activités artisanales de qualité. Le site ne constituera pas une enclave dans la zone agricole, dans la mesure où il est déjà bordé de deux côtés, par des infrastructures routières et par de l'urbanisation. Il ne correspond pas aux meilleures zones agricoles de Patay. La partie du foncier d'extension de la ZA de Patay (située à l'ouest du chemin d'accès nord-sud) n'est pas exploitée et constitue une friche agricole. .



Photo in situ - IEA

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

a. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay

Il n'existe pas de capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées dans les zones urbaines de Patay, ni plus globalement sur le territoire de Beauce Loirétaine qui permettraient de répondre aux besoins ou aux projets d'accueil d'activités économiques à vocation artisanale, petite industrie. En effet :

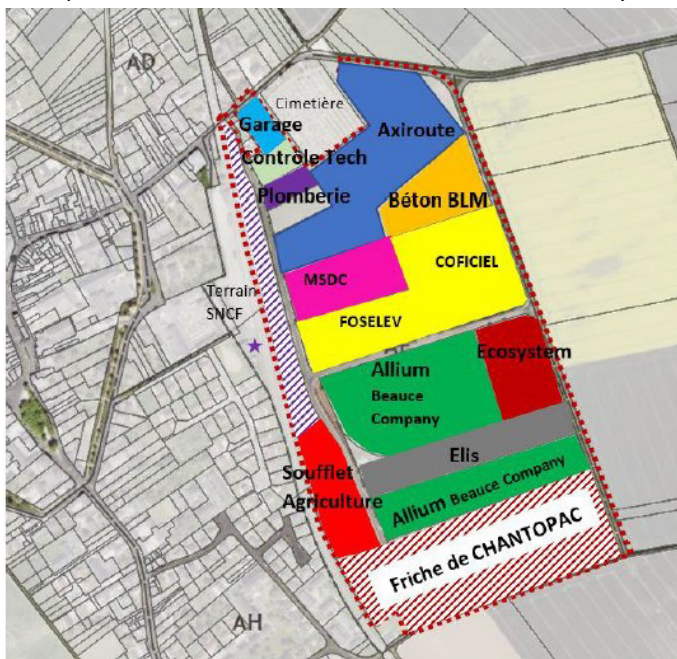
- Dans les zones urbaines existantes, les capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées sur la commune de Patay sont pratiquement inexistantes car les parcelles sont pratiquement toutes bâties et les espaces libres correspondent aux jardins d'agrément des maisons, souvent de taille moyenne voire petite. Ce sont des espaces qui ne peuvent être considérés comme présentant des capacités d'urbanisation significatives notamment pour accueillir des activités économiques. Par ailleurs, les quelques rares espaces qui pourraient être considérés comme ayant une capacité d'urbanisation, ne présentent pas les caractéristiques permettant d'y envisager l'implantation d'entreprises, du fait de leur taille trop réduite, de leur desserte ou de leur environnement constitué essentiellement d'habitations par exemple les parcelles situées rue du Poil Girard. La faisabilité opérationnelle de ces espaces est donc quasi nulle ;

- la seule zone d'activités économiques existante à Patay est entièrement occupée en dehors de la friche de « Chantopac » située au sud de la zone et s'étendant sur 4,6 ha. Mais cette friche connaît une problématique foncière importante et malgré la mobilisation de la ville de Patay depuis le début des années 2000 et de la Communauté de communes depuis 2021, ce foncier n'est pas encore mobilisable et ne pourra être réinvesti à court terme.

- toutes les zones d'activités artisanales existantes du territoire (Chevilly, Artenay, Cercottes, Sougy) sont intégralement occupées avec un renouvellement des activités qui est très faible, se faisant à la marge dans des conditions satisfaisantes ;

- les autres zones d'activités économiques du territoire (Gidy ou Artenay) sont plutôt privilégiées pour accueillir des activités économiques de plus grande taille, ne correspondant pas aux besoins des entreprises de type PME/ PMI à vocation artisanale, petites industries.

Occupation 2022 de la zone d'activités existante de Patay



2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

a. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay

Il existe un réel besoin exprimé depuis l'approbation du PLUi-H, par quelques entreprises déjà implantées sur Patay de type PME/PMI artisanales de rester sur le territoire et de pouvoir développer / étendre leurs activités. Il est notamment envisagé l'implantation :

- de 3 à 4 nouvelles entreprises artisanales avec la réalisation de locaux adaptés générant entre 10 et 20 emplois supplémentaires ;

Le site est privilégié pour sa situation à proximité directe de la RD 5 et de la zone d'activités existante. Il dispose par ailleurs d'une topographie quasiment plane, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site (réseaux d'eau disponibles via la rue de la Gare et transformateur électrique installé par le département dimensionné pour accueillir de nouvelles activités économiques). Les accès sont possibles depuis la partie sud par la rue de la gare, un bouclage par le chemin de la Guilde pourra être envisagé via le chemin d'accès existant.

La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est assurée, pour plusieurs raisons :

- les terrains ont déjà été acquis par la commune, ce qui facilitera la faisabilité de l'opération à court-moyen terme et garantira sa qualité en matière de programmation et d'aménagement avant la cession des terrains
- la volonté communautaire et communale d'inscrire dans le PLUi-H des dispositions qui rendront possible la réalisation d'un tel projet. La définition d'une orientation d'aménagement de programmation sera rendue nécessaire et garantira le respect des principes d'aménagement et de la programmation envisagée
- la localisation en contact direct avec les voiries et les réseaux existants, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs.
- il présente une image attractive pour les entreprises : très bonne desserte routière, paysage agréable, bonne exposition, proximité immédiate du bourg de Patay, entrée de ville ;
- il présente de nombreux atouts pour accueillir des activités économiques de bon niveau, dans le cadre d'un projet paysagé, architectural et environnemental de qualité

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

a. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Patay

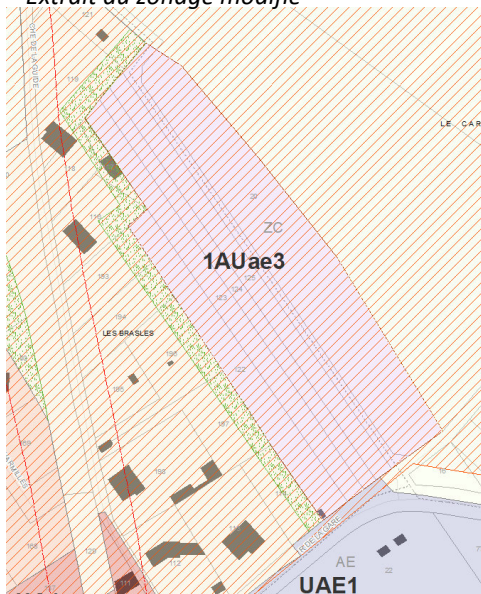
Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site, une orientation d'aménagement et de programmation est créée.

Celle-ci définit des principes d'aménagement et de desserte des constructions.

Sur ce site, d'une superficie de 1,6 ha, des préconisations concernant les franges avec les espaces agricoles sont inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation notamment un merlon paysager en partie est et des franges paysagères en partie ouest en limite avec la zone résidentielle.

Une nouvelle zone 1AUae3 est créée afin d'autoriser l'implantation d'activités économiques hors logistique. Des règles similaires à la zone UAE 1 correspondant aux zones d'activités artisanales existantes sur le territoire dont celle de Patay sont proposées dans le cadre de la modification du PLUi-H. Par ailleurs, une parcelle correspondante au jardin attenant d'une maison est rebasculée en zone résidentielle UB. La protection paysagère existante tampon entre la zone résidentielle et la zone d'activités est étendue sur le jardin jusqu'en limite de la RD 5.

Extrait du zonage modifié



Extrait de l'OAP spécifique créée



Légende

-  Accueillir des activités économiques
-  Principe d'accès au site
-  Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)
-  Conserver des transitions paysagères avec les constructions avoisinantes
-  Aménagement paysager (noues)
-  Aménager un stationnement

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces modifications visent à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUae de Patay tout en garantissant une programmation adaptée et une intégration architecturale et paysagère des constructions dans l'environnement.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

b. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Cercottes

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi--H) approuvé le 25 mars 2021 a classé le secteur de la rue Pinson situé en limite sud du bourg de Cercottes en zone d'urbanisation future AU stricte à vocation d'activités économiques (2AUae).

Compte-tenu des besoins à court-moyen termes de disposer de terrains pour accueillir de nouvelles activités artisanales sur la commune de Cercottes, la communauté de communes a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réaliser cette extension, qui, sur le plan de l'urbanisme, conduit à une procédure de modification du PLUi-H pour permettre son développement.

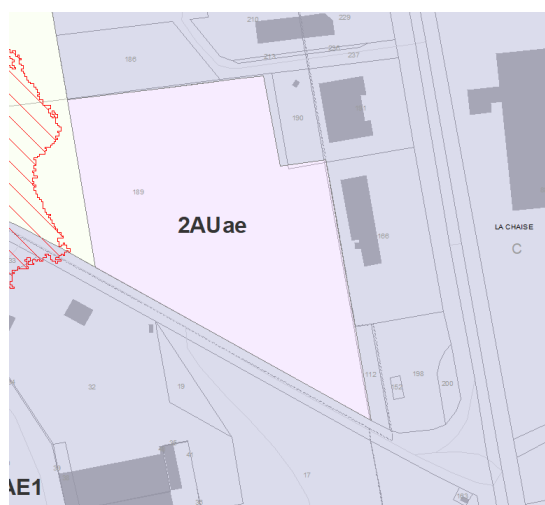
La présente modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae d'une superficie de 1,8 hectares, située au sud du bourg de Cercottes, permettant l'extension de la zone d'activités économiques existante afin de permettre le développement économique et conforter le tissu artisanal présent sur le territoire de la Beauce Loirétaine et plus particulièrement dans le pôle relais de Cercottes à fortifier.

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi-H, le conseil communautaire a inscrit comme orientations générales de :

- conforter son territoire actif et dynamique en termes d'activités et d'emplois,
- conforter le développement des activités porteuses, créatrice d'emplois et de valeur ajoutée,
- rendre possible l'extension potentielle des principales zones d'activités du territoire,
- s'appuyer sur l'axe Nord Sud de la RD 2020 et de l'A 10 pour valoriser économiquement l'ensemble du territoire de la Beauce Loirétaine

L'extension de la zone d'activités artisanales de Cercottes répond parfaitement aux orientations du PADD puisqu'elle a pour ambition d'accueillir des entreprises artisanales de type PME / PMI porteuses et créatrices d'emplois et de services liés à la santé sur l'axe nord Sud de la RD 2020 en extension de la zone d'activités économiques existante.

Extrait du plan de zonage actuel – zone 2AUae



2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

b. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Cercottes

Cette zone en extension de l'urbanisation est comprise dans l'enveloppe chiffrée de consommation d'espaces à destination d'activités économiques prévue dans le PADD du PLUi-H (1,8 hectare sur 70 hectares à horizon PLUi-H).

Ce projet d'extension, porté par la communauté de Communes et la commune de Cercottes, répond à un certain nombre d'objectifs qui présentent un caractère d'intérêt général et des atouts :

- A l'échelle de la CCBL, Cercottes a été définie comme « pôle relais », ce qui doit se traduire notamment par l'accueil de nouveaux habitants. Or, si cela se fait sans développement économique, cela ne fera qu'accentuer les migrations alternantes vers le sud de l'Île-de-France ou vers Orléans qui sont déjà très nombreuses et qui se font en très grande majorité en voiture. Promouvoir le développement économique, donc favoriser la création d'emplois, pourra contribuer à réduire ces flux donc à lutter contre les gaz à effet de serre.

- Ce site se trouve à proximité immédiate de grandes infrastructures routières, et, est déjà desservi par les réseaux suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles activités économiques.

- Ce projet permettra de valoriser un site qui ne présente pas une très grande valeur agricole et qui présente des atouts pour accueillir des activités artisanales de qualité. Le site ne constituera pas une enclave dans la zone agricole, dans la mesure où il est déjà bordé de deux côtés, par des infrastructures routières. Il ne correspond pas aux meilleures zones agricoles de Cercottes.

- Ce projet conforte l'offre de santé existante sur la commune de Cercottes, alors que l'ensemble de la CCBL est en désert médical, en proposant des locaux adaptés permettant à des professionnels de santé bénéficiant déjà d'une clientèle locale d'exercer leur métier dans de bonnes conditions.

Il n'existe pas de capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées dans les zones urbaines de Cercottes, ni plus globalement sur le territoire de Beauce Loirétaine qui permettraient de répondre aux besoins ou aux projets d'accueil d'activités économiques à vocation artisanale. En effet :

- Dans les zones urbaines existantes, les capacités d'urbanisation aujourd'hui inexploitées sur la commune de Cercottes et plus globalement sur le territoire de la Beauce Loirétaine sont pratiquement inexistantes car les parcelles sont pratiquement toutes bâties et les espaces libres correspondent aux jardins d'agrément des maisons, souvent de taille moyenne voire petite. Ce sont des espaces qui ne peuvent être considérés comme présentant des capacités d'urbanisation significatives notamment pour accueillir des activités économiques. Par ailleurs, les quelques rares espaces qui pourraient être considérés comme ayant une capacité d'urbanisation, ne présentent pas les caractéristiques permettant d'y envisager l'implantation d'entreprises, du fait de leur taille trop réduite, de leur desserte ou de leur environnement constitué essentiellement d'habitations, par exemple route de Gidy ou rue du Chêne Brulé . La faisabilité opérationnelle de ces espaces est donc quasi nulle ;

- toutes les zones d'activités artisanales existantes du territoire (notamment Cercottes, Chevilly, Artenay, Patay, Sougy) sont intégralement occupées avec un renouvellement des activités qui est très faible, se faisant à la marge dans des conditions satisfaisantes ;

- les autres zones d'activités économiques du territoire (Gidy ou Artenay) sont plutôt privilégiées pour accueillir des activités économiques de plus grande taille, ne correspondant pas aux besoins des entreprises de type PME/ PMI à vocation artisanale.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

b. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Cercottes

Il existe un réel besoin exprimé depuis l'approbation du PLUi-H, par de nombreuses entreprises de type PME/PMI artisanales déjà présentes sur la commune de Cercottes de rester sur le territoire et de pouvoir développer / étendre leurs activités. Il est notamment envisagé l'implantation :

- de plus de 10 nouvelles entreprises artisanales avec la réalisation de locaux adaptés, modulables de 200 à 700 m² générant entre 40 et 70 emplois supplémentaires ;
- d'une société innovante permettant de créer entre 40 et 100 emplois sur la commune ;
- d'une production en toiture d'énergie renouvelable,
- de nouveaux locaux adaptés de services de santé avec création d'emplois supplémentaires...

Le site est privilégié pour sa situation à proximité directe de la RD 2020 et de la zone d'activités existante. Il dispose par ailleurs d'une topographie quasiment plane, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site. Les accès sont possibles depuis la partie sud par la rue des Pinsons desservant déjà des activités de part et d'autre de la voie.

La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est assurée, pour plusieurs raisons :

- la volonté communautaire et communale d'inscrire dans le PLUi-H des dispositions qui rendront possible la réalisation d'un tel projet. La définition d'une orientation d'aménagement de programmation sera rendue nécessaire et garantira le respect des principes d'aménagement et de la programmation envisagée
- la volonté des propriétaires concernés de s'engager dans la réalisation d'une opération d'aménagement.
- la localisation en contact direct avec les voiries et les réseaux existants, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs.

- il présente une image attractive pour les entreprises : très bonne desserte routière, paysage agréable, bonne exposition, proximité du bourg de Cercottes ;
- il présente de nombreux atouts pour accueillir des activités économiques de bon niveau, dans le cadre d'un projet paysagé, architectural et environnemental de qualité.

Photo in situ - IEA



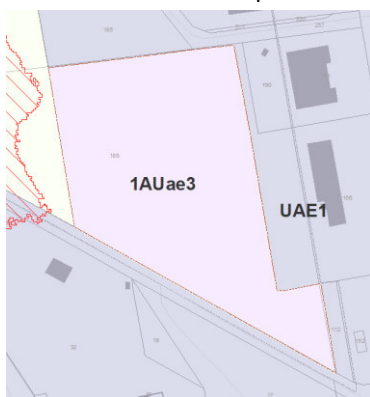
2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

b. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUae de Cercottes

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site, une orientation d'aménagement et de programmation est créée. Celle-ci définit des principes d'aménagement et de desserte des constructions.

Sur ce site, d'une superficie de 1,8 ha, des préconisations paysagères concernant les franges avec les espaces agricoles sont inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation notamment des noues en partie ouest et sud afin de contribuer à la gestion des eaux de pluie et des franges paysagères en partie nord et est en limite avec la zone d'activités existante. Par ailleurs, afin de respecter la bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, la création d'un espace paysager est envisagé sur la portion de parcelles concernées. Il n'y a donc pas de dérogation nécessaire par rapport à la voie à grande circulation, puisque la bande d'inconstructibilité est maintenue. Deux principes d'accès sont envisagés afin de séparer les flux routiers des activités économiques de ceux des clients pour les activités de services envisagées.

Une nouvelle zone 1AUae3 est créée afin d'autoriser l'implantation d'activités économiques hors logistique. Des règles similaires à la zone UAE 1 correspondant aux zones d'activités artisanales existantes sur le territoire dont celle de Cercottes sont proposées dans le cadre de la modification du PLUi-H. Par ailleurs, une parcelle est réintégrée en zone UAE1 car elle correspond aux espaces de stationnement et de stockage d'une activité économique existante.



Extrait du zonage modifié

Extrait de l'OAP spécifique créée



Accueillir des activités économiques



Principe d'accès au site



Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)



Aménagement paysager (noues)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces modifications visent à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUae de Cercottes tout en garantissant une programmation adaptée et une intégration architecturale et paysagère des constructions dans l'environnement.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

c. Modifications apportées à la programmation et au dispositif réglementaire de la zone ouverte à l'urbanisation d'Artenay

Le projet de la phase 3 de la zone d'activités économiques interdépartementale d'Artenay-Poupry a évolué dans sa programmation tournée davantage vers de la mixité d'activités économiques et moins de logistique. Aussi le dispositif réglementaire envisagé dans l'OAP spécifique dédiée et le règlement de la zone 1AUAE2 doit évoluer à la marge.

Extrait de l'OAP avant modification



AVANT

Extrait de l'OAP modifiée



APRES



Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser ponctuellement cette hauteur.



Permettre la création d'un centre routier et d'équipements et services, accueillant une mixité de services aux entreprises (centre de lavage, différentes gammes de restauration, station service...)



Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser cette hauteur dans une limite de 25 mètres maximum.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP évolue car le centre routier envisagé n'est plus d'actualité, il est donc proposé de le supprimer. Par ailleurs, afin de réaliser des projets innovants, la règle de hauteur maximale à 16 m est contraignante. Un dépassement de hauteur sur une partie des constructions à 25 mètres permettra la mise en œuvre de ces projets.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

c. Modifications apportées à la programmation et au dispositif réglementaire de la zone ouverte à l'urbanisation d'Artenay

Extrait du règlement de la zone 1AUae2

AVANT

ZONE 1 AUAE 2

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol de la construction sous réserve des respects des règles édictées concernant l'aspect extérieur.

Extrait du règlement de la zone 1AUae2 modifié

APRES

ZONE 1 AUAE 2

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut. Cette hauteur peut toutefois être dépassée **avec un maximum de 25 mètres** sur une surface n'excédant pas **20 %** de l'emprise au sol **totale** ~~de la des~~ constructions sous réserve des respects des règles édictées concernant l'aspect extérieur

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En cohérence avec l'OAP, le règlement est ajusté afin de permettre un dépassement de hauteur limité en surface et en hauteur maximale dans la zone 1AUae2.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

d. Ajustement de la hauteur maximale en zone UAE 1

Extrait du règlement de la zone UAE 1

AVANT

ZONE UAE 1

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Plusieurs constructions existantes en zone UAE 1 présentent une hauteur maximale supérieure à 12 mètres. Des projets de surélévations ou d'extension de constructions existantes étaient bloqués. Afin de permettre la réalisation de ces adaptations du bâti existant, la hauteur maximale en zone UAE 1 est augmentée de 2 mètres. Cette augmentation ne remet pas en cause l'intégration architecturale des constructions dans leur environnement.

Extrait du règlement de la zone UAE 1 modifiée

APRES

ZONE UAE 1

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres** au point le plus haut.

e. Ajustement des aménagements autorisés dans les zones d'activités UAE et 1AUae

AVANT

Extrait du règlement de la zone UAE 1

En UAE, 1AUAE

Sont autorisées sous conditions :

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction ou de réalisation d'infrastructures publiques et aménagements autorisés.

Extrait du règlement de la zone UAE / 1AUae modifiée

APRES

En UAE, 1AUAE

Sont autorisés :

- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les zones UAE 1 et 1AUae peuvent nécessiter la réalisation d'aménagements paysagers susceptibles d'altérer le niveau du sol notamment pour la réalisation de noues ou de merlons; aussi il est proposé d'autoriser ces altérations dans une recherche d'une meilleure intégration paysagère des activités.

2. Le développement de l’attractivité économique sur le territoire de la CCBL

f. Ajustement des règles de stationnement en zone UAE et 1AUae

Extrait du règlement des zones UAE et 1AUae

AVANT

ZONES UAE 1, UAE2, 1AUAE1,1AUAE2

II-H stationnement

Destination Autres activités des secteurs
secondaires et tertiaires

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
		Des emplacements spécifiques pour les véhicules poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l’activité.

Extrait du règlement des zones UAE et 1AUae modifiée

APRES

ZONES UAE 1, UAE2, 1AUAE1,1AUAE2, 1AUAE3

II-H stationnement

Destination Autres activités des secteurs
secondaires et tertiaires

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	bureaux	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
	Industrie entrepôts	Des emplacements spécifiques pour les véhicules automobiles et pour les poids lourds devront être prévus autant que de besoin et adaptés à la nature de l’activité.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle inscrite dans le PLUi-H : 1 place pour 50 m² correspond aux besoins en matière de bureaux. Celle-ci n’est pas adaptée aux activités industrielles et de logistiques dans une logique de réduction et de mutualisation des espaces de stationnement, elle a donc été revue à la baisse en conséquence pour les activités secondaires et tertiaires autres que le bureaux.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

g. Ajout de linéaires commerciaux à préserver dans le bourg de Chevilly

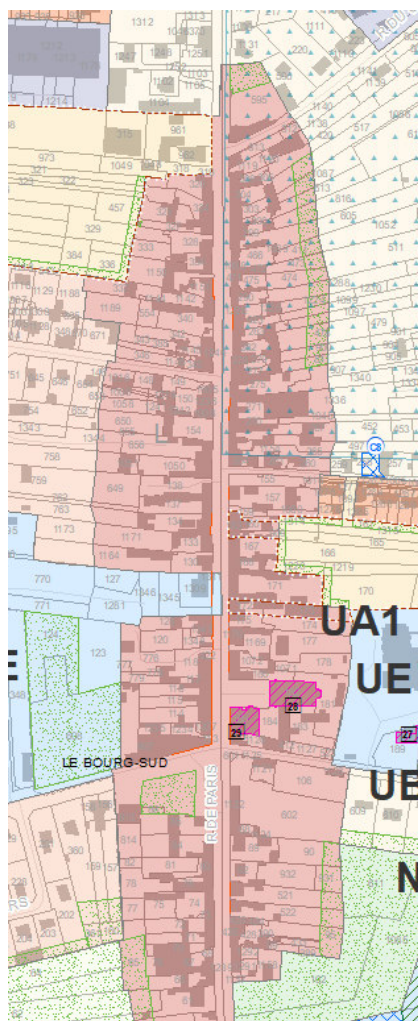
Extrait du zonage du PLU actuel

AVANT



Extrait du zonage modifié

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le linéaire commercial identifié dans le PLUi-H ne reprenait pas l'ensemble des commerces et services existants devant être préservés. Ces linéaires sont complétés pour garantir un maintien de l'offre commerciale et de services sur le territoire.

2. Le développement de l'attractivité économique sur le territoire de la CCBL

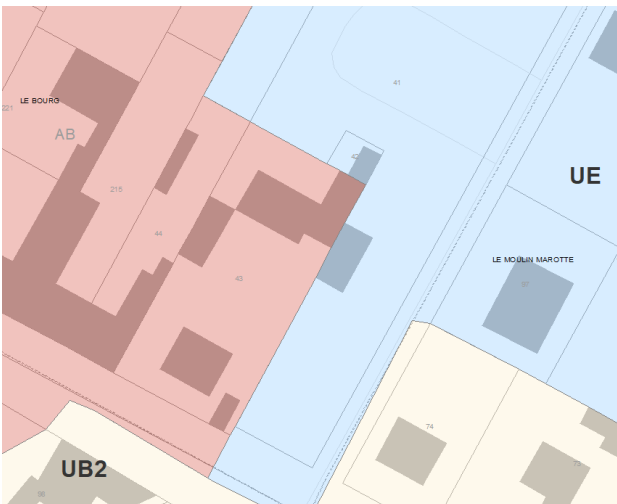
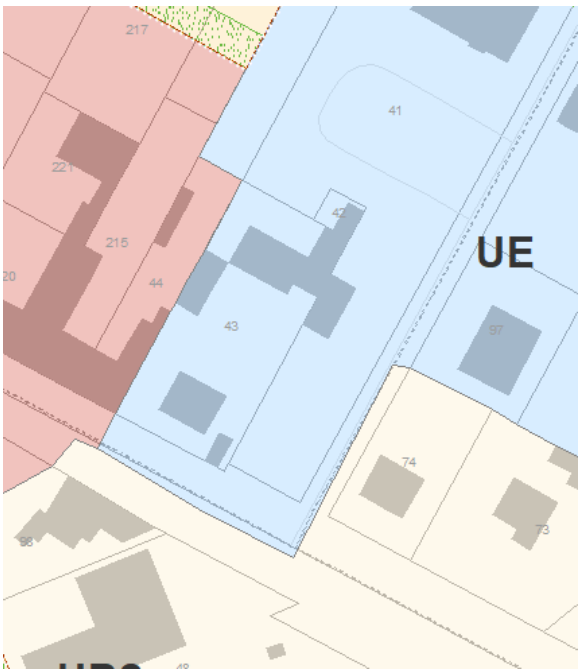
i. Modification de zonage pour permettre l'installation d'un commerce de proximité à Saint Pérvy la Colombe

Extrait du zonage du PLU actuel

Extrait du zonage modifié

AVANT

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :
Afin de conserver une animation dans le centre bourg, il es proposé de modifier légèrement le zonage pour permettre la transformation d'un ancien équipement en commerce.



3. l'adaptation mineure du dispositif réglementaire (zonage, règlement)

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

a. Préciser les règles concernant la hauteur maximale des constructions existantes

AVANT

ZONES UB1b et UB1b*

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage et à 3,5 mètres à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+combles ou RDC.

APRES

ZONES UB1b et UB1b*

II-E La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8** mètres au faîtage et à 3,5 mètres à l'égout du toit, superstructures comprises, cheminées exclues, soit R+combles ou RDC.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à permettre la réalisation de combles aménageables dans le quartier du Lièvre d'Or en cours de réalisation à Patay.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

b. Préciser les règles concernant le traitement des clôtures

AVANT

ZONES UA1,UA2,UH, UB0, UB1,UB2

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut [...] doublé d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, clôture légère doublés d'une haie végétale.

APRES

ZONES UA1,UA2,UH, UB0, UB1,UB2

II-F ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures

Les clôtures doivent être soit des :

- Murs bahut [...] doublé **ou non** d'une haie végétale ;
- Grilles ou grillages, clôture légère doublés **ou non** d'une haie végétale.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à apporter de la souplesse dans le traitement des clôtures, en effet l'obligation de plantation de haie végétale n'est pas adaptée au contexte local, en cas de réfection de clôture notamment pour l'entretien de celle-ci par des personnes âgées.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

c. Préciser une règle concernant l'aspect extérieur des constructions

AVANT

Zones UA, UH

II- F Aspect extérieur

▪ *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

APRES

Zones UA,UH

II- F Aspect extérieur

▪ *Les huisseries et volets*

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries d'aspect aluminium ou PVC peuvent être tolérées, **pour les constructions neuves et pour les constructions existantes** en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est précisé le traitement des huisseries et des menuiseries, volets des nouvelles constructions afin de clarifier la règle.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

d. Préciser les règles concernant le réseau d'eaux pluviales

AVANT

Toutes zones

III- B 1 Réseaux d'eaux

▪ Eaux pluviales

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines. [...]

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à renforcer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle et d'en limiter le rejet dans les réseaux.

APRES

Toutes zones

III- B 1 Réseaux d'eaux

▪ Eaux pluviales

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence de nappes sub-affleurantes, d'argiles ou à l'existence d'anciennes carrières souterraines. [...]

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Le débit de fuite maximum autorisé de rejet des eaux pluviales est de 2 litres / seconde / hectare.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

e. Préciser les règles concernant les constructions et aménagements autorisés dans les espaces paysagers à protéger

AVANT

Dispositions générales

Espaces paysagers :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

À l'intérieur des « espaces paysagers », seuls sont autorisés :

- des constructions annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m² par unité foncière,
- une réserve incendie par unité foncière
- des piscines non couvertes,
- des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLUi-H comprend de nombreux espaces paysagers. Afin de permettre des aménagements de manière raisonnée, il est proposé d'élargir légèrement les possibilités d'aménagement dans ces espaces protégés pour permettre le passage de réseaux, accès ou la réalisation d'aménagements paysagers.

APRES

Dispositions générales

Espaces paysagers :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

À l'intérieur des « espaces paysagers », seuls sont autorisés :

- des constructions annexes (en une ou plusieurs constructions) d'une emprise au sol totale cumulée n'excédant pas 30 m² par unité foncière,
- une réserve incendie par unité foncière
- des piscines non couvertes,
- Les travaux et dispositifs nécessaires à l'assainissement autonome,
- Les exhaussements, remblais, affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager (merlons, noue...)
- Une voie carrossable à condition que son revêtement soit perméable
- des locaux techniques [...]
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

f. Préciser la définition des annexes et des piscines

AVANT

Définition

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

APRES

Définition

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. **Une piscine couverte ou non couverte ne constitue pas une annexe.**

Une piscine non couverte, ne génère pas d'emprise au sol au titre du présent règlement.

Une piscine couverte est une construction au titre du présent règlement et génère de l'emprise au sol.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de clarifier l'instruction, il est précisé comment le PLUi-H prend en compte les piscines.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

g. Préciser les conditions d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives

AVANT

Zones UA, UB, UH, 1AUb et A

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis dans la marge de retrait :

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;
- L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) est autorisée en limite séparative sous réserve que :
 - l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
 - la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
 - la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*.

APRES

Zones UA, UB, UH, 1AUb et A

- *Implantation de constructions autorisées dans les marges de retrait*

Sont admis **dans toutes les marges de retraits :**

- Les voies ;
- Les ouvrages enterrés (garages, caves...) ;

Sont admis **dans les marges de retraits de 3 m ou 6 m :**

- L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, (charreterie, carport) ~~est autorisée en limite séparative~~ sous réserve que :
 - l'emprise au sol totale cumulée d'une ou plusieurs constructions annexes n'excède pas 30 m² maximum
 - la hauteur maximale soit limitée à 3,50 mètres au point le plus haut
 - la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouverture* créant des *vues*.

Sont admis dans les marges de retraits de 10, 12 ou 15 m :

- L'implantation de construction annexe de type abri de jardin, serre, kiosque, abri animaux, garages, charreterie, carport.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de clarifier l'instruction, il est précisé que les piscines ne constituent pas une annexe au sens du présent règlement. De plus, les conditions d'implantation des constructions annexe dans les marges de retrait sont précisées.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

h. Ajouter une disposition spécifique d'implantation sur une unité foncière concernée par deux voies parallèles

AVANT

Zones UA, UB, UH,

pas de disposition proposée dans le PLUi-H en vigueur

APRES

Zones UA, UB, UH,

- *Implantation des constructions situées sur une unité foncière comprise entre deux voies parallèles.*

En cas de retrait, la marge minimale de 5 mètres ne s'applique que sur l'une des voies. Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est précisé les conditions d'implantations des constructions sur des cas particuliers de parcelles aux abords de plusieurs voies parallèles.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

i. Clarifier la disposition générale concernant l'application de l'article R.151-21

AVANT

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21

Dans les zones UB0, UB1 et UB2, à l'exception des secteurs concernés par une OAP sectorielle, les dispositions ci-après s'appliquent.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des précisions ont été apportées concernant l'application de l'article R.151-21 afin d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle.

APRES

Application de l'article R.151-21

- Dans tous les secteurs de projet en zone à urbaniser 1AU (hormis 1AUEA1, 1AUAE2 et 1AUAE3),
- Comme dans tous les autres secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle en zone urbaine U
- Ainsi que dans les zones UE et UM, les dispositions ci-après s'appliquent :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21, l'ensemble du projet est apprécié au regard de l'unité foncière.

Instruction lot par lot – Dérogation à l'article R.151-21

- Dans les zones UA1, UA2, UH, UB0, UB1, UB2, UAE1, UAE2, 1AUAE1, 1AUAE2, 1AUAE3, A, N, les dispositions ci-après s'appliquent :

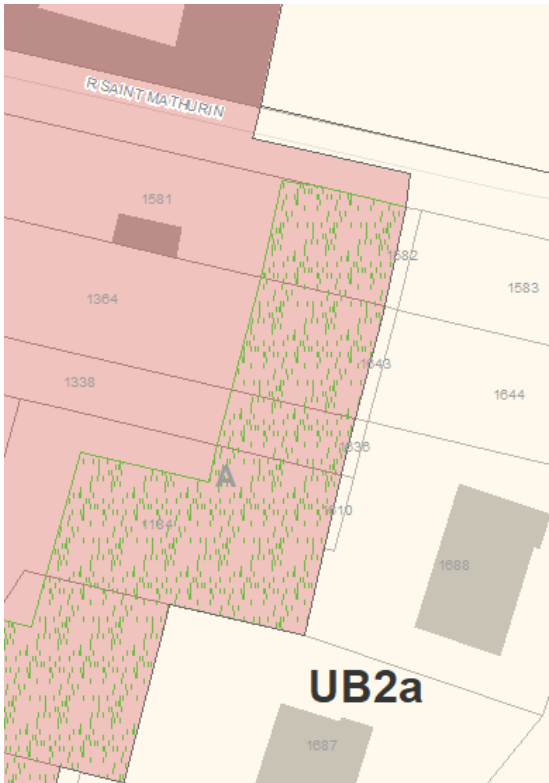
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

j. Ajustement du zonage sur la commune d'Artenay

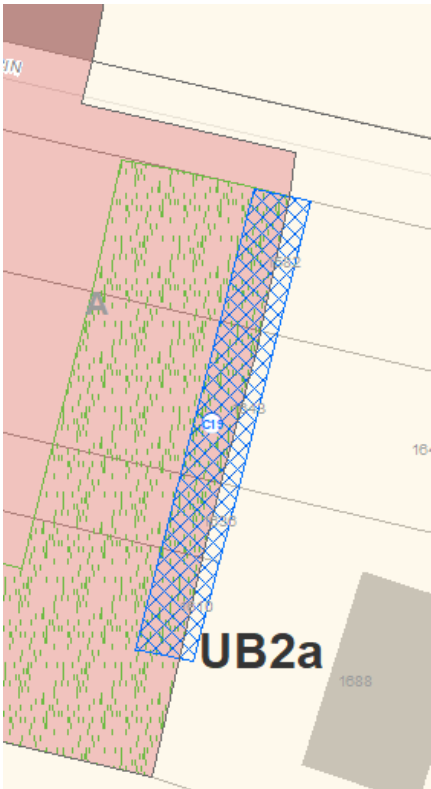
AVANT

PLAN DE ZONAGE APPROUVÉ



APRES

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé de créer un emplacement réservé pour la création d'un accès sur la commune d'Artenay afin de desservir des fonds de parcelle difficilement accessibles à ce jour. Situé en espace paysager, cette voie d'accès est autorisée à condition que son revêtement soit perméable.

Il est proposé la création d'un emplacement réservé n°C19 pour la réalisation d'une voie d'accès de 4 mètres.

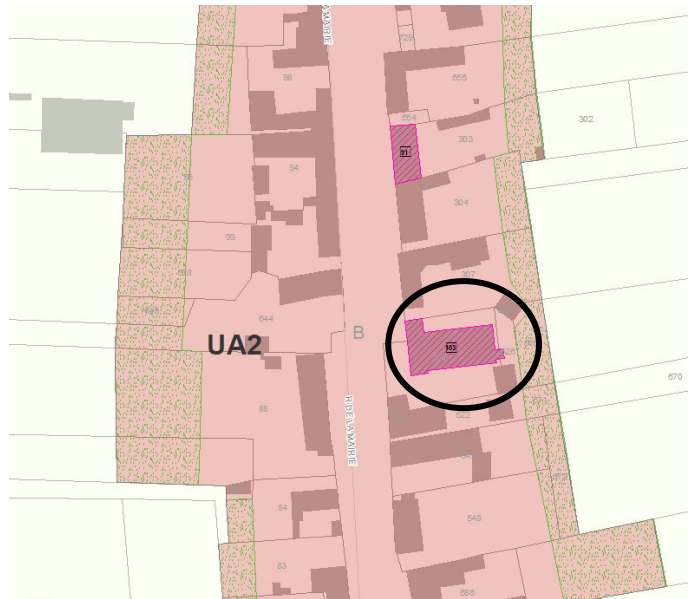
3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

k. Ajustement du zonage sur la commune de Tournoisis

APRES



Il est proposé d'ajouter l'ancienne école de TOURNOISIS comme élément de patrimoine remarquable n°103 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



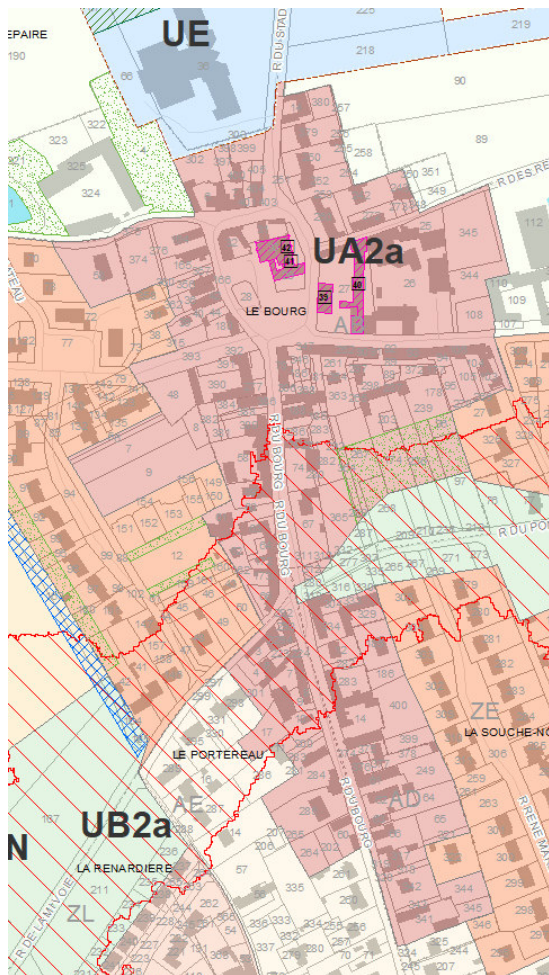
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ancienne école fait partie du patrimoine de la commune de Tournoisis, aussi il est proposé de protéger cette construction.

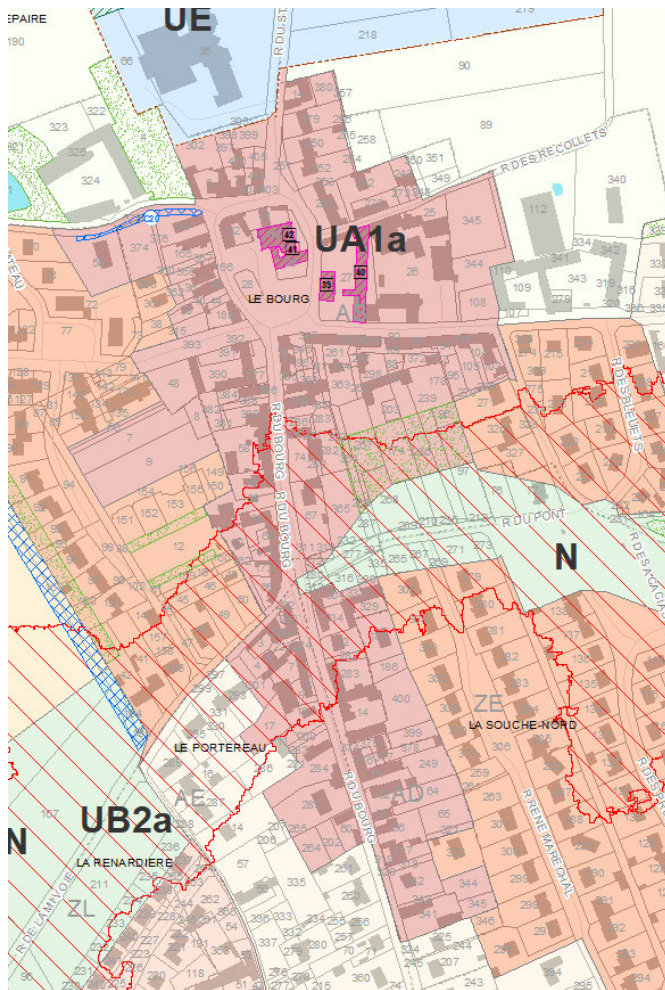
3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

I. Ajustement du zonage sur la commune de Gidy concernant la zone UA

AVANT



APRES



Il est proposé de modifier le classement de la zone UA de Gidy de UA2a vers UA1a afin de prendre en compte les constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle inscrite en zone UA2.

Par ailleurs, un emplacement réservé (ER 20) prévu dans le PLU de Gidy n'avait pas été reporté dans le PLUi-H approuvé, cette omission est rectifiée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La hauteur maximale de la zone UA2, bloquait des projets de surélévations et d'extension de constructions existantes présentant une hauteur supérieure. La zone est donc rebasculée en zone UA1 correspond aux bourgs denses de Patay et Artenay.

La zone UA1a permet de réaliser des constructions au-delà de la bande de 20 mètres avec une hauteur plus faible comme cela est le cas sur l'ensemble des zones urbaines de Gidy.

L'emplacement réservé n°20 correspond à la correction d'une erreur de report entre le PLU de Gidy et le PLUi-H.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

m. Ajustement du zonage sur la commune de Bricy concernant la zone UB2

AVANT



APRES



Il est proposé de modifier le classement de la zone UB2 de Bricy en UB2a afin de permettre une constructibilité encadrée au-delà de la bande de 35 mètres à partir de la rue.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification va dans le sens de la densification du tissu urbain tout en garantissant une maîtrise du développement du bourg avec des gabarits en second rideau plus modestes et qui s'intègrent dans l'environnement urbain résidentiel.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

n. Ajustement du zonage sur la commune de Patay concernant la création d'un secteur de taille et de capacité limitée As pour prendre en compte l'existant

AVANT



APRES



Il est proposé d'ajouter un secteur de taille et de capacité limitée AS pour prendre en compte l'activité du groupe Axéreal qui avait été omise par erreur dans les documents graphiques du PLUi-H.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette activité économique agro-industrielle / commerces de gros (silo) existante avait été omise dans les documents graphiques du PLUi-H. La modification du PLUi-H permet de rectifier cette erreur matérielle.

3. Adaptations mineures du dispositif réglementaire

o. Mise à jour du Droit de préemption urbain sur les communes déléguées de Gidy et de Patay

Les périmètres des droits de préemption urbain des communes déléguées de Gidy et de Patay sont mise à jour dans le cadre de la modification du PLUi-H.

Les documents modifiés portent sur le plan de droit de préemption urbain et sur l'intégration des délibérations afférentes dans les annexes écrites.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces modifications permettent de mettre à jour le PLUi-H avec les dernières informations sur le foncier et les projets en cours de développement.