COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)



Plan Local d'Urbanisme

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

DEPARTEMENT DE L'YONNE

Commune de Saint-Fargeau

PLAN LOCAL D'URBANISME

BORDEREAU DES PIECES

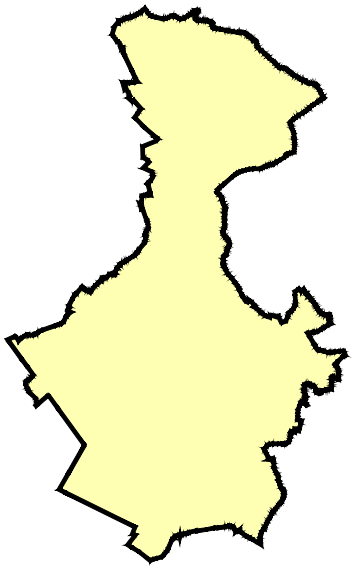
1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Orientations d'aménagement
4.1. Plan de zonage – Planche 1 - Sud
4.2. Plan de zonage – Planche 2 - Nord
4.3. Plan de Zonage – Planche 3 – Bourg de Saint-Fargeau
4.4. Plan de Zonage – Planche 4 – Bourg de Septfonds
5. Règlement
6. Liste des servitudes d'utilité publique
7. Plan des servitudes d'utilité publique (dont plans d'alignement)
    7.1 – Partie Bourg
    7.2 – Partie Sud
    7.3 – Partie Septfonds
8. Annexes sanitaires – Note technique
9. Annexes sanitaires - Plan du réseau d'eau potable
    9.1 - Planche 1– Saint Fargeau
    9.2 - Planche 2 – Partie Sud
    9.3 – Planche 3 - Septfonds
10. Annexes sanitaires – Plan du réseau d'assainissement - Eaux usées
    10.1 Planche 1 – Bourg de Saint Fargeau
    10.2. Planche 2 – Bourg de Septfonds
11 – Sites archéologiques

Pièce

1

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

SOMMAIRE

Introduction 1
Les raisons de la révision du Plan Local d'Urbanisme 2
Procédure - Déroulement des études - Concertation 2

PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC 4

I. L'ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT **5**
1. La situation géographique 5

2. Le diagnostic environnemental 6
2-1 Le milieu physique 6
2.1.1 Le climat 6
2.1.2 Le sous-sol 7
2.1.3 Hydrologie et topographie 8
2-2 Le milieu naturel 9
2.2.1 Les ZNIEFF 9
2.2.2 Le site Natura 2000 « Gîtes et Habitats à Chauves-souris en Bourgogne » 12
2.3 Les paysages naturels 15

3. Le diagnostic urbain 18
3.1 Le paysage bâti 18
3.1.1 Le bourg de Saint-Fargeau 18
3.1.2 Le bourg de Septfonds 23
3.2 Les hameaux et écarts isolés 25
3.3 Les équipements 26
3.3.1 Les équipements de service 26
3.3.2 Les équipements sportifs et éducatifs 27
3.3.3 Les équipements scolaires et périscolaires 28
3.4 Protection du patrimoine 29

3.5 La protection des biens et des personnes 29

II. RESEAUX ET TRANSPORTS **32**

1. Les réseaux 32
1.1 Le réseau d'eau potable 32
1.2 Le réseau d'eaux usées 32

2. Les transports 32

III. LE CADRE SOCIO - ECONOMIQUE **34**
1. La population 34
1-1 L'évolution démographique depuis 1982 34
1-2 La population active et les emplois locaux 37

2. L'habitat 39
3. Les activités économiques 40
3-1 L'activité agricole 40
3-2 L'artisanat, commerces et entreprises 41
3-3 Le tourisme 42

IV. DIAGNOSTIC ET ENJEUX 44

1. Le bilan démographique 44
1-1 Une tendance au vieillissement de la population 44
1-2 Une vacance importante des logements 45
1-3 Emplois, activités et développement économique 46
1-4 Equipements et vie locale 47

2. Paysage et cadre de vie 48
2-1 Réseaux de communication 48
2-2 Un paysage naturel marqué par la vallée du Loing 49
2-3 Le bâti 50
2-4 Un développement urbain à maîtriser 51

3. Les réseaux 51
3-1 Réseau d'eau 51
3-2 Assainissement 52
3-3 Réseaux divers 52

Plan des contraintes n° 1 53
Plan des contraintes n° 2 54

DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 55

I. PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES 56

1. justification des choix retenus pour élaborer le PADD 56

2. Le zonage 60
2-1 Zones urbaines 60
2-2 Zones à urbaniser 61
2-3 Zones agricoles 61
2-4 Zones naturelles 62
2-5 Les dispositions complémentaires prises par le PLU 62
2-6 Les entrées de ville 64
2-7 Les orientations d'aménagement 70
2-8 Synthèse des surfaces du zonage 74
2-9 Cohérence du zonage avec le projet communal 74
3. Le règlement 76
3-1 Les dispositions communes 76
3-2 Les règles particulières 77

II. EVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PREVENTION ET DE MISE EN VALEUR 82

1. Le milieu naturel et les sensibilités écologiques 82
1-1 La préservation des espaces naturels et ruraux et des paysages 82
1-2 La préservation de la biodiversité, de la faune et de la flore 83
Carte d'incidences Natura 2000 84

2. La limitation de l'étalement urbain 87
2-1 La densification du bourg 87
2-2 La densification maîtrisée des principaux hameaux 87

3. La préservation des ressources naturelles 88

4. La préservation de la qualité du cadre de vie 88
4-1 La prévention des risques naturels et technologiques 88
4-2 La limitation des nuisances acoustiques et visuelles 89

5. La préservation du patrimoine bâti et naturel 89

6. La prise en compte des équipements publics existants et futurs 89

III. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC DIVERSES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS 91

1. Le respect de l'article L 121-1 91
2. Servitudes d'utilité publique 91
3. Informations générales 91

ANNEXES 92

Fiches ZNIEFF 93
- Fiche ZNIEFF de type II « Etangs, bocage, landes et forêts de Puisaye au Sud du Loing 94

- Fiche ZNIEFF de type I « Réservoir du Bourdon » 95

- Fiche ZNIEFF de type II « Etangs, bocages, landes et forêts de Puisaye entre Loing et Branlin ». 100

- Fiche ZNIEFF de type II « Vallée du Loing » 103

Carte de l'aléa retrait gonflement **106**

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document local de projet urbain à vocation globale.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Son contenu, variable selon les cas, comprend en majorité :

- Un rapport de présentation.
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Les orientations d'aménagement.
- Le règlement.
- Les documents graphiques (plans de zonage).
- Les documents annexes :
  - Liste des emplacements réservés
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement :
    - Schémas des réseaux existants et projetés,
    - Note technique
  - Servitudes d'utilité publique (notice et plans)

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, est l'un des documents essentiels du Plan Local d'Urbanisme.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les perspectives de développement, les mesures prises pour la préservation du site et de l'environnement, les surfaces réservées aux différents types de zones urbaines et naturelles.

La révision du P.O.S. valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Fargeau a été prescrite le 21 octobre 2002.

LES RAISONS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce sont principalement :

- ✓ Le POS actuel ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et qu'il s'avère nécessaire d'élaborer un document plus moderne et adapté aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 et la loi Boutin du 10 juillet 2008.

PROCEDURE - DEROULEMENT DES ETUDES - CONCERTATION

Procédure

Le 21 octobre 2002, le Conseil Municipal prescrit la révision du P.O.S. valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Concertation publique

Les modalités de la concertation publique ont été notifiées dans la délibération du 21 octobre 2002.

Cette concertation s'est déroulée dès le début des études. Elle a débuté par l'exposition, en mairie, des différents documents graphiques, des analyses thématiques et des extraits de compte-rendu de réunion, au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre a notamment été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, qui ont pu être examinées et le cas échéant, prises en compte en cours d'étude.

Les panneaux d'exposition ont été actualisés au fur et à mesure de leur rédaction.

Parallèlement, quelques articles ont été diffusés dans la presse départementale pour informer l'ensemble de la population de l'avancée de l'étude et de l'existence d'une exposition publique.

Enfin, les trois réunions publiques qui se sont déroulées respectivement les 12 mai et 13 octobre 2007, et le 27 juillet 2010 ont permis de présenter le déroulement de l'étude au niveau de deux grandes étapes de l'étude :

- o La présentation du P.A.D.D.
- o La présentation du zonage et de ses traductions réglementaires.
- o La présentation du second projet de PLU.

Débats au sein du Conseil Municipal

Un premier débat au sein du conseil municipal s'est déroulé le 4 mai 2007. Suite à la consultation des services associés remettant en cause la trop grande consommation d'espaces des secteurs urbains, la commune a proposé un nouveau projet qui a été débattu le 8 mars 2010.

Déroulement de l'étude

✧ Le 10 décembre 2004 : première réunion de la commission « Urbanisme », ayant pour objet :

- × La présentation du déroulement de l'étude et du planning des réunions
- × Premier cadrage de l'état initial de la commune : aspects démographiques et socio-économiques et équipements publics.

✧ Du 14 janvier 2005 au 13 mai 2005, trois réunions ont permis de poursuivre l'analyse thématique de l'état initial et de réaliser la synthèse de l'état initial de la commune. Le Porter à Connaissance de Monsieur le Préfet a été présenté à l'occasion de l'une de ces réunions.

✧ A partir du 24 juin 2005, élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

✧ Enfin, à partir du 16 septembre 2005, étude du zonage et du règlement.

✧ Consultation des personnes publiques associées pendant trois mois à compter du 15 juillet 2008.

✧ Avis de l'Etat du 14 octobre 2008.

✧ Reprise de l'étude à partir de janvier 2009.

✧ Un nouveau débat au sein du Conseil Municipal s'est déroulé le lundi 8 mars 2010.

Arrêt du projet

Le premier arrêt du projet par le Conseil Municipal est intervenu le 25 juin 2008.

Suite à l'avis de l'Etat et à la reprise de l'étude, un nouvel arrêt du projet par le Conseil Municipal est intervenu le 23 septembre 2010.

Le second projet présenté au conseil municipal comporte les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation
- Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Les orientations d'aménagement
- Les plans de zonage
- Le règlement
- Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires - notice
- Le plan du réseau d'eau
- Les plans du réseau d'assainissement
- La liste des sites archéologiques

PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC

I. L'ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. La situation géographique

Saint-Fargeau et Septfonds, commune associée, est un chef-lieu de canton implanté en limite Sud-Ouest du département de l'Yonne, au cœur de la Puisaye (région naturelle). Le territoire s'étend sur 6 501 ha.

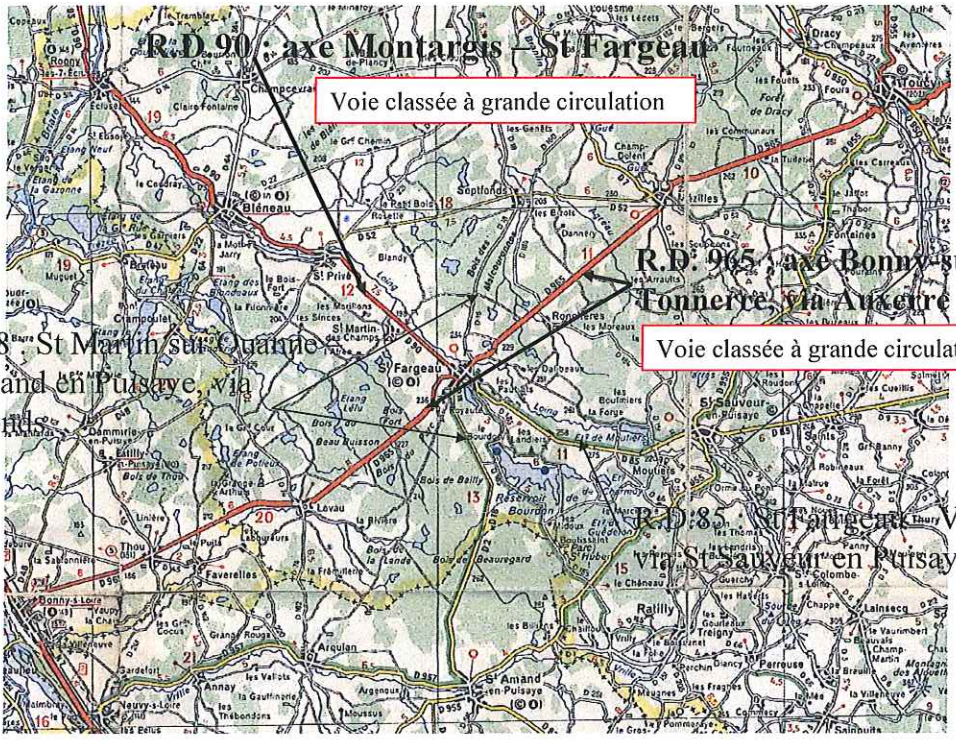
Saint-Fargeau, située à 44 kilomètres au Sud-Ouest d'Auxerre, à 21 km de Toucy et à 20 kilomètres au Nord-Est de Bonny-sur-Loire (Loiret), s'est construite sur la rive gauche du Loing, affluent de la Seine.

Septfonds est située à 7 kilomètres, au Nord de Saint-Fargeau.

A 3 kilomètres au Sud de Saint-Fargeau, s'étend le lac du réservoir Bourdon, lieu de détente et de loisirs.

La commune de St-Fargeau est traversée par la RD 965, ancienne route nationale et voie du réseau routier inter-régional (R.N.7 - Tonnerre, via Auxerre). Elle est classée à grande circulation tout comme la R.D.90, axe Montargis - St-Fargeau.

La R.D. 18 traverse les communes de St-Fargeau et Septfonds du Sud au Nord et la R.D. 85 part de St-Fargeau pour desservir Vincelles (RN6) via St Sauveur en Puisaye.



2. Le diagnostic environnemental

2.1 Le milieu physique

2.1.1 Le climat

Le climat de Saint-Fargeau s'apparente à celui du département de l'Yonne, avec une tendance continentale mais néanmoins soumis aux influences océaniques. Il en résulte des données climatiques tempérées.

Températures

Tout au long de l'année, les températures restent modérées. Les températures moyennes relevées à la station d'Auxerre varient entre un minimum de + 0,7°C en janvier, mois le plus froid, et un maximum de + 25,5°C en août, mois le plus chaud. La température moyenne de l'année est de 11,2°C.

Répartition mensuelle	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Températures minimales	0,7	0,9	3	4,7	8,7	11,6	13,8	13,6	10,7	7,5	3,4	1,7
Températures moyennes	3,4	4,4	7,3	9,8	14	16,9	19,6	19,6	16	11,7	6,6	4,3
Températures maximales	6,1	7,9	11,6	14,8	19,3	22,2	25,4	25,5	21,3	15,9	9,8	6,9

Source : Météo France, station d'Auxerre - Période 1971-2000

Précipitations

Les pluies sont régulières mais de faible quantité. Il tombe environ 702 mm d'eau par an répartis sur 118 jours en moyenne (pluie de hauteur supérieure à 1 millimètre)

Répartition mensuelle	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Précipitations moyennes (en mm)	54,6	52,5	47,1	50,8	69,9	66,4	50,7	56,4	60,9	70,8	61,8	60,4

Source : Météo France, station d'Auxerre - Période 1971-2000

Les vents

Les vents dominants sont d'origine Sud/Sud-Ouest et les vents secondaires sont en provenance du Nord.
En moyenne, à la station d'Auxerre, il a été enregistré 37 jours par an avec des rafales de vent supérieures ou égales à 58 km/h.

Source : Météo France, station d'Auxerre - Période 1971-2000

Autres données climatiques (brouillard, orage)

Les données relevées à la station d'Auxerre permettent de caractériser les autres évènements climatiques en nombre de jours.

Répartition mensuelle	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Brouillard	7,4	6,5	3,9	2,6	2,8	2,4	1,6	2,3	4,5	7,7	8,4	7	**57,3**
Orage	0,1	0,1	0,5	1	4	4	4,2	4,1	1,9	0,7	0,2	0,2	**21**

Source : Météo France, station d'Auxerre - Période 1971-2000

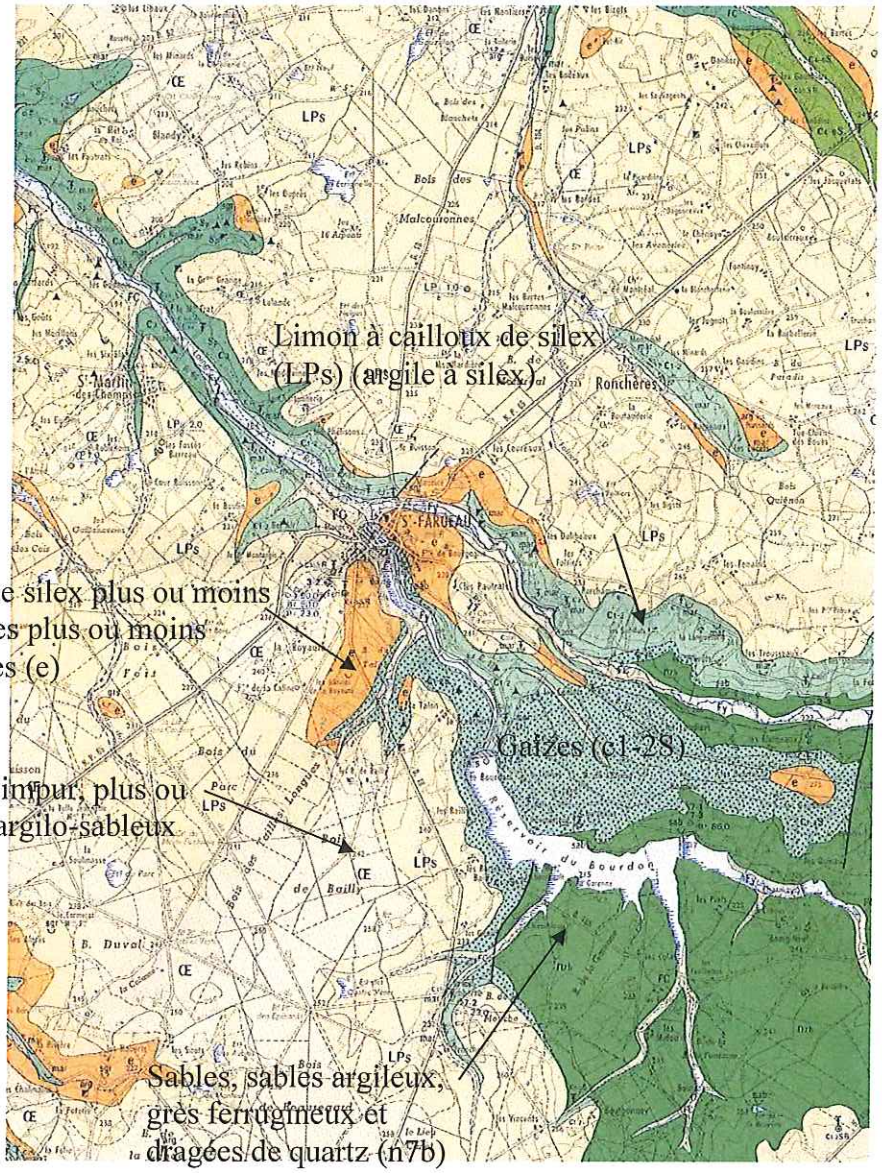
Ce climat **n'est pas défavorable** au regard de la construction ; en effet, les périodes de sécheresse (en période estivale) ne sont généralement pas très prolongées, d'où un moindre risque de retraits importants des sols argileux.

2.1.2 Le sous-sol

La vallée du Loing traverse la commune de Sud-Est en Nord-Ouest. Elle est composée de craie marneuse et d'argiles plus ou moins sablonneuses avec présence de silex.

Au Nord et au Sud du territoire, on observe des limons plus ou moins argileux avec encore la présence de silex.

Aux abords du réservoir du Bourdon, on note la présence de gaizes (roche tendre, blanchâtre, jaunâtre), de sables et de grès ferrugineux.



Le contexte géologique de Saint-Fargeau ne présente pas d'inconvénients majeurs sauf dans les secteurs où dominent les sols argilo-sableux qui contribuent à une mauvaise perméabilité.

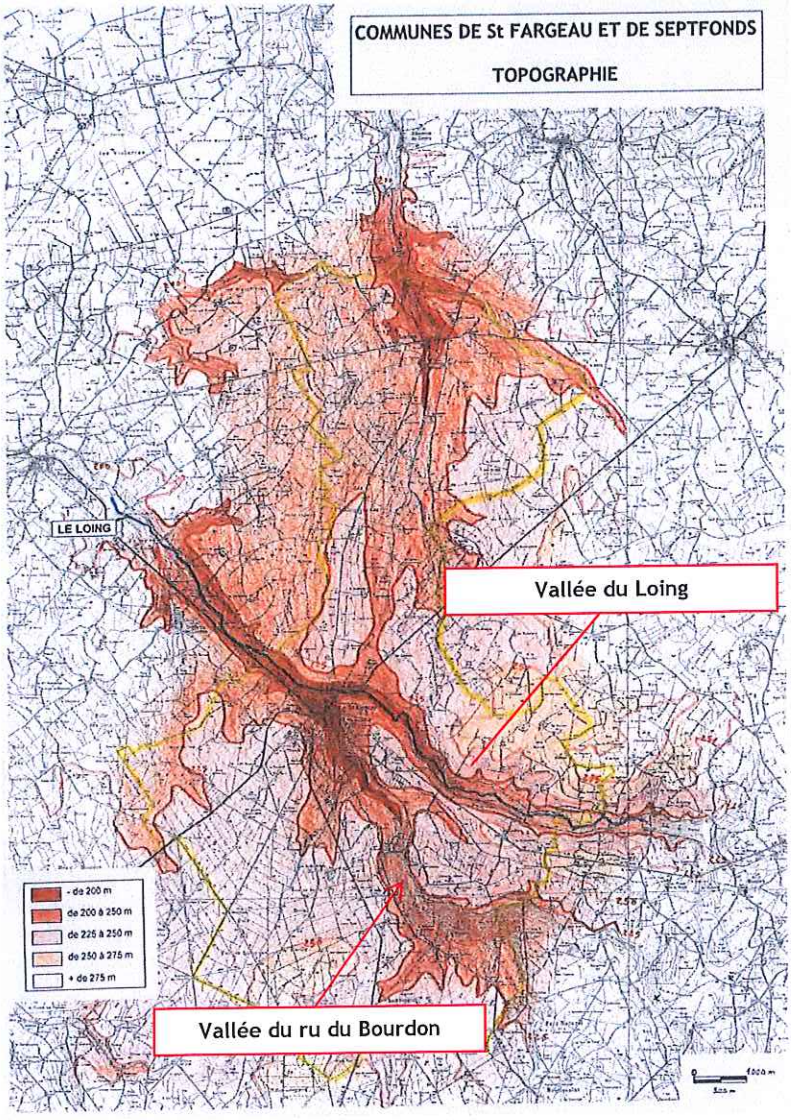
2.1.3 Hydrologie et topographie

Topographie

La commune de Saint-Fargeau est principalement traversée par la vallée du Loing qui l'irrigue d'Ouest en Est et dans laquelle s'est installé le bourg de Saint-Fargeau. La vallée du ru du Bourdon, moins importante, accueille le réservoir du Bourdon qui joue un rôle capital dans le paysage.

En dehors de l'agglomération, le territoire de Saint-Fargeau est très accidenté, les altitudes variant de +200 mètres à +275 mètres.

La commune de Septfonds, située au Nord de Saint-Fargeau, est traversée par la vallée de l'Agréau au fond de laquelle s'est initialement installée le bourg ancien de la commune.



La présence des deux principales vallées et la topographie très accidentée qui les accompagnent représentent à la fois des contraintes dans l'urbanisation de la commune et des atouts paysagers à préserver.

Hydrographie

De nombreux cours d'eau traversent le territoire communal.



En dehors du Loing, on retrouve, dans la partie Nord, le ru de la Mouillardière et le ru des Foltiers (qui prennent naissance à partir des étangs du même nom). Ils s'unissent pour donner le ru du Four.

L'Agréau forme la limite Nord du territoire communal.



Ces cours d'eaux coulent dans le sens Sud/Nord et sont des affluents de l'Ouanne.
Le ru du Talon, le ru du Bourdon ainsi que le ru de Chasseloup et Boitron sont présents dans la partie Sud de la commune et alimentent le Loing.

A titre indicatif, il est rappelé que Saint-Fargeau se situe dans le périmètre de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie. Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie,** en application depuis le 20 novembre 2009 par arrêté par le préfet coordonnateur, a pour objectif la gestion équilibrée de l'eau[1] (meilleure économie de la ressource en eau, respect des milieux aquatiques) tout en assurant un développement économique et humain.
Pour ce faire, le SDAGE Seine Normandie détermine les orientations à caractère général dans le cadre d'unités hydrographiques délimitées à partir d'un diagnostic complet des milieux.
A ce jour, il n'existe pas de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sur le bassin du Loing. Il est encore en cours d'élaboration.

Cependant les grandes orientations pour ce bassin, définies dans le SDAGE Seine Normandie sont :

- La réduction des pollutions ponctuelles (amélioration des traitements et/ou capacité des stations d'épuration, amélioration des réseaux d'assainissement, réduction des rejets polluants chroniques de l'industrie et de l'artisanat etc...).
- La réduction des pollutions diffuses agricoles (la réduction des apports en pesticides, en fertilisants, la couverture des sols pendant l'interculture, la création et l'entretien de bandes enherbées le long des rivières...).
- La protection et la restauration des milieux (travaux de renaturation, d'entretien des cours d'eaux, restauration de la continuité écologique des cours d'eau, limitation de la création de plans d'eau et de leurs impacts, entretien ou restauration de zones humides...).
- L'action territoriale au travers de la mise en place d'outil de gestion global des milieux, d'amélioration de la connaissance des pressions polluantes de substances dangereuses etc...

Le territoire de Saint-Fargeau est principalement marqué par la présence du Loing qui engendre des contraintes en termes de débordements potentiels des eaux et dont il faut tenir compte dans le développement du territoire. La qualité du milieu humide en général apporte une qualité au territoire qu'il faudra maintenir. On veillera également à ce que tout aménagement entrepris sur le territoire communal n'entraîne pas une dégradation de la qualité des eaux de surface.

[1] Demandée dans la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

2.2 Le milieu naturel

2.2.1 Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

L'intérêt biologique de la commune s'affirme tout d'abord avec la présence de milieux naturels inscrits à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

⇨ **3 ZNIEFF de type II**

⇨ **1 ZNIEFF de type I**



- La ZNIEFF de type II au Sud du Loing dite « Etangs, bocage, landes et forêts de Puisaye au Sud du Loing » s'étend sur 220 000 ha. Elle occupe de nombreuses communes dans l'Yonne et la Nièvre. Elle inclut sur la commune de St Fargeau **une ZNIEFF de type I** qui correspond au réservoir du Bourdon.

Les berges sont le support d'une végétation spécifique, parmi laquelle on observe plusieurs plantes rares et protégées (La Lobélie brulante, la Cicendie filiforme ou la litorelle).
Lors des migrations ou en hiver, il est possible d'observer sur le plan d'eau des Balbuzards, des Grèbes jougris et des Guifettes Moustac.

Les berges du Bourdon abritent certains secteurs tourbeux, où l'on a pu observer une plante carnivore protégée en France (le Rossolis intermédiaire).

- La ZNIEFF de type II dite « Etangs, bocages, landes et forêt de Puisaye entre Loing et Branlin » s'étend sur 10 200 ha et occupe la partie Nord du territoire.
Ce secteur est très boisé, avec près des deux tiers des surfaces occupées par de la chênaie-charmaie.

Il est composé d'un réseau de haies vives constitué d'essences épineuses, noisetiers, charmes et arbres de haut jet (Chêne, charme, poirier).

Ces haies (bouchures) sont emblématiques du pays et de qualités écologiques.

A l'origine, il s'agissait de haies hautes, laissées libres. Avec l'évolution des cultures, on a tendance à les remplacer par des haies basses taillées. Elles deviennent donc plus fragiles pour l'équilibre écologique et paysager.

Dans les mares et les étangs, divers batraciens se reproduisent parmi lesquels le triton crêté (espèce en voie de disparition).

- La ZNIEFF de type II dite « Vallée du Loing » s'etend sur presque 40 km de St Colombe à Rogny-les-7-Ecluses.



Dans cet affluent de la Seine les milieux naturels y sont assez préservés, en particulier des prairies et boisements inondables (aulne, frêne, cornouiller,...).

On y observe également des poissons de petites rivières aux eaux propres comme la Lamproie de Planer et le Chabot.

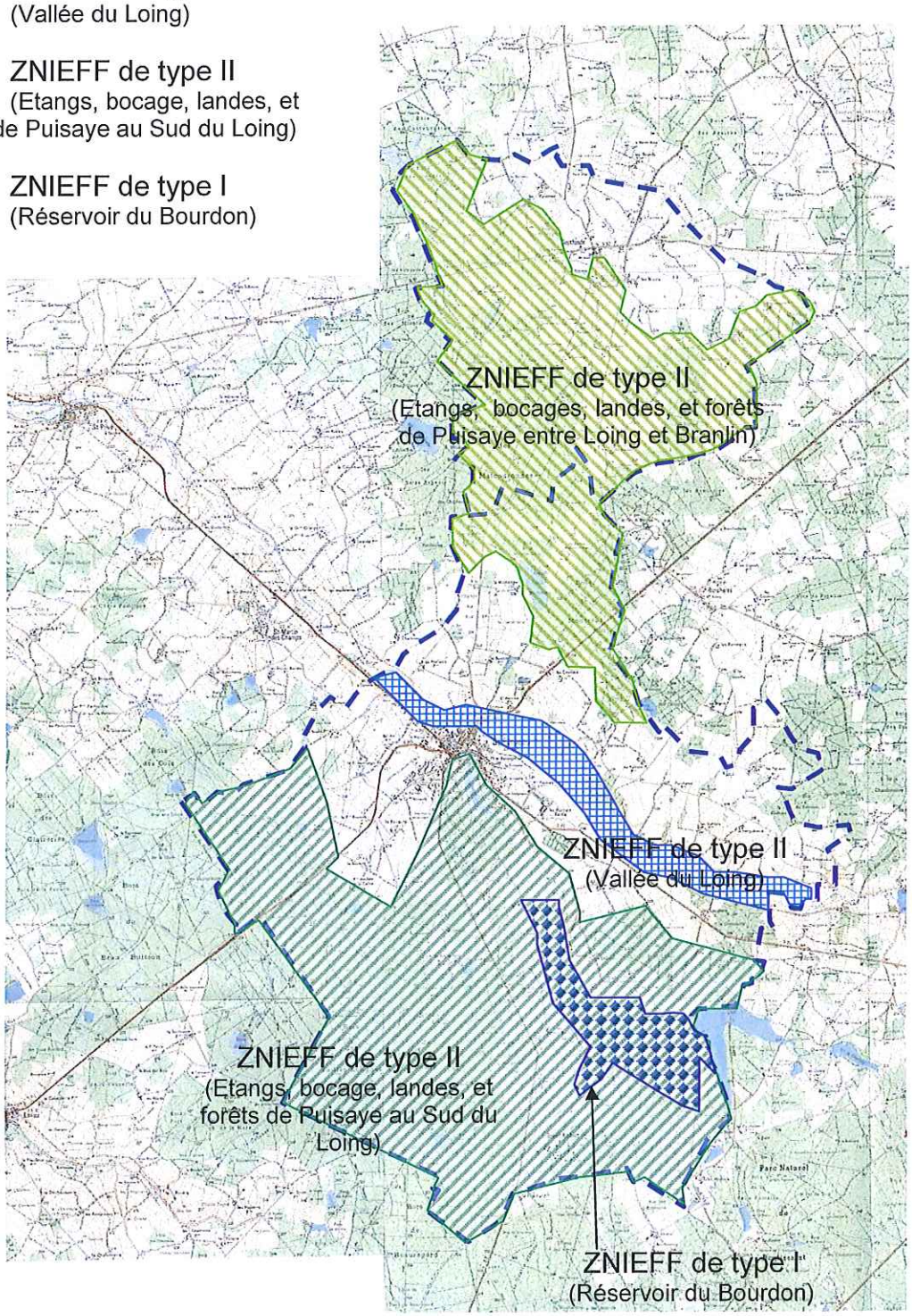
⇨ *Les fiches descriptives des ZNIEFF sont jointes en annexe.*

ZNIEFF de type II
(Etangs, bocages, landes, et forêts de Puisaye entre Loing et Branlin)

ZNIEFF de type II
(Vallée du Loing)

ZNIEFF de type II
(Etangs, bocage, landes, et forêts de Puisaye au Sud du Loing)

ZNIEFF de type I
(Réservoir du Bourdon)



2.2.2 Le Site Natura 2000 : site d'intérêt communautaire FR n° 2601012 dit « Gîtes et habitats à Chauves-souris en Bourgogne »

Présentation du site

Ce site concerne des populations de chauves-souris principalement en mise bas et prend en compte leurs gîtes et territoire de chasse. Il est composé de 26 « entités » réparties sur 140 communes et ce, sur toute la Bourgogne. Ces entités recouvrent une surface totale de 63 405 hectares.

A Saint-Fargeau, il prend en compte le centre bourg et les territoires humides et bocagers liés à l'étang du Bourdon et se répartit sur 1270,7 hectares.

Le site comprend les gîtes de mise bas, le plus souvent situés en bâtiments ou infrastrucutres artificielles (deux sites identifiés : barrage du Bourdon et mairie de Saint-Fargeau) et les terrains de chasses associés pour les jeunes de 1 an, soit un rayon de 1 km autour des gîtes. Ces terrains de chasse sont sélectionnés en fonction de leur qualité en excluant les zones les plus artificialisées. Ils abritent également des habitats et d'autres espèces d'intérêt communautaire, liées notamment aux milieux humides et cours d'eau de grande qualité.

La définition de ce périmètre repose sur la mise bas en milieu bâti de colonies de 130 petits rhinolophes, 400 Vespertilions à oreilles échancrées et sur les territoires de chasse associés. Ce gîte, accueillant la mise bas du petit rhinolophe, est également le plus important site d'hibernation de Bourgogne pour cette espèce avec près de 200 individus.

Cette zone de Puisaye riche en étangs et en massifs forestiers abrite deux habitats d'intérêt européen :

- les végétations des berges de plans d'eau pauvres en éléments nutritifs sont riches d'une dizaine d'espèces végétales rares, dont la Litorelle à une fleur, protégée sur le territoire national,
- la chênaie charmaie sur sol faiblement acide.

Ce site englobe la ZNIEFF de type I (réservoir du Bourdon) ainsi qu'une partie de la ZNIEFF de type II (Etangs, bocage, landes et forêts de Puisaye au Sud du Loing) qui soulignent l'intérêt du site Natura 2000 vis-à-vis du maintien de certains types de milieux naturels et d'espèces animales (landes atlantiques, oiseaux d'eau autour des étangs notamment).

Descriptif des espèces protégées et de leur habitat

Le petit Rhinolophe

Les gîtes d'hibernation sont généralement des cavités souterraines (grottes, carrières, mines...) et parfois des caves de bâtiments.
La nature du gîte de mise bas est de type bâti comme les combles d'églises et de châteaux, greniers, granges, chaufferies, caves.... La période d'occupation du gîte de mise bas et de chasse est aux alentours de début mai (parfois avril) à août (parfois octobre).
La période de naissance des jeunes s'étale de mi-juin à mi-juillet (parfois début août) et leur émancipation et chasse se déroule à partir de mi-juillet à mi-août.
Le rayon de chasse autour du gîte de mise bas pour les femelles adultes correspond généralement à 2-3 kms (jusqu'à 10 km) et 1-2 km pour les plus jeunes (selon leur âge).
Des gîtes de repos peuvent être utilisés comme relais à proximité des terrains de chasse.

Les milieux favorables à la chasse et à la dispersion sont les forêts de feuillus (notamment ripisylves) prairies pâturées (bovins, ovins), villages (ferme d'élevages), haies hautes de 3-4 m et continues, lisières, friches et landes , broussailles, falaises, prairies de fauche...La prépondérance des milieux aquatiques est notée.

Le régime alimentaire est constitué de Diptères, lépidoptères, Névroptères, Trichoptères, etc...L'espèce est globalement opportuniste.

Le Vespertilion à oreilles échancrées

Le gîte d'hibernation est principalement constitué de cavités souterraines (grottes, carrières, mines...).
La nature du gîte de mise bas est de type bâti avec des combles d'églises et de châteaux, greniers, granges, etc.... La période d'occupation du gîte de mise bas et de chasse se situe aux alentours de début mai à août - septembre.
La période de naissance des jeunes se déroule de mi-juin à mi-juillet et leur émancipation et chasse se déroule à partir de mi-juillet à mi-août.
Le rayon de chasse autour du gîte de mise bas pour les femelles adultes est mal connu sans doute entre 2,5 et 10 km. Des gîtes de repos peuvent être utilisés comme relais à proximité des terrains de chasse.
Les milieux favorables à la chasse et à la dispersion sont les forêts de feuillus (notamment ripisylves), vergers, villages (ferme d'élevages), broussailles...Importance des milieux aquatiques. Ces milieux sont communs à ceux du Grand Rhinolophe.
La régime alimentaire est constitué d'Arachnides, Diptères, Lépidoptères....

Mesures générales de protection : Enjeux par espèces

Le Petit Rhinolophe



☞ Gîtes de mise bas et de repos :
- Eviter la destruction des vieilles bâisses avec greniers et granges, la pose de grillage sur les ouvertures des clochers d'églises.
- Proposer des solutions techniques aux particuliers pour permettre la survie et la tranquilité des colonies lors de la rénovation de bâtiments traditionnels - Veiller à la tranquilité des colonies.
- Favoriser l'obscurité autour des gîtes de mise bas (maintenir le couvert végétal, limiter l'éclairage public).

☞ Terrains de chasse :
- Maintenir une structure paysagère variée et une agriculture extensive. Préserver absolument les ripisylves, les vergers de hautes tiges, les pâtures et un réseau dense de haies hautes.
- Eviter la sylviculture et la culture intensive, l'arrachage de haies, le retournement des prairies.

☞ Ressources en proies :
- Limiter les doses de produits phytosanitaires utilisées sur les cultures ou prairies.

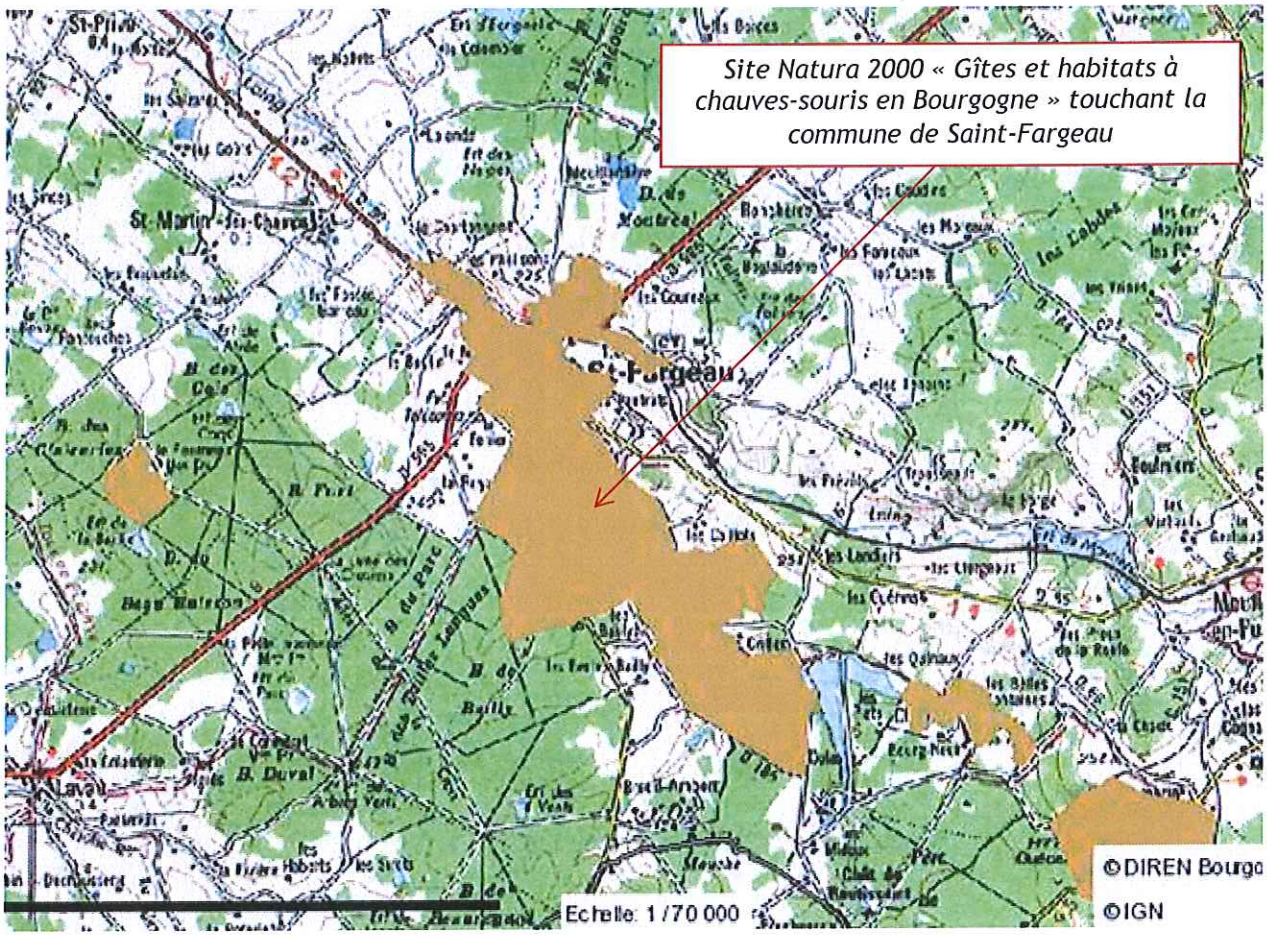
Le Vespetilion à oreilles échancrées



☞ Gîtes de mise bas et de repos :
- Eviter la destruction des vieilles bâisses avec greniers et granges, la pose de grillage sur les ouvertures des clochers d'églises.
- Proposer des solutions techniques aux particuliers pour permettre la survie et la tranquilité des colonies lors de la rénovation de bâtiments traditionnels.

☞ **Terrains de chasse :**
- Préserver les ripisylves et les milieux aquatiques.
- Eviter la sylviculture et la culture intensives, les grandes coupes forestières, l'arrachage des boisements rivulaires et des haies.
- Maintenir les secteurs embroussaillés existants.

☞ Ressources en proies :
- Limiter les doses de produits phytosanitaires utilisées sur les cultures ou prairies.



L'ensemble des protections réglementaires illustrent la qualité environnementale du territoire communal (milieux humides, vallée du Loing, paysage diversifié, espèces animales et végétales protégées au niveau européen). Ces entités naturelles et paysagères sont peu propices au développement de l'urbanisation et méritent d'être préservées. On regrette toutefois l'évolution des haies qui ont tendance à être sévèrement taillées et parfois à disparaître.

La prise en compte du site Natura 2000 est un enjeu fort au regard du développement urbain notamment pour la préservation des chauves-souris. Le maintien d'un bon niveau de population des espèces dépend surtout de la qualité de leurs habitats et de leurs lieux de vie dont l'accessibilité et le maintien devra être au maximum assuré par les dispositions du PLU.

2.3 Les paysages naturels

Trois grandes entités paysagères se démarquent dans la commune.

☑ Un paysage fermé



Les bois de Puisaye sont principalement composés de chênes et de charmes. Ils forment souvent des voûtes végétales le long des voies secondaires.

Les entrées principales sur le territoire sont marquées par des boisements :
- Au Nord, en arrivant de Toucy par la R.D. 965, on remarque que les lisières sont entretenues régulièrement et offrent ainsi une bonne image de la Commune.
- Au Sud, en arrivant de Lavau (R.D.965) la ligne électrique forme un élément structurant dans le paysage.



Le boisement est implanté sur un sol argileux dans lequel on retrouve de nombreux étangs, sources et rus.
Ils forment une réserve faunistique et floristique d'un grand intérêt qu'il est souhaitable de préserver.



Des GR de pays on été balisés et permettent de découvrir la Puisaye, à pied, à cheval ou en VTT.
Il existe encore un important maillage de chemins qui concoure à la qualité du paysage.

☑ Un paysage de bocage poyaudin

Une grande partie des terres agricoles est occupée par des pâtures liées à l'élevage bovin.
On retrouve deux types de bocage :

- Un bocage avec des vues lointaines pour les parcelles implantées sur les coteaux de la vallée du Loing.
- Un bocage avec un paysage fermé pour les parcelles implantées en fond de vallée et dans les clairières des massifs boisés.



☑ *Un paysage semi-ouvert : les cultures céréalières*



Une partie du territoire est occupée par des champs de cultures céréalières. Le paysage est plus ouvert malgré des boisements en fond de perspective.

Ce paysage est lié à l'évolution du mode de culture. Ce phénomène est bien illustré sur la photo ci-contre prise en limite de plateau, le long de la vallée du Loing entre les Pautrats et les Landiers. Au premier plan, on observe des cultures céréalières et les haies ont été arrachées. En arrière plan sur la rive opposée du Loing, le bocage est conservé.

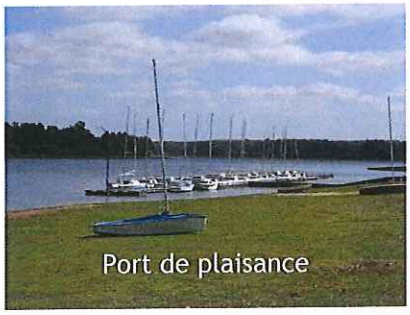
☑ *Le milieu humide*



Le réservoir du Bourdon

Inauguré en 1904, il a pour mission d'alimenter le canal de Briare. Il a une superficie de 220 hectares et est entretenu par les Voies Navigables de France.

Le réservoir a attiré de nombreuses activités principalement liées au tourisme (baignade, voile, aviron, pédalos, café restaurant, un parc au Nord de la digue, pêche et activités de plein air).





La vallée du Loing

Elle traverse la commune de St Fargeau d'Est en Ouest. Cette zone inondable, à préserver, forme une entité paysagère fermée et peu lisible dans le paysage. Fortement végétalisée, elle est difficile d'accès. Seuls quelques chemins permettent de traverser la vallée en dehors du bourg.





La vallée du Loing en amont du bourg

Le Loing est principalement visible dans le bourg et notamment aux abords de la station d'épuration, avec la présence d'un gué (photo ci-contre).



Les zones humides qui sont souvent considérées comme des espaces marginaux ou interstitiels présentent en fait de nombreux aspects intéressants et de multiples qualités qui justifient un meilleur respect de leur caractère et notamment au regard de la préservation des habitats des chauves-souris.

3. Le diagnostic urbain

3.1 Le paysage bâti

3.1.1 Le bourg de Saint-Fargeau

Il n'existe aucune vue éloignée du bourg, implanté dans la vallée du Loing et clos de massifs boisés.

Les entrées

Certaines entrées sont marquées par des alignements d'arbres qui permettent une meilleure transition entre le bourg et le milieu naturel environnant.


R.D.965 en arrivant de Lavau


R.D.90 en arrivant de Bléneau

- **L'entrée Nord** est marquée par la présence du silo de la coopérative agricole et par l'ancienne gare (une partie transformée en restaurant, l'autre à l'abandon). Ces éléments n'apportent pas de qualité à cette entrée de bourg.


R.D.965 en arrivant de Toucy

- **L'entrée Sud** est accompagnée par le bois et le parc du château qui pénètre au cœur du village



Le cœur du village

Le cœur du village est fortement marqué par le château, principal pôle d'attraction. Le tourisme a permis de redynamiser le bourg qui a su mettre en valeur son patrimoine architectural.



Le château, classé monument historique (façades et toitures) est une imposante construction de briques, édifiée en plusieurs étapes.

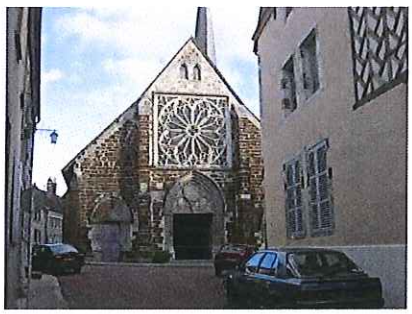
L'histoire du château de Saint-Fargeau s'étend sur 10 siècles. En 980, **Eribert** Evêque d'Auxerre et fils naturel de Hugues Capet élève un rendez-vous de chasse fortifié. Du Xème au XVème siècle, le château a pour propriétaire des familles illustres : les seigneurs de Toucy, de bar, et le célèbre argentier de Charles VII, **Jacques Cœur.**
A partir de 1453, Antoine de Chabannes fait construire sur les bases de l'ancienne forteresse le château actuel avec sa forme pentagonale, flanqué de six grosses tours.
En 1652, la richissime Anne-marie Louise Orléans, la Grande Mademoiselle cousine germaine de Louis XIV, condamnée à cinq ans d'exil à la suite des évènements de la Fronde s'installe à Saint-Fargeau parce que la demeure n'est qu'à trois jours de Paris. Elle fait intervenir le Vau sur les façades intérieures du château. Il laisse un des plus beaux exemples de classicisme français.
La famille Lepeletier acquiert le château en 1713.

Depuis 1979, le château de Saint-Fargeau est la propriété de Michel Guyot dont l'objectif est de le faire connaître et de l'ouvrir au public. Ce pari se transforme en une aventure lorsque les habitants de Saint-Fargeau et de sa région se regroupent pour fonder l'association des Amis du Château. Les spectacles historiques ont lieu chaque été et réunissent 600 acteurs et 60 cavaliers.

L'église Saint Ferréol, qui date du XIIIème siècle, est classée monument historique.

La chapelle Sainte Anne du cimetière possède un ensemble de peintures murales du XVIème (classées).





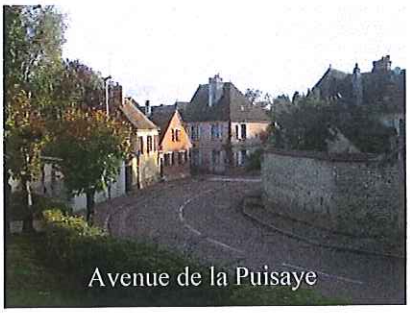
Organisation du bourg

L'axe principal qui traverse le bourg est la R.D.965 avec l'avenue du Général Leclerc (direction Auxerre et RN7).

Les voies secondaires (Rue du Moulin de l'Arche, promenade du Grillon, Avenue de la Puisaye,...) permettent de relier les autres sorties.

Le cœur du village est composé de rues étroites à l'aspect pittoresque.


Avenue du Général Leclerc


Avenue de la Puisaye


Rue des Lions

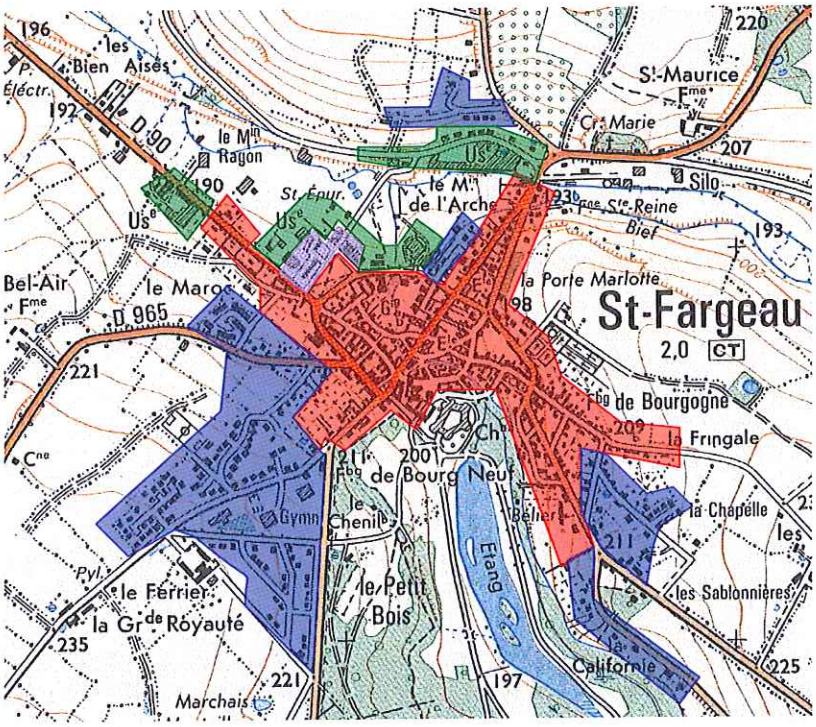
Le cœur ancien se compose d'un bâti à l'alignement, de voies de faible largeur (d'un seul niveau pour les aménagements récents et trottoirs très étroits et impraticables pour les voies non réhabilitées).

Centre ancien

Extension récente

Collectifs

Zone d'Activités



Le centre ancien revêt également un attrait touristique : ruelles, ru,...


Ru du Bourdon



Les caractéristiques du bâti

- construction R+1 ou R+2
- colombage avec briques ou crépis
- toiture en tuile de pays ou ardoise



- Des maisons traditionnelles en briques ou en grès ferrugineux



- Maisons bourgeoises R+ 1 et R+ 1 + combles : mur crépis, toiture en ardoise et entourage des ouvertures en brique ou en pierre de taille


Maison bourgeoise à l'alignement

- Les extensions récentes avec lotissements de pavillons


Pavillons individuels

- Quelques collectifs (R+4), à l'entrée Nord-Ouest en arrivant de Bléneau sont en partie masqués par la végétation.


Habitat locatif

- Les zones d'activités sont situées aux limites Nord et Nord-Ouest du bourg. En retrait des principaux axes et au développement limité, elles restent discrètes.

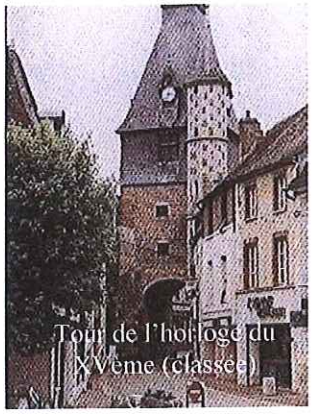

Actipol en bordure de la R.D.90

Patrimoine historique

La commune est riche d'un patrimoine architectural de valeur et de plusieurs intérêts touristiques. De nombreux vestiges du passé participent à l'ambiance des lieux. Ils sont à protéger pour que le bourg conserve son attrait. Cette protection existe grâce au périmètre de protection des Monuments historiques du Château, notamment.


Musée de la reproduction du son


Le lavoir


Tour de l'horloge du XVème (classée)

Les places

Plusieurs places se répartissent sur l'ensemble du bourg. Les plus importantes étant la Place de la République (aux abords du château), la Place de l'Hôtel de Ville, la Place du Maréchal de Lattre De Tassigny qui sert de parking et qui représente un important carrefour routier, la place du champ de foire (square).


Place du Maréchal de Lattre De Tassigny


Le square

On notera l'effort fait par la commune pour la réalisation d'une nouvelle place destinée à l'accueil des vacanciers. Un bâtiment fait à partir d'anciennes constructions locales permet d'accueillir des sanitaires et tables pique-nique.

3.1.2 Le bourg de Septfonds

Le bourg de Septfonds est de dimension réduite, il s'organise autour de la Place de la Mairie et de l'Eglise. L'Eglise de Septfonds est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.


L'Eglise


La Mairie

L'Eglise conserve un caractère rural avec ses espaces verts. La Mairie a un aspect plus fonctionnel qui banalise les lieux.

Le bourg est très peu dense. Il est composé de quelques maisons à l'alignement et de quelques bâtis R+1 isolés.


Avant le centre du bourg


Après le centre du bourg

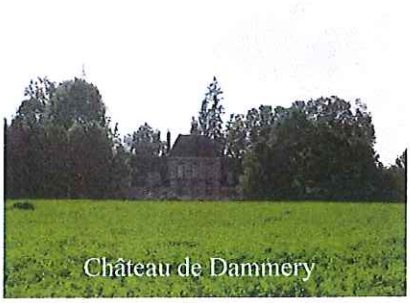
Le lotissement aux abords de la Mairie représente la seule extension récente du bourg.



On note la présence d'un commerce (café restaurant)



Septfonds possède un château en limite Nord-Est de la commune. Il s'agit d'une ancienne maison forte au hameau de Dammery. En retrait des axes de circulation, il reste peut perceptible.



Le territoire communal est riche d'un patrimoine architectural de qualité et souvent bien conservé et mis en valeur. Peu de points noirs visuels viennent entacher le paysage. Les futures extensions devront être abordées dans le même esprit d'intégration à l'environnement existant en restant en continuité avec les bourgs.

3.2 Les hameaux et écarts isolés

De nombreux hameaux sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Ils se sont formés autour de fermes encore en activité ou reconverties en résidence principale ou secondaire. Certains grands bâtiments agricoles marquent le paysage.

Quelques bâtiments à l'abandon forment des points noirs visuels comme au hameau des Varennes.


L'Alloi en limite Nord-Est du territoire communal

Certains bâtiments témoignent de l'architecture régionale. On utilisait d'antan les matériaux disponibles sur place :

- le crépis à l'ocre de Puisaye
- le grès ferrugineux
- les briques (argile locale)
- toiture en tuile


Les Landiers

Le hameau des Landiers acceuille une station de monte du haras de Cluny (importante activité de mars à juillet).

On remarque l'effort fait au début des années 80, pour la construction des bâtiments, dans le respect de l'architecture régionale (toiture en tuile, crépis, entourage des ouvertures en briques).


Les Landiers : station des haras

A la Petite Royauté , en bordure de la R.D.965 en direction de Lavau, la nouvelle usine Noguès est implantée avec un souci d'intégration.

La plantation d'une haie et d'arbres hautes tiges permettent d'atténuer l'impact du bâti.


Usine Noguès

Le hameau de Breuil-Ambert correspond à un lotissement implanté au cœur du bois, en limite Sud de la commune.

Un bâti hétérogène entraîne une perte d'identité des lieux.

Cependant, ce hameau n'a pas d'impact dans le paysage de la commune car il n'existe aucune vue depuis les axes de circulation. Il se densifie progressivement.


Lotissement Breuil Ambert

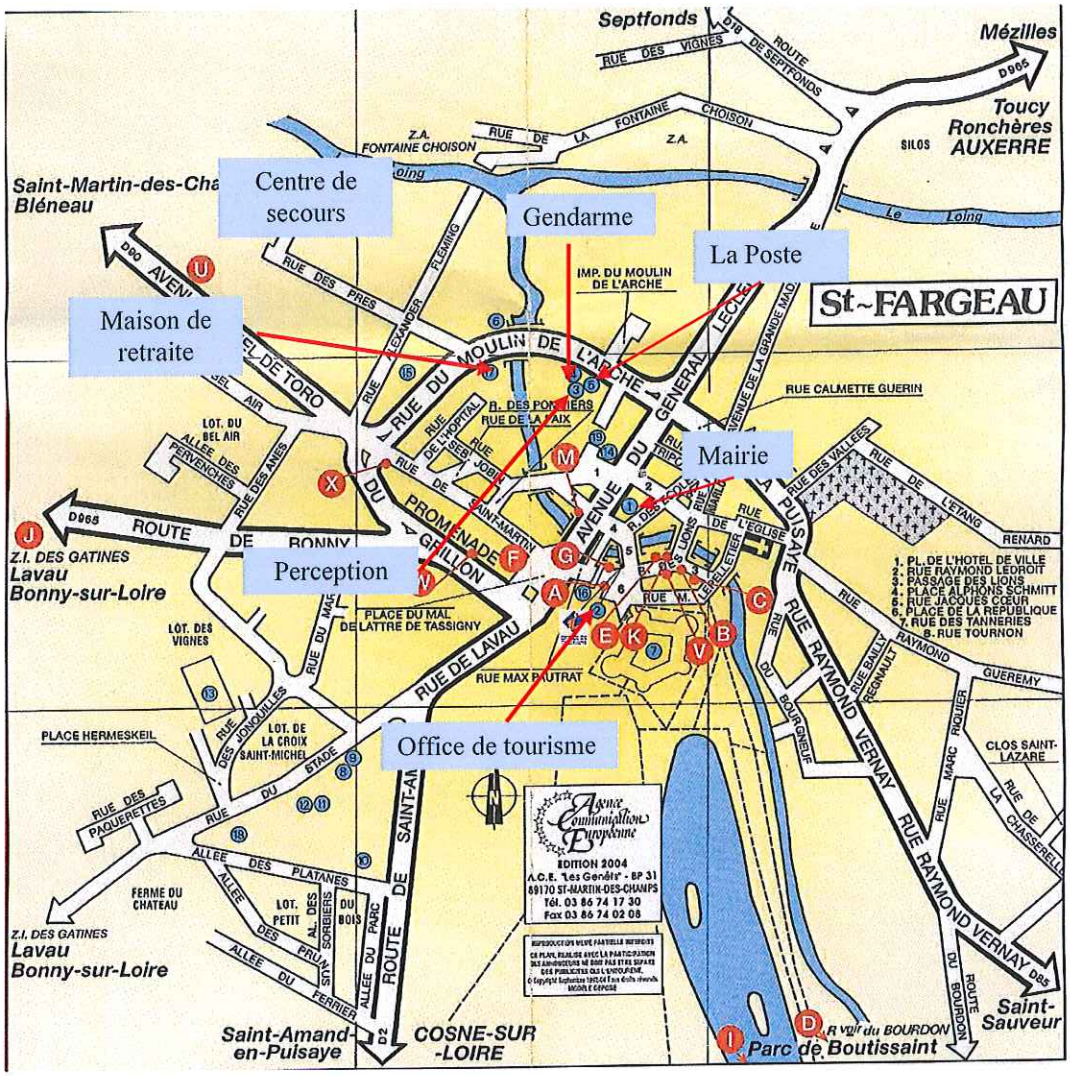
3.3 Les équipements

3.3.1 Les équipements de service

* Les deux mairies, la Communauté de Communes de la Puisaye Fargeaulaise et le centre de développement du Pays de la Puisaye Forterre.

* La Poste, le Trésor public, la gendarmerie, les sapeurs pompiers, la Maison de retraite et l'office de tourisme.

* Les salles municipales : bâtiments des deux mairies, Boisgelin, salle des sports et ancienne école maternelle.



3.3.2 Les équipements sportifs et éducatifs

* Une salle de sports, un terrain de football, 3 courts de tennis, des terrains de boule.

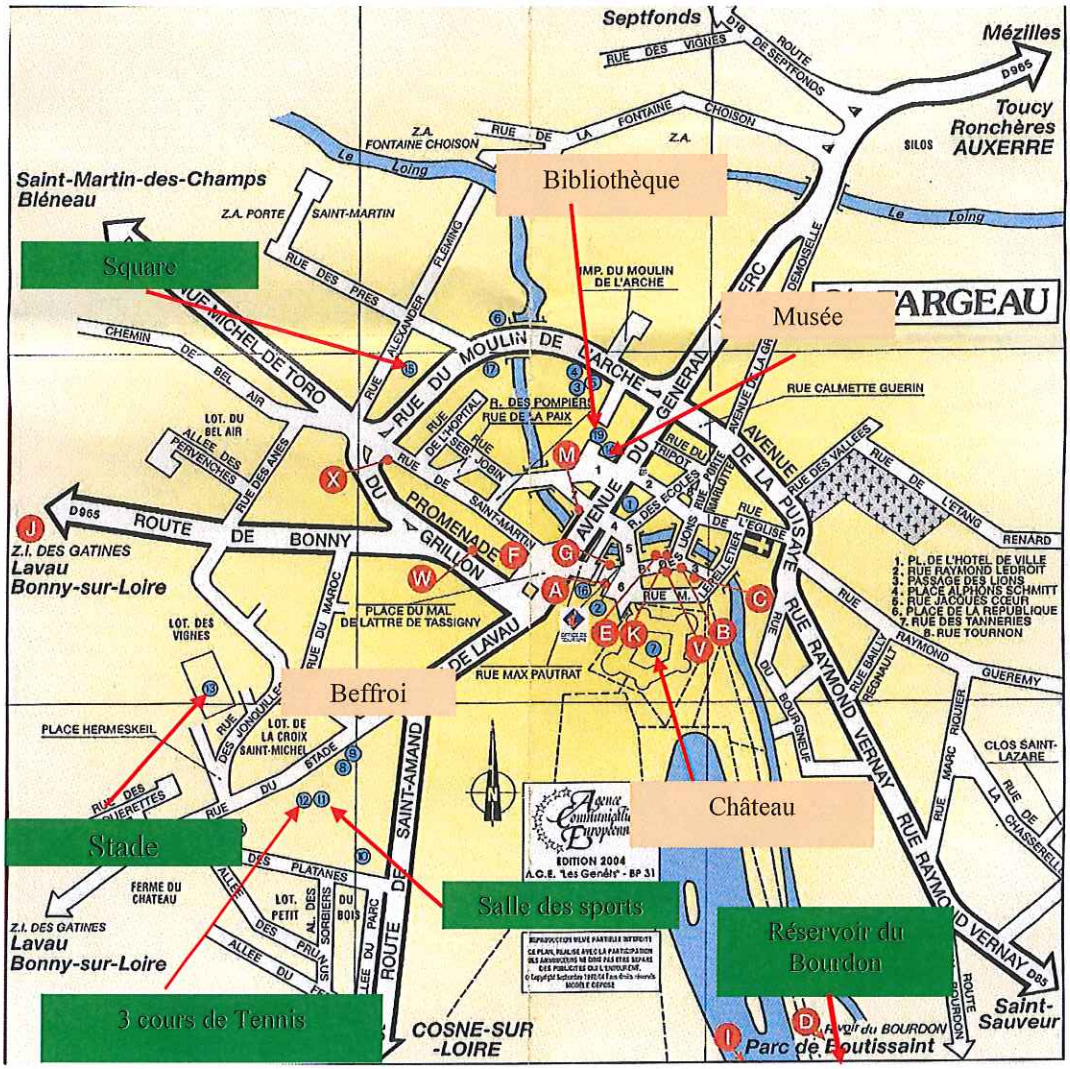
* Un cinéma situé au centre ville, 1 théâtre.

* Une école de musique.

* Une salle de danse située dans les locaux de l'ancienne école maternelle.

* Une base de plein air située sur le lac du Bourdon.

* La bibliothèque et l'espace public numérique. La bibliothèque a été transférée dans l'ancienne école maternelle.

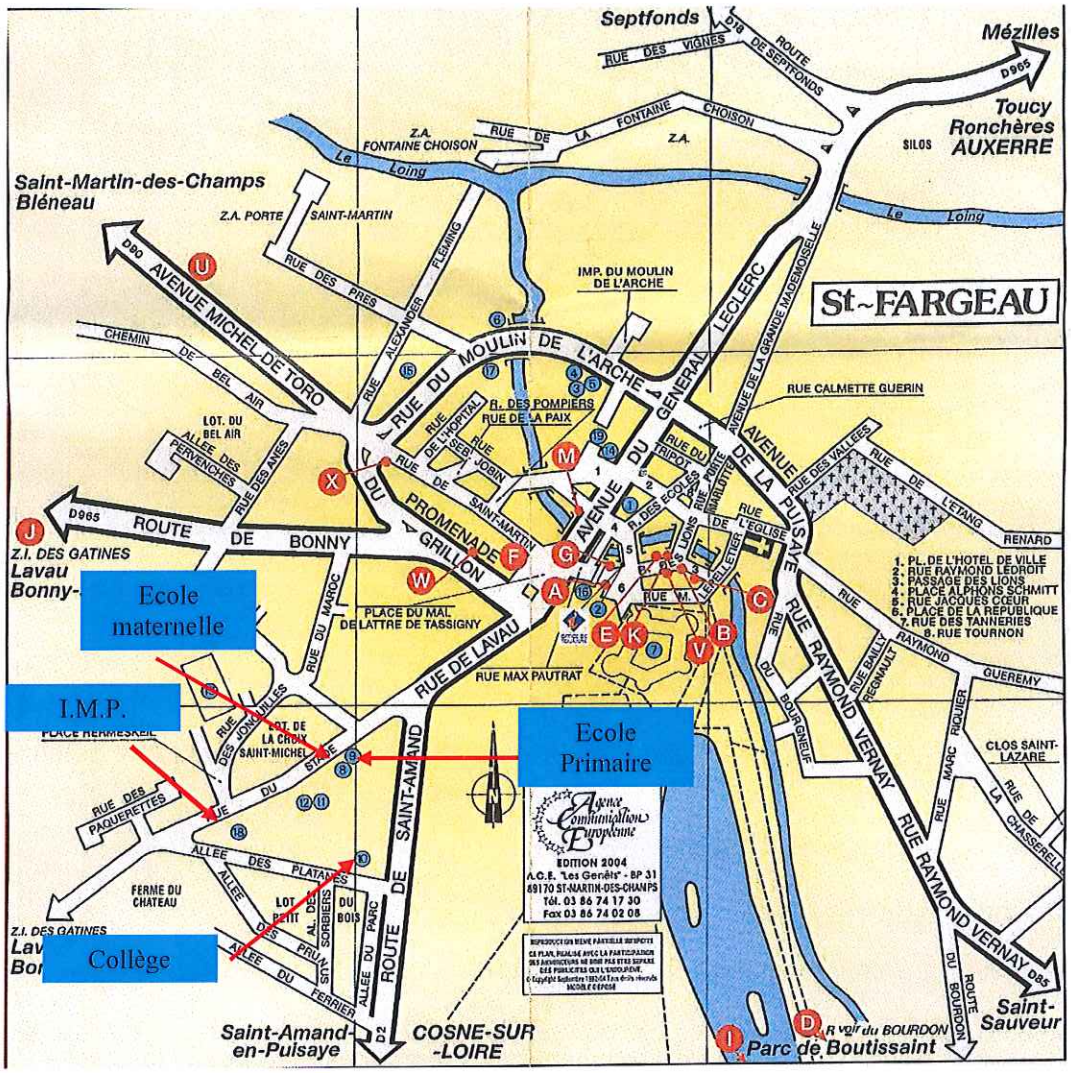


3.3.3 Les équipements scolaires et périscolaires

Les communes de Saint-Fargeau et de Septfonds sont en groupement d'écoles avec les communes du canton :

- ✓ Lavau profite des structures à partir du CP (école maternelle sur la commune).
- ✓ Mézilles profite des structures à partir du CM1 (CP, CE1 et CE2 sur la commune).
- ✓ Ronchères et Saint-Martin des Champs dès l'école maternelle.

La commune de Saint-Fargeau regroupe donc une école maternelle, une école primaire et un collège.



En outre, en termes d'équipements extra-scolaire ou scolaire, la commune accueille également :

- ✓ Une cantine scolaire qui se situe dans le restaurant du collège : 145 enfants venant des écoles maternelle et élémentaire + une majeure partie des collégiens.
- ✓ Une garderie située dans les locaux de l'école élémentaire et qui reçoit environ 10 enfants.
- ✓ Le transport scolaire est organisé par le Conseil Général de l'Yonne.
- ✓ Un Institut Médico-éducatif (IME SESSAD)

➢ **La commune a pour projet la réalisation d'un accueil petite enfance.**

3.4 Protection du patrimoine

☑ *Périmètre des monuments historiques*

Les monuments historiques suivants sont classés ou inscrits au titre de la loi de 1913 :

- × L'église de Saint-Fageau, classée le 13 avril 1907.
- × La chapelle du cimetière et les peintures à fresques qu'elle renferme, classées le 12 décembre 1910.
- × La tour de l'horloge, classée le 12 septembre 1923.
- × Les façades et toitures des communs du château de Saint-Fargeau inscrites le 5 janvier 1940. Les façades extérieures et sur cour du château de Saint-Fargeau, les toitures, les douves et le parc, classés le 5 mai 1949.
- × L'église de Septfonds, inscrite le 21 septembre 1983.

Les périmètres de protections, 500 mètres de rayon, se déterminent à partir de la périphérie des édifices concernés.

☑ *Les sites archéologiques*

La commune recense vingt sites archéologiques dont la liste et le plan sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

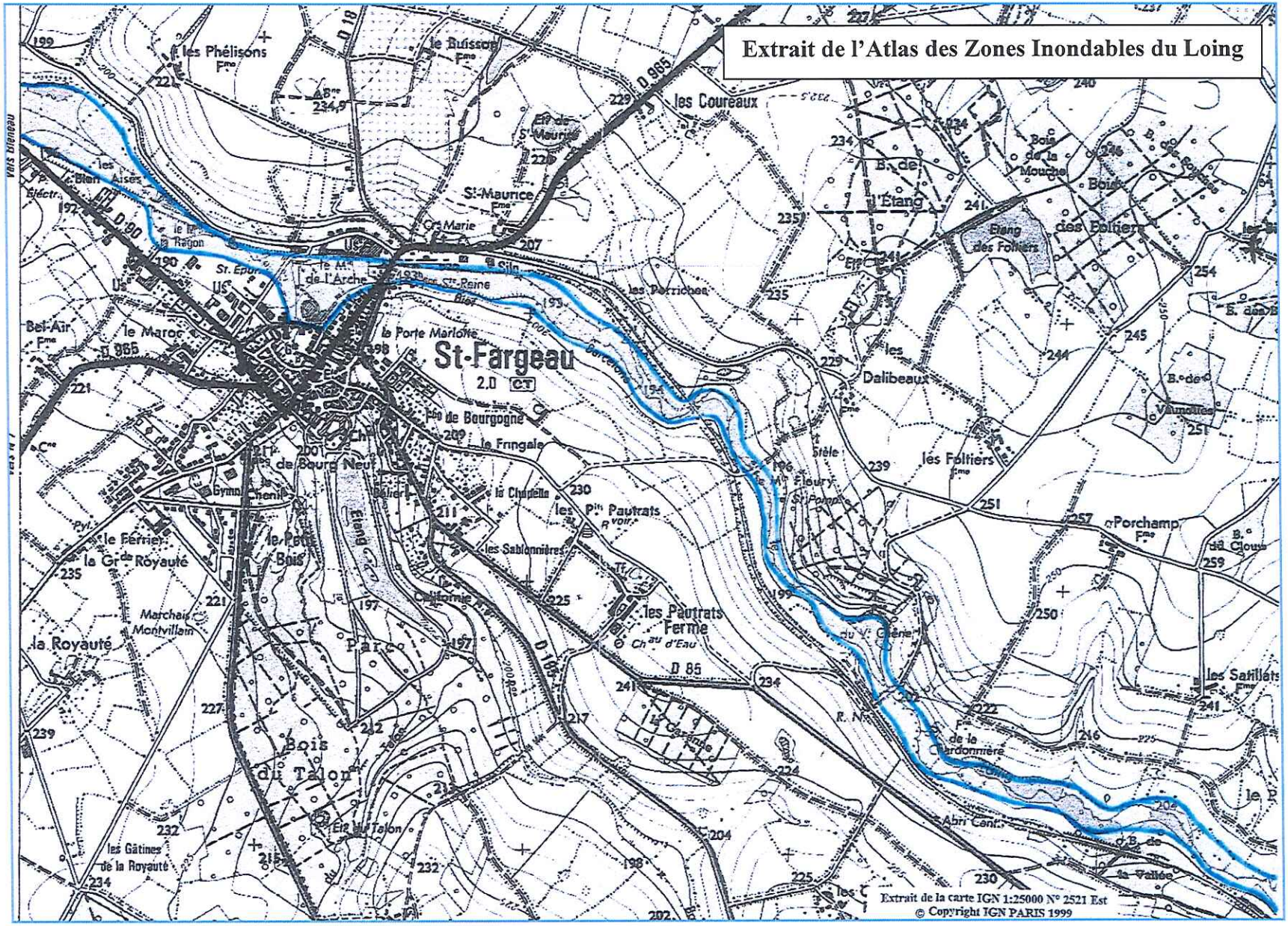
Il faut préciser que cette liste n'est pas exhaustive, un site pouvant également être découvert à l'occasion de travaux.

3.5 La protection des biens et des personnes

☑ *Les risques naturels*

Aucun plan de prévention des risques n'a été prescrit sur la commune de Saint-Fargeau.

Néanmoins, la commune est soumise au risque d'inondation occasionné par les débordements de la rivière « Loing » avec pour mémoire les crues de 1910 et de 1955 cartographiées par la DIREN Ile de France dans l'atlas des zones inondables élaboré en octobre 1999.


Extrait de l'Atlas des Zones Inondables du Loing
St-Fargeau
2.0 CT
le Buisson
les Coureaux
St-Maurice
les Phélisons
le Maroc
Bel-Air
le Porte Marlotte
le Fringale
les Dalibeaux
les Foltiers
Porchamp
les Pautrats Ferme
les Pautrats
les Sablonnières
la Chapelle
le Ferrier
la Gde Royauté
la Royauté
Bois du Talon
les Gâtines de la Royauté
les Satillats
Extrait de la carte IGN 1:25000 N° 2521 Est
© Copyright IGN PARIS 1999

Il faut également noter que la rivière « Agréau » et les rus du Four et de Septfonds sont des cours d'eau susceptibles de créer des inondations mais pour lesquels aucune référence cartographique n'est établie.

Enfin, la commune de Saint-Fargeau est soumise au risque de ruissellements torrentiels en cas d'orage violent accompagné de fortes précipitations. Un évènement météorologique de ce type a provoqué, le 7 juillet 1987, des dégâts dans la commune qui a bénéficié de la reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle par arrêté du 27 septembre 1987 *(extrait du Porter à Connaissance, aucune cartographie n'est établie).*

Par ailleurs, la commune de Saint-Fargeau est concernée partiellement par le phénomène de retrait-gonflement des argiles qui a fait l'objet d'une cartographie établie par le BRGM en 2007 (annexée au présent rapport).

☑ *Les risques technologiques*

La commune de Saint-Fargeau accueille sur son territoire 29 installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui comprennent des élevages et des industries.

La commune accueille notamment une partie du site du Centre d'Enfouissement Technique de déchets ménagers géré par le syndicat Mixte de Puisaye dont les activités principales sont le stockage et le traitement des ordures ménagères et autres résidus urbains. Cette activité est une installation classée soumise à Autorisation. Les installations situées sur la commune de Saint-Fargeau sont composées d'un ancien casier dont l'exploitation s'est achevée au 15 janvier 2002 et qui est aujourd'hui réaménagé. Le site principal situé sur la commune limitrophe de Ronchères possède encore des possibilités d'exploitation et d'extension sur son site actuel.

☑ *Les carrières*

La commune de Saint-Fargeau est concernée par le schéma départemental des carrières, approuvé le 18 décembre 1997.

Des gisements de sables de l'Albien sont présents au Sud-Est de la commune. Les carrières nouvelles y sont limitées à 5 ha chacune et doivent être distantes d'un kilomètre minimum des carrières existantes en cours d'exploitation.

II. RESEAUX ET TRANSPORTS

1 Les réseaux

1.1 Le réseau d'eau potable

La commune de Saint-Fargeau est alimentée par deux forages :

- Le captage du Moulin Fleury (source) qui alimente également la commune de Saint Martin des Champs.
- Les forages des Près Saint-Maurice

La commune de Septfonds est quant à elle alimentée par la commune de Tannerre-en-Puisaye. En cas de problème, la commune peut également être raccordée à la commune de Louesme.

Le stockage de l'eau est assuré par un château d'eau situé au lieu-dit « Les Petits Pautrats » à Saint-Fargeau. Sa capacité totale est de 500 m3, sur deux cuves.

Les périmètres de protection des forages d'eau des Près Saint Maurice ont été définis par arrêté préfectoral du 1er avril 1992.

Pour chaque forage, ont été définis deux périmètres :

- *Un périmètre immédiat* dans lequel seules les activités liées au service des eaux seront autorisées.
- Un périmètre rapproché, dans lequel seront notamment interdits le forage des puits, l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, l'installation de dépôts d'ordures ménagères etc...

Les périmètres de protection du captage du Moulin Fleury ont été définis par arrêté préfectoral du 2 juin 1987 qui a déterminé :

- *Un périmètre immédiat* constitué par le périmètre actuellement clôturé.
- Un périmètre rapproché et à l'intérieur duquel sont notamment interdits le forage de puits filtrants pour l'évacuation des eaux usées ou pluviales, la création d'étangs etc...
- Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel toute activité susceptible d'altérer le débit ou la qualité de l'eau sera soumise à autorisation préfectorale.

Une station de traitement des pesticides et de la turbidité opérationnelle depuis mai 2010.

1.2 Le réseau d'eaux usées

Actuellement, la commune de Saint-Fargeau possède un réseau collectif d'assainissement eaux usées de type séparatif.

Les eaux sont dirigées vers une station d'épuration mise en service en 1970 et exploitée par la commune de capacité nominale de 3000 équivalents habitants.

La commune de Septfonds est également desservie par l'assainissement collectif. Les eaux sont dirigées vers une station d'épuration par lagunage (3 bassins de décantation).

2. Les transports

Le territoire communal est traversé par les routes départementales n° 18, 52, 85, 90, 184, 185, 385 et 965.

☑ Le trafic

Les routes départementales 90 et 965 sont classées à grande circulation, seulement pour la partie Nord du bourg pour la RD 965.

La RD 90 supporte 2120 véhicules / jour dont 105 poids lourds et la RD 965, 3600 véhicules / jour dont 312 poids lourds au Nord de Saint-Fargeau et 2400 véhicules/jour dont 232 poids lourds au Sud.

Les routes départementales n°85, 90 et 965 sont des itinéraires à convois exceptionnels.

☑ Accidentologie

Pour les accidents corporels, l'accidentologie est très représentative puisque de 1999 à 2003, 26 accidents ont été dénombrés ayant causés 6 tués, 9 blessés graves et 24 blessés légers. Parmi ces accidents, 9 se sont produits en agglomération dont 3 avec un piéton et 3 avec un deux roues.
Sur les 17 accidents survenus hors agglomération, 13 sont dus à une perte de contrôle dont 5 avec alcoolémie positive.

S'agissant des accidents matériels, l'absence de données ne permet pas d'en dresser l'état.

☑ L'urbanisation

Les abords non urbanisés des RD 90 et 965, routes classées à grande circulation, sont par ailleurs concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Cet article soumet à condition la construction ou les installations aux abords des infrastructures. Les dispositions suivantes sont applicables : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sauf pour des catégories explicitement définies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

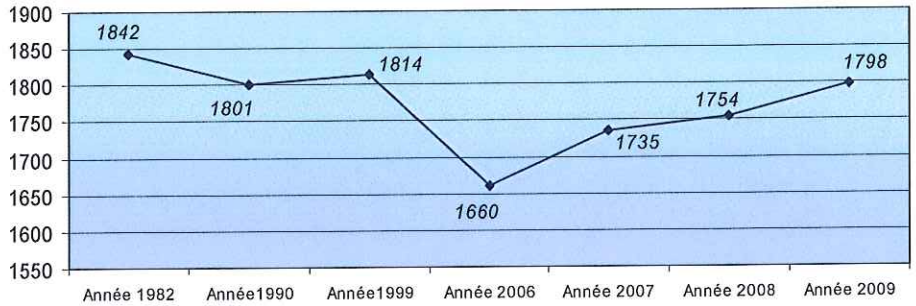
III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

1. La population

1.1 L'évolution démographique depuis 1982 (population municipale)

Source : INSEE RP 2010

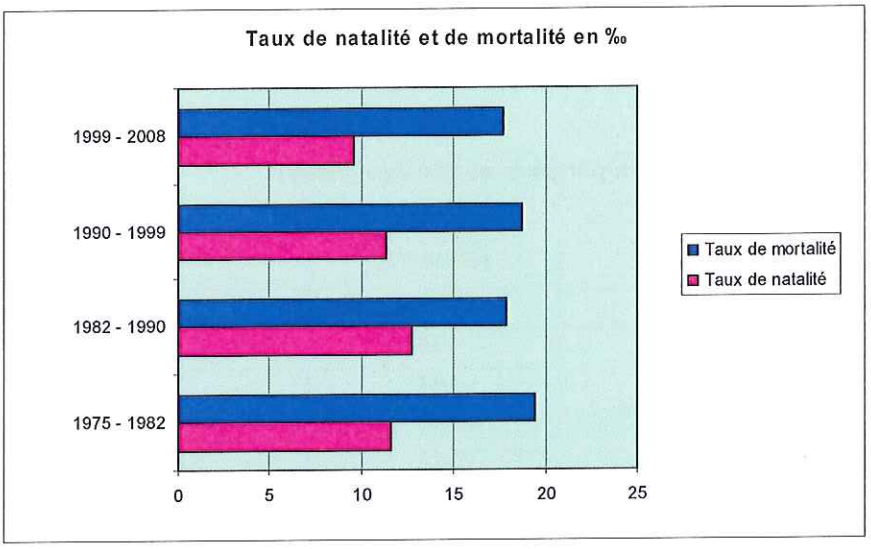
La commune de Saint-Fargeau comptait 1842 habitants en 1982. Elle a connu une chute très légère de sa population jusqu'en 1990 (-2,2%). Cette chute s'est résorbée passagèrement entre 1990 et 1999, période durant laquelle elle a regagné 13 habitants (soit +0.75%).



Entre 1999 et 2006, elle est marquée par une importante déprise démographique puisqu'elle perd 154 habitants, portant ainsi la population communale à **1660 habitants en 2006**, contre 1814 habitants en 1999 (soit -8,4%). En 25 ans, la population a diminué **d'environ 9,8%.**

D'après les dernières données INSEE (recensement de 2009), la population municipale de la commune est de 1735 habitants, préfigurant une nouvelle amorce de croissance (soit 4,5% depuis 2006) qui se poursuit en 2009 avec 1798 habitants. Ainsi, de 2006 à 2009, la commune a connu une croissance de +8,3%.

☑ La variation absolue de la population



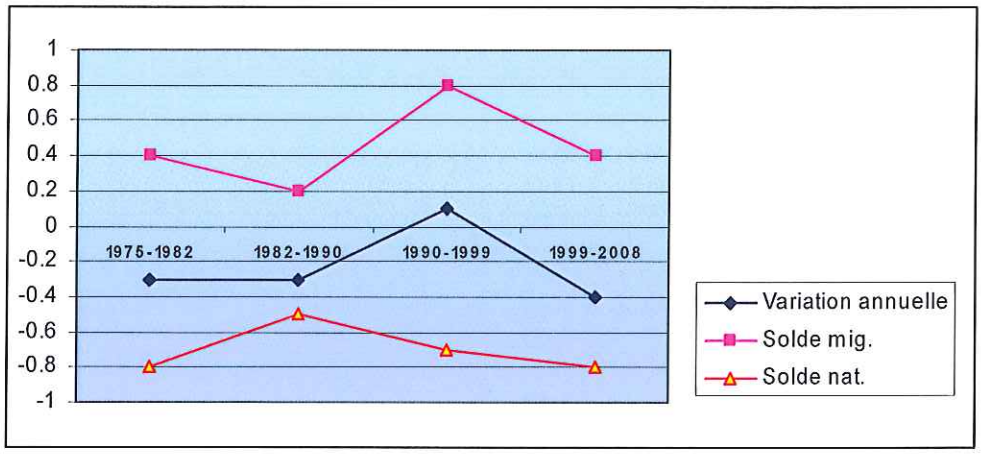
Concernant la variation absolue de la population, les phénomènes remarquables concernent :

- ✓ **Le taux de natalité, en baisse** : si le taux de natalité était à 12,7‰ pour la période 1982/90, depuis il baisse passant de 11,3‰ en 1990/99 à 9,6‰ en 1999/2008.
- ✓ **Le taux de mortalité, plus élevé que le taux de natalité** : situé à 19,4‰ en 1975/82, il chute à 17,9‰ en 1982/90 et devient stationnaire à 17,7‰ en 1999/2008.

☑ Le taux de variation annuel

Le **solde naturel** (naissances - décès), est négatif depuis 1975. Après une légère baisse entre 1982 et 1990, il est redevenu à l'indice observé entre 1975 et 1982.

Le solde migratoire est en hausse depuis 1975, et notamment depuis 1990 puisqu'il est passé de 0.2% à 0.8%, soit une augmentation de plus de 200 points. Depuis 1999, il chute à -0,4%.



☞ *Le solde migratoire* est l'indicateur démographique qui illustre parfaitement l'augmentation et la diminution de la population.

Le taux de variation annuel légèrement excédentaire pour la période 1990/99, reflet d'une augmentation mesurée de la population, **est à attribuer à une reprise de la vitalité migratoire qui compense un solde naturel négatif.**
Par contre, pour la période suivante, la baisse importante du taux de variation annuel qui justifie la diminution de la population s'explique par le cumul d'**un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs.**

La forte diminution de la population entre 1999 et 2008 est à rapprocher essentiellement d'un solde migratoire négatif.

☑ Répartition de la population par sexe et par âge (2008)

		Hommes	Femmes	Total %
0 à14 ans		129	125	14.5
15 à 29 ans		124	135	14.7
30 à 44 ans		147	135	16.1
45 à 59 ans		190	173	20.7
60 à 74 ans		152	167	18.2
75 ans ou plus		111	168	15.9
Total	%	100	100	100
	Nombre	**853**	**901**	**1754**

Structure en 2008

✓ Les classes d'âge les plus représentées sont celles des **45-59 ans** et des 60-74 ans. Ainsi, les classes d'âge les plus représentées à Saint-Fargeau sont des classes "actives" se rapprochant de l'âge du départ en retraite.

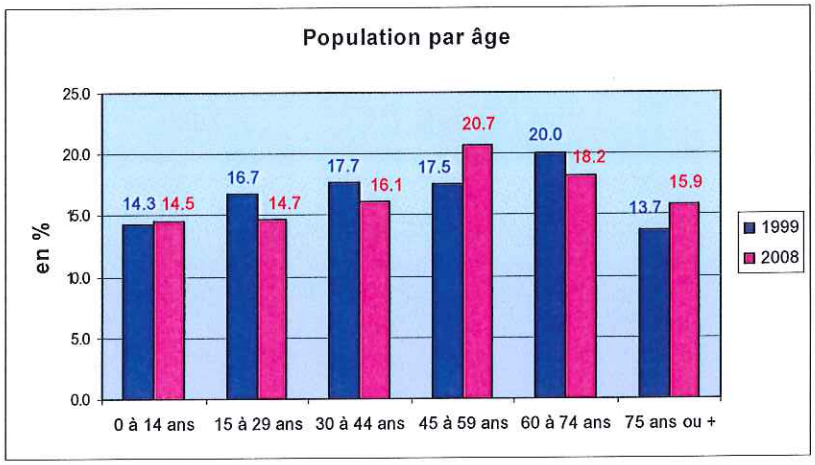
✓ Le second aspect remarquable : la part importante que représentent les plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans. En effet, les plus de 60 ans (34,1%) sont plus nombreux que les moins de 20 ans (19.7%).

La commune de Saint-Fargeau n'est pas une commune « jeune » en terme de structure par âge dans la mesure où les personnes de 60 ans et plus gardent encore une place importante dans la population.

Evolution

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2008 fait apparaître les constats suivants :

- L'augmentation de la part des 45-59 ans et des plus de 75 ans.
- La baisse de la part des 15-29 ans, des 30-44 ans et des 60-74 ans.
- la stagnation des tranches suivantes.



Ces deux aspects mettent en évidence **une tendance au vieillissement de la population**, phénomène observé globalement à l'échelon national. Cette tendance se confirme par l'étude de l'indice de jeunesse.

☑ L'indice de jeunesse

	SAINT FARGEAU	Canton	Yonne
1999	0.6	0.6	0.95
2008	0.58	0.57	0.91

L'indice de jeunesse *représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclue à un vieillissement de la population.*

La population de Saint-Fargeau, comme celle du Canton, a de grandes difficultés pour bien se renouveler, dans la mesure où leur indice de jeunesse est nettement inférieur à l'indice 1.

Ce phénomène ne s'est pas amélioré puisque l'indice de 0.6 en 1999 baisse légèrement à 0.58 en 2008.

Toutefois, il faut légèrement tempérer ce vieillissement compte tenu de la présence de la Maison de retraite qui accueille 83 personnes.

L'indice de jeunesse corrobore donc nos précédentes remarques :
- ↳ Une population en place qui se renouvelle difficilement par les nouvelles générations.
- ↳ Un phénomène de « vieillissement » qui s'est légèrement accentué depuis 10 ans.

☑ La taille des ménages en 1999

Les données du recensement de 2006 n'étant pas disponibles pour la commune de Saint-Fargeau, la taille des ménages est étudiée à partir du **recensement de 1999.**

1 personne		31.1
2 personnes		38.1
3 personnes		15.1
4 personnes		11.5
5 personnes		2.5
6 personnes et plus		1.6
Total	%	100
	Nombre	**788**

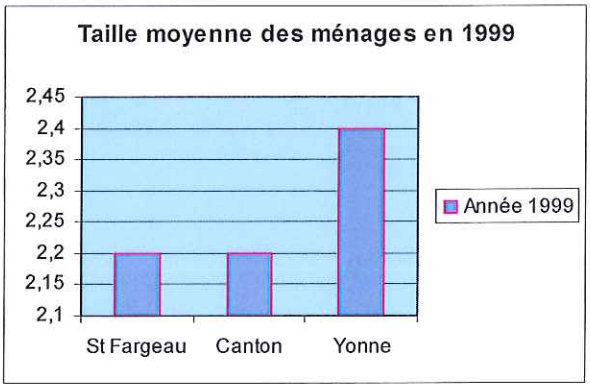
En 1999 la commune compte 429 ménages dont 37,3% sont composés de deux personnes.

Ce sont donc surtout des jeunes couples, des personnes seules ou des retraités qui vivent et s'installent sur la commune.

↳ La tendance s'oriente vers celle de la petite famille.

La commune compte 788 ménages. Ils sont en majorité composés de **une ou deux personnes.** Ils représentent en effet près de 70 % de la population communale.
Ce sont essentiellement des personnes retraitées et des jeunes ménages.

La taille moyenne des ménages s'est stabilisée depuis 1990 autour de 2.2 personnes en moyenne par ménage.
Le recensement de 2006 fait état d'une taille des ménages encore en baisse avoisinant 2.1.

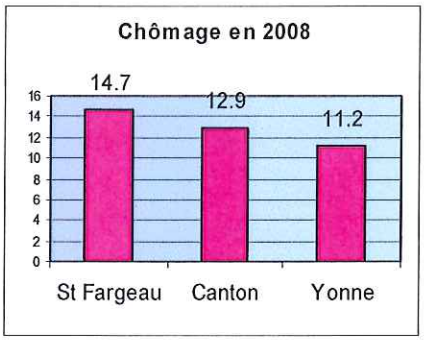


Cet indice est comparable à celui observé dans le Canton de Saint-Fargeau et légèrement inférieur à celui du Département de l'Yonne.

La commune compte **peu de grandes familles :** les ménages de 5 personnes et plus représentent 4% de la population communale en 1999.

1.2 La population active et les emplois locaux

☑ Le chômage (données 2008)

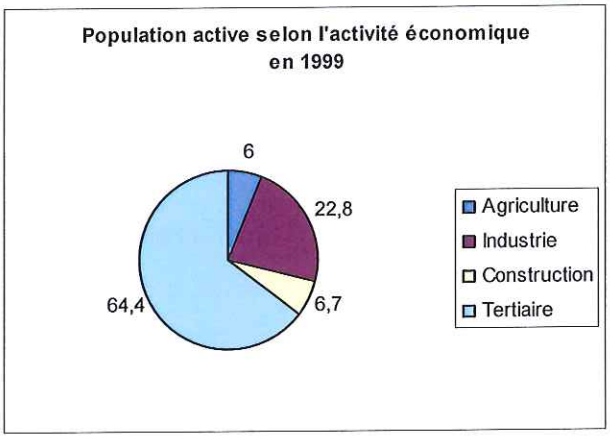


Le taux de chômage de Saint-Fargeau est relativement important puisqu'il représente 14,7% des actifs. Il est légèrement plus important que dans le canton et le département.

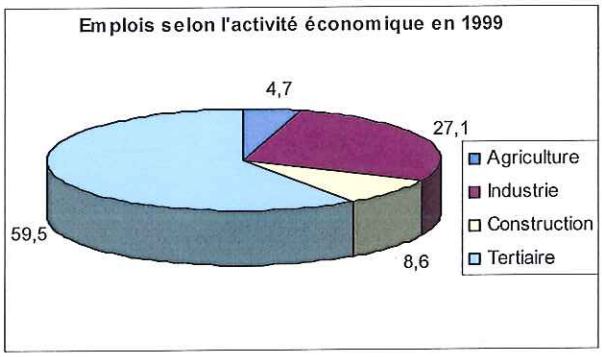
☑ Les secteurs d'activité de la population active (données 1999/2006)

En 1999, sur les **627 actifs** ayant un emploi à Saint-Fargeau, la majorité travaille dans les secteurs tertiaire (64,4%) et industriel (22,8%). Cette répartition laisse une place peu importante à l'activité agricole qui ne représente que 6% des actifs.

En 2006, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Saint-Fargeau a chuté à **612 actifs**. Faute de données statistiques non disponibles, la répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle ne peut pas être établie.



☑ Les emplois sur la commune (données 1999/2008)



En 1999, la commune regroupe **696 emplois** dont la majorité (59,5 %) est orientée vers le secteur Tertiaire. L'agriculture tient une place peu importante avec seulement 4.7%.

En 2008, la commune compte **849 emplois.** Un comparatif avec 1999 ne peut être effectué, faute de données statistiques.

☑ Les Navettes (2008)

En 2008, sur 640 personnes actives ayant un emploi, 388 exercent leur activité dans la commune de Saint-Fargeau / Septfonds, soit 60,6 %.

Ainsi, environ 39,4 % des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune.

⌦ Faible dépendance par rapport aux pôles économiques voisins dans la mesure où la commune est capable d'assurer plus de la moitié de l'offre.

⌦ La commune propose donc des emplois accessibles par les actifs locaux, mais elle exerce aussi une forte attractivité économique puisque environ 50% de ces emplois sont occupés par des actifs venant de l'extérieur.

2. L'habitat

☒ Composition du parc de logements (2008)

Nombre de logements par catégorie			
		Saint Fargeau	Canton
Résidences principales		72,5%	68,5%
Rés.sec. et logements occasionnels		14,8%	20,7%
Logements vacants		12,7%	10,7%
Total	%	100%	100%
	Nombre	**1117**	**2124**

Saint-Fargeau compte 1117 résidences en 2008.

La part des résidences principales est dominante puisqu'elle représente 70,8 % des logements. Ce taux est supérieur à celui du canton de 3,5 points.

Le taux de résidences secondaires de 14,8 % est inférieur à celui enregistré dans le canton mais il reste tout de même important.

La part de logements vacants est aussi importante : 12,7 %. L'enjeu est de faire un état des lieux de ces logements pour les localiser et mieux comprendre leur origine.

Entre 1999 et 2008 :

- Le nombre de propriétaires a augmenté de 6,8 %, passant de 55,8 % en 1999 à 62,6 % en 2008.
- Le nombre de logements vacants a augmenté de 4% environ : de 8,7 % en 1999, il est passé à 12,7 % en 2008.

Par rapport au Canton, la commune enregistre un taux de résidences secondaires légèrement inférieur.

Pour les logements vacants, c'est le contraire puisque la commune enregistre un taux supérieur au canton. Depuis 2008, on compte plus de logements vacants, phénomène à mettre en relation avec une baisse importante de la population totale et un solde migratoire négatif entre 1999 et 2008.

Enfin, la commune enregistre un taux de résidences en location relativement important puisqu'il s'élève à 34,1% . Ce chiffre n'est pas négligeable pour une commune au caractère rural.

☒ Composition du logement locatif (2008)

Comme on l'a remarqué, le taux de logements locatifs est élevé à Saint-Fargeau (34.1%). L'analyse du statut de ces logements locatifs met en exergue un taux important des logements HLM, à hauteur de 37,3 % du locatif, soit 12,8% du parc total des résidences.

La commune connaît quelques contraintes au maintien de son évolution démographique :

- Une part de résidences secondaires et de logements vacants non négligeable.
- Une taille moyenne des ménages encore faible.
- Une part des plus de 60 ans qui reste importante et en évolution.
- La difficulté de la population à se renouveler, malgré une nouvelle amorce de croissance.

3. Les activités économiques

(Source : INSEE, DDAF et Chambres consulaires)

3.1 L'activité agricole

(Source : AGRESTE)

☑ Superficie Agricole Utile

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U. des exploitations	–	–	35	–	–	2 661

(1) SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune quelque soit la localisation des terres

Avec une SAU communale de 2833 ha, l'espace agricole ne représente que 42 % de la superficie totale de la commune. Cette superficie tient compte des terres cultivées par des exploitants ayant leur siège d'exploitation en dehors de la commune.

Le recensement agricole de 2000 recense **35 exploitations** agricoles dans la commune qui représentent 2661 ha de SAU (quelque soit la localisation des terres). La superficie moyenne des exploitations peut être évaluée à 76 hectares, ce qui est très important. Ce sont donc de grandes exploitations.

☑ Cheptel

	Exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total Bovins	–	–	16	–	–	1 546
Total volailles	–	–	121	–	–	19 439
Total ovins	–	–	5	–	–	179

La commune dénombre aujourd'hui 16 élevages bovins, 121 élevages de volailles et 5 élevages d'ovins. L'élevage est donc une caractéristique importante du territoire agricole qui engendre des nuisances et donc des précautions à prendre dans la délimitation des zones constructibles du PLU.

☑ La population familiale agricole

	Effectif		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	–	–	17
Pop. Familiale active sur les exploitations	–	–	58
UTA totales	–	–	32

La population familiale travaillant sur l'exploitation n'est pas négligeable. Sur les 58 personnes, 28 exercent à temps complet. Les chefs d'exploitation font très peu appel à des salariés agricoles puisqu'en unité de travail annuel, ils ne représentent que 4 personnes.

Ce sont donc essentiellement des exploitations familiales.

☑ Age des exploitants

Les chefs d'exploitation sont relativement jeunes puisque plus de la moitié a moins de 55 ans.

☑ Types de cultures

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
Blé tendre	127	101	**109**
Orge et escourgeon	60	35	**31**
Maïs grain et maïs semence	109	81	**156**

La superficie cultivée de blé tendre a augmenté depuis 1988.

La superficie cultivée d'orge et d'escourgeon est restée stable entre 1988 et 2000.

La superficie cultivée de maïs grain et de maïs semence a presque doublé entre 1988 et 2000.

Il ne faut pas oublier le rôle économique important joué par la sylviculture et l'activité de chasse sur la commune.

3.2 L'artisanat, commerces et entreprises

Selon les sources du registre des commerces et des sociétés de la CCI du Loiret (2003) la commune regroupe ***56 entreprises***.

Les catégories sont des plus variées. On note notamment :

- ✓ Activités liées à l'attractivité touristique du canton : bar/hôtel, restaurants etc...
- ✓ Entretien d'espaces verts, parcs, jardins
- ✓ Transporteurs
- ✓ Secteur industriel et de la construction
- ✓ Station service
- ✓ Supermarché ATAC
- ✓ Vente de produits de la ferme
- ✓ garage
- ✓ Construction : serruriers, maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, constructions bois.
- ✓ ALDI

La commune propose aussi de nombreux commerces de proximité : Alimentation générale, café, tabac, journaux, brasserie etc...

Les plus grandes entreprises :

- Construction NOGUES SAINT FARGEAU (Construction Métallique): *80 emplois* selon la CCI.
- REMORQUES LOUAULT : *74 emplois.*
- Groupe GOURAULT INDUSTRIES (serrurerie, Tôlerie) : *60 emplois* sur le site de la rue du Moulin de l'Arche.

Selon les sources de la Chambre des Métiers, la commune regroupe ***39 artisans - commerçants*** dont :

- ✓ Des entreprises du bâtiment, de maçonnerie, de mécanique.
- ✓ Boulangerie, pâtisserie, confiserie, boucherie, Fleuriste, coiffeur etc....

La Commune de Saint-Fargeau offre une activité économique et commerçante très développée et dynamique. Une grande partie des commerces s'est implantée grâce au site touristique qu'offre la commune que ce soit par la présence de son Château ou des sites naturels proches tels que le réservoir du Bourdon ou le parc naturel du Boutissaint.

3.3 Le tourisme

C'est un atout important pour les communes de Saint-Fargeau et de Septfonds

- **Les équipements d'accueil**

- Le Camping trois étoiles à proximité du réservoir du Bourdon.

- La Halle pour les camping-cars.

- Les auberges et restaurants : Auberge de la gare les Perriaux, Crêperie Le Beffroy, Auberge de la Demoiselle, Auberge du lac du Bourdon, etc...

- Les Hôtels : un seul, Le petit Saint Jean.

- Les chambres d'hôtes et gîtes ruraux : 4 chambres d'hôtes (2 sur Setpfonds et 2 sur Saint-Fargeau) et deux gîtes ruraux : un sur chaque commune.

- **Les sites touristiques et patrimoniaux**

* *Le château de Saint-Fargeau* : il a été acheté en 1979 par la famille GUYOT dans le but de la restaurer et de la faire connaître. Les habitants de Saint-Fargeau se sont ensuite regroupés pour fonder l'Association des Amis du château qui, tous les vendredis et samedis de juillet et août, racontent l'histoire du château à travers un magnifique spectacle nocturne.

Ce château est classé Monument Historique.

Il propose, outre le spectacle nocturne, d'autres activités :

- Les locomotives à vapeur que l'on découvre dans le parc du château.
- La Malle-Poste qui permet une visite dans le parc du Château.
- La salle de réception qui peut être réservée pour les réceptions privées.
- La ferme du château qui permet de découvrir dans les conditions de cette époque les animaux de ferme, la maison du fermier, les vieux métiers et toutes les animations associées.

* *L'église de Saint Fargeau* : classée Monument Historique.

* *L'église* de Septfonds

* *La Chapelle Sainte Anne* : elle possède un ensemble de peintures murales.

* *Le beffroi* : ancienne porte fortifiée de la première ligne de remparts qui entouraient la ville.

* *Le Bief du Moulin du paradis*.

* *Le lavoir et le pont des Augustins* : face au musée de la reproduction du son.

* *L'Hôtel Dieu* : actuelle maison de retraite.

* *La salle de Boisgelin (actuel cinéma) et le square du jeu de longue paume.*

- **Les sites naturels et culturels**

* *Le musée de la reproduction du son* : collection de phonographes légués à la municipalité par l'ancien maire de Saint Fargeau.

Le musée est installé dans un ancien couvent du XVIIè siècle.

* *Le réservoir du Bourdon* : inauguré en 1904, ce réservoir couvre 224 ha et a pour mission d'alimenter le Canal de Briare. Hormis sa fonction initiale, ce site préservé, accueille au fil des saisons les amateurs de sports nautiques (baignade, voile, planche à voile, aviron, pédalo) et de plein air.

* la commune profite également du rayonnement touristique du *Parc Naturel du Boutissaint* situé sur la commune de TREIGNY mais aussi du *Chantier Médiéval* de GUEDELON.

IV. DIAGNOSTIC ET ENJEUX

⇨ *Plans de synthèse du diagnostic communal pages 54 et 55*

1. Le bilan démographique

1.1 Une tendance au vieillissement de la population

DIAGNOSTIC	ENJEUX
Evolution ☒ Croissance démographique négative entre 1999 et 2006 mais amorce d'une nouvelle croissance depuis : - Importante baisse de la population (- 8,4 %), soit 1 660 habitants en 2006. - Amorce d'une nouvelle croissance depuis 2007 (4,5 %) qui se poursuit en 2009 (soit +8,3 depuis 2006). - Forte baisse du solde migratoire depuis 1999 devenu négatif en 2006 et solde naturel resté négatif. ☒ Dynamisme démographique en récession jusqu'en 2006, lié à une chute de l'attractivité de la commune vis-à-vis des populations extérieures.	☞ Rechercher un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique et social de la commune. ☞ Anticiper les besoins en matière d'habitat et d'équipement liés : - à l'augmentation de la population projetée. - au renforcement de l'attractivité résidentielle. ☞ Retrouver une dynamique naturelle
Structure ☒ Répartition par âge de la population déséquilibrée : part importante des + de 60 ans. ☒ Classe d'âge la plus représentée : 45-59 ans. ☒ **788** ménages en 1999. ☒ Taille moyenne des ménages : 2.3 (légèrement inférieure au département). ☒ Près de 70 % de la population communale est composée de ménages de 1 ou 2 personnes.	☞ Mettre en adéquation l'offre logement/service avec une population à la fois active et retraitée.

1.2 Une vacance importante des logements

DIAGNOSTIC	ENJEUX
Evolution ☒ Faiblesse de l'offre foncière : l'offre de terrains à bâtir se raréfie. ☒ Le nombre de propriétaires a augmenté de 6 % entre 1999 et 2008, mais le taux de locataires reste important. Structure ☒ 1117 logements : ⇨ 72,5 % de résidences principales ⇨ 14,8 % de résidences secondaires ☒ Logement individuel dominant ☒ Vacance importante des logements (12,7 %) ☒ Logements locatifs bien représentés	☞ Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat. ☞ Identifier les logements vacants pour assurer leur remise sur le marché du logement.

1.3 Emploi, activités et développement économique

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Attractivité et vitalité économique : ▪ 849 emplois en 2006, offerts par les diverses entreprises communales, situées majoritairement dans les Zones d'Activités « Fontaine Choison » et « Porte Saint-Martin ». ▪ Les emplois locaux sont orientés majoritairement vers le secteur tertiaire. ▪ Tissu économique diversifié. ☒ Faiblesse des migrations domicile - travail : seulement 39,4 % des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune **mais également** une majorité des emplois est occupée par des actifs extérieurs à la commune : faible dépendance économique vis à vis des pôles extérieurs.	☞ Favoriser l'installation de nouvelles entreprises face à la saturation des zones d'activités actuelles. ☞ Tenir compte des entreprises identifiées comme Installations Classées.
☒ Activité agricole - L'agriculture est faiblement représentée avec 4.7 % des emplois. - 35 sièges d'exploitation recensés en 2000. - Importance des élevages : o 16 élevages bovins o 121 élevages volailles o 5 élevages d'ovins	☞ Les recenser et les protéger par le biais du zonage A. ☞ Tenir compte des distances vis-à-vis de ces élevages dans le zonage. ☞Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée et spécialisée.

1.4 Equipements et vie locale

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Des équipements adaptés aux besoins : - Ecoles et structures périscolaires bien structurées : de la maternelle au Collège. - Bibliothèque municipale, école de musique, cinéma, salle de sport, terrains de sports etc... - Maison de retraite. - Service de proximité : Poste, gendarmerie, pompiers et trésor public. - **Des projets** : réhabilitation des locaux de l'ancienne école maternelle pour accueillir l'accueil petite enfance.	☞ Maintenir un niveau d'équipements satisfaisant et dynamique.
☒ Commerces de proximité élémentaires: - Alimentation générale. - Café, tabac, pressing, journaux, brasserie. - Boulangerie, pâtisserie, etc...	☞ Maintenir une offre de commerces de proximité satisfaisante pour les besoins futurs.
☒ Tourisme : - Des équipements d'accueil diversifiés. - Des sites touristiques et patrimoniaux de qualité : château et église de Saint-Fargeau, Eglise de Septfonds etc... - Des sites naturels et culturels intéressants : réservoir du Bourdon, musée du son etc... - Important maillage de chemins.	☞ Maintien de l'attractivité touristique.

2. Paysage et cadre de vie

2.1 Réseaux de communication

DIAGNOSTIC	ENJEUX
La commune est traversée par les RD 965 et RD 90, classées comme voies à grande circulation. Qui entraîne des nuisances : - Ces voies de communication créent des ruptures entre les différentes entités bâties de la commune. - En terme de sécurité. - Acoustiques et visuelles.	☞ Favoriser des liens entre les entités bâties.
Situation stratégique par rapport aux RD 965 et 90: elles constituent une liaison avec Tonnerre via Auxerre et une liaison avec Montargis. Les autres routes départementales qui traversent les deux communes ont un rôle plus local.	☞ Prise en compte des contraintes des principales voies pour le développement urbain.

2.2 Un paysage naturel marqué par la vallée du Loing

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Un cadre naturel attrayant lié à la présence de 4 entités paysagères - Un paysage fermé lié aux bois de la Puisaye. - Un paysage de bocage où se côtoient pâture et culture. - Un paysage semi-ouvert occupé par les cultures céréalières. - Un milieu humide lié à la présence : ▪ Du réservoir du Bourdon. ▪ De la vallée du Loing ▪ Aux nombreux autres cours d'eau qui traversent les deux communes. ☒ Richesse écologique remarquable : - 4 ZNIEFF : 3 de type II et une seule de type I - Site NATURA 2000 « gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »	☞ Préserver les séquences naturelles ☞ Prise en compte de ce milieu naturel dans le zonage ☞ Prise en compte des possibilités d'inondation du Loing. ☞ Préserver les milieux naturels accompagnant la vallée du Loing. ☞ Maintien des espaces forestiers aux faciès diversifiés. ☞ Préservation des abords de fossés, ruisseaux et rivières et leurs ripisylves, zones de dispersion et de chasse pour les chauves-souris. ☞ Maintien des prairies situées dans le secteur Natura 2000 et préservation des corridors écologiques boisés (haies notamment), indispensables à la dispersion de ces espèces. ☞ Préservation des zones humides qui constituent un apport non négligeable pour l'alimentation des chauves-souris mais également pour le maintien d'une faune des étangs.

2.3 Le bâti

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ L'espace urbanisé se présente sous trois formes distinctes : - Les bourgs. - Les hameaux : ils sont très nombreux. - L'habitat isolé. ☒ Le bourg de Saint-Fargeau, implanté en fond de vallée, offre une forme compacte et maîtrisée. Sa particularité : sa qualité architecturale et l'existence d'espaces publics. Rues étroites et pittoresques et trottoirs très étroits pour les rues non réhabilitées. ☒ Bâti varié: maisons bourgeoises et maisons traditionnelles en briques ou en grès ferrugineux ; colombage avec brique ou crépis, toiture en tuile de pays ou en ardoise. Quelques collectifs. Les zones d'activités se situent dans les franges du bourg, en retrait des principaux axes : elles restent discrètes. ☒ Le bourg de Septfonds est de dimension plus réduite, s'organisant uniquement autour de l'église et de la place de la mairie. Quelques maisons à l'alignement et de type R+1. Un seul lotissement récent constitue l'extension du centre bourg.	☞ Recentrer l'urbanisation autour des bourgs et combler les différentes dents creuses. ☞ Limiter la densification des hameaux et des écarts existants trop éloignés du bourg aggloméré. ☞ Réflexion à poursuivre sur les liaisons piétonnes et cycles. ☞ Mettre en valeur le patrimoine local.

2.4 Un développement urbain à maîtriser

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Raréfaction des terrains à bâtir. ☒ Une légère maîtrise foncière publique. ☒ Des possibilités d'extension des centres bourgs dans leurs franges immédiates. ☒ De nombreuses contraintes pour le développement de l'urbanisation : la vallée du Loing, la protection du paysage agricole et des lisières boisées, les lignes haute tension etc...	☞ *L'équilibre* entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels et des paysages. ☞ *Privilégier* les extensions urbaines aux abords des secteurs déjà urbanisés. ☞ *La maîtrise de l'étalement urbain* tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et les équipements publics. ☞ Eviter une urbanisation à proximité d'activités nuisantes : agricoles, industrielles etc...

3. Les réseaux

3.1 Réseau d'eau

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Eau potable ☒ Commune alimentée par : - Le captage du Moulin Fleury. - Les forages des Près Saint Maurice. ☒ Stockage assuré par le château d'eau situé au lieu-dit « Les Petits Pautrats » de 500 m3 de capacité. ☒ Qualité de l'eau satisfaisante. Le problème de pesticides a été résolu par la création d'une station de traitement. ☒ Les deux forages et le captage sont couverts par des périmètres de protection.	☞ Situation satisfaisante sauf pour la qualité des eaux
☒ Défense incendie : - Centres bourgs bien couverts et bien défendus. - Les hameaux accusent de nombreuses carences avec des débits parfois un peu faibles.	☞ Nécessité de mener une réflexion relative à la défense incendie avant d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

3.2 Assainissement

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Eaux usées	
☒ L'étude du schéma d'assainissement a été effectuée en 2001 et n'a pas été soumis à enquête publique.	☞ Soumettre le schéma d'assainissement à enquête publique.
☒ Les bourgs de Saint-Fargeau et de Septfonds sont desservis par un réseau séparatif d'assainissement collectif	☞ Mettre en cohérence le schéma d'assainissement et le zonage du PLU.
☒ Station d'épuration de 3000 éq/hab à Saint-Fargeau dont la réhabilitation a été prévue sur le site actuel. Un bureau d'études a été désigné pour ce projet.	☞ Prévoir la réhabilitation de la station d'épuration

3.3 Réseaux divers

DIAGNOSTIC	ENJEUX
☒ Electricité et télécommunication	
☒ Pas de problèmes notables d'alimentation. Deux lignes haute tension traversent les deux communes.	☞ prise en compte de ces contraintes dans la définition du zonage.
☒ La commune de Saint-Fargeau est desservie par la téléphonie mobile et l'ADSL	

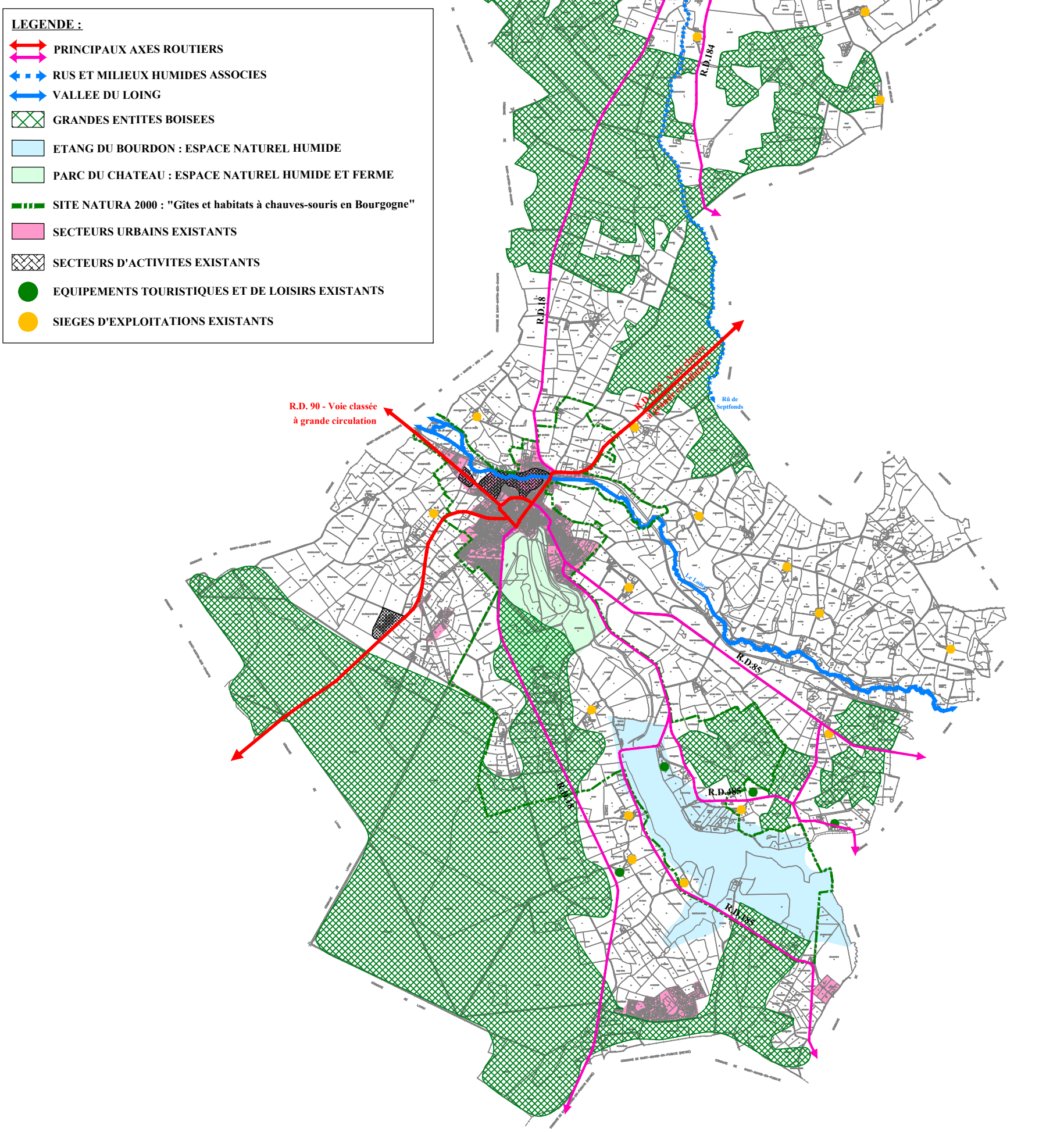
COMMUNE DE SAINT-FARGEAU / SEPTFONDS

PLAN DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

(Planche globale)

ECHELLE : 1/50000

①



COMMUNE DE SAINT-FARGEAU / SEPTFONDS

PLAN DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

(Planche Saint-Fargeau)

ECHELLE : 1/15000

②

R.D. 90 - Voie classée à grande circulation

R.D. 965 - Voie classée à grande circulation

Rû de Septfonds

Le Loing

LEGENDE :

- PRINCIPAUX AXES ROUTIERS
- RUS ET MILIEUX HUMIDES ASSOCIES
- VALLEE DU LOING
- GRANDES ENTITES BOISEES
- PARC DU CHATEAU : ESPACE NATUREL HUMIDE ET FERME
- SITE NATURA 2000 : "Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne"
- SECTEURS URBAINS EXISTANTS
- SECTEURS D'ACTIVITES EXISTANTS
- SIEGES D'EXPLOITATIONS EXISTANTS

2ère PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I. PRESENTATION DU ZONAGE ET JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

A partir des divers objectifs arrêtés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLU prévoit diverses dispositions de règlement : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, les zones naturelles repérées avec la lettre N et la lettre A pour la zone agricole, et les zones AU pour les secteurs d'urbanisation future.

La traduction réglementaire met en œuvre les orientations du P.A.D.D.

1. Justification des choix retenus pour élaborer le PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ; les enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire : elles sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD doit prendre en compte :

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation).
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

<u>Les spécificités et les contraintes :</u>

- Une population qui a des difficultés à se renouveler.
- La contrainte liée à la traversée de la commune par des voiries classées comme voie à grande circulation.
- Une vallée du Loing qui inonde.
- Des carences en matière de défense incendie dans les hameaux et écarts.

<u>Les atouts et les enjeux :</u>

- Des paysages de grande qualité : vallée du Loing, réservoir du Bourdon, fermes de caractère.
- Un patrimoine architectural et écologique de qualité.
- Une vie associative importante.
- Dynamisme économique local.
- Un équilibre dans la répartition de l'habitat.
- Diversité des équipements de proximité.
- Une situation géographique stratégique.

Sept axes majeurs ont alors été retenus dans le PADD :

- 1er axe "Endiguer la perte démographique, recentrer l'urbanisation autour des secteurs urbains existants "

Le diagnostic a mis en évidence que :

- l'urbanisation de la ville de Saint-Fargeau présente une structure relativement homogène qui s'est développée autour des principaux axes de communication. Quant au territoire communal, il est parsemé de nombreux écarts isolés (bâti agricole, anciennes fermes) et de quelques hameaux de taille limitée qui se répartissent essentiellement sur le plateau.

  Ceci était traduit dans le précédent Plan d'Occupation des Sols par un secteur constructible (zone U et NB) étendu en surface mais également très dispersé géographiquement.

  Tout en prenant en compte la structure urbaine existante, la commune affirme sa volonté de respecter les principes de développement durable en termes de gestion économe de l'espace **par une réduction importante des zones ouvertes à l'urbanisation** dans le précédent Plan d'Occupation des Sols.

- la commune de Saint-Fargeau a connu une perte démographique de - 8,4 % entre 1999 et 2006, qui s'est ensuivie d'une reprise de croissance, portant la population à 1798 habitants en 2009 **(+ 8,3%).**

Les objectifs de la commune sont donc :

- D'endiguer la perte démographique et d'accentuer la nouvelle dynamique démographique actuelle pour les 15 ans à venir en accueillant 27 habitants/an soit 12 logements et 180 logements sur 15 ans (hypothèse haute de croissance de 1.5%/an) ⇨ Besoin de 18 ha de zone constructible.
- De prendre en compte le phénomène de rétention important à Saint-Fargeau du fait de l'existence de parcs privés en zone urbaine difficilement constructible (environ 30% de rétention).
- D'assurer l'accueil des jeunes ménages à travers le maintien d'une politique de logements locatifs.
- De définir de nouvelles limites à l'urbanisation et d'avoir une logique en épaisseur qui s'appuie sur l'existant.
- D'avoir une urbanisation cohérente et structurée autour des équipements existants rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipements.
- D'autoriser une densification très limitée et ponctuelle autour des principaux hameaux prenant en compte les risques naturels et la limitation des extensions en périphérie des fermes.

- 2ème axe "Préserver le patrimoine et les milieux naturels"

Le diagnostic a mis en évidence une commune qui bénéficie de nombreux atouts paysagers, patrimoniaux et identitaires, notamment avec la présence du réservoir du Bourdon, de la vallée du Loing et du parc du château ainsi que quatre ZNIEFF et un site Natura 2000 "Gîtes et habitats à Chauves-souris en Bourgogne".

Les objectifs de la commune seront de permettre des aménagements et une amélioration du cadre de vie dans le respect et la protection de l'environnement et des paysages existants.

Pour cela, les orientations suivantes seront à prendre :

- Classement en secteur N (naturel) ou en espace boisé classé (EBC) **des milieux sensibles** tels que les ZNIEFF, les abords des milieux humides, le site Natura 2000 "Gîtes et habitats à Chauves-souris en Bourgogne", hors secteurs urbanisés ou d'urbanisation future de Saint-Fargeau et Septfonds pour lesquels des recommandations paysagères et environnementales seront établies dans le cadre des d'orientations d'aménagement.

- Classement en secteur N (naturel) ou en espace boisé classé (EBC) des entités environnementales remarquables du paysage comme le réservoir du Bourdon, la vallée du Loing, le parc du Château, exception faite des sous-secteurs Nla et Nlb destinés à recevoir des aménagements en lien avec les loisirs et le développement du tourisme.

- Identification et préservation de la trame bocagère et des alignements d'arbres par l'application de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme qui permet "d'identifier et de localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

- Valorisation de l'environnement rural et naturel des hameaux en évitant une urbanisation excessive incompatible avec le caractère actuel des hameaux par la réduction des zones U et NB du précédent POS. La zone 1AU "Champ du Bourg" à Septfonds fera l'objet d'une d'orientation d'aménagement visant à l'insérer dans le contexte rural et naturel du hameau.

- 3ème axe "Maintenir et développer le tissu économique local"

L'armature économique de Saint-Fargeau présente un potentiel mais dont la dynamique doit être confortée. Ce potentiel économique est représenté par :
- La zone d'activités « Les Gâtines » située à l'entrée Ouest de la commune.
- La diversité des commerces au centre bourg.
- Les 3 secteurs dédiés aux activités à Saint-Fargeau situées au Nord du centre ancien, dans les franges du bourg, en retrait des principales voies de communications. Ils ne sont pas facilement accessibles, seul le secteur d'activités, avenue Michel de Toro, est desservi par la RD 90.
- Le support touristique lié à la présence du Château et de l'étang du Bourdon qui permet, saisonnièrement, de maintenir une activité commerciale (restaurant, hôtels etc…).

Dès lors, les objectifs communaux seront de maintenir cette dynamique économique par :

- Le maintien de la diversité habitat/activités dans l'ensemble des zones urbaines.
- L'extension de la zone d'activités « Les Gâtines » actuelle.
- La création des secteurs Nla et Nlb destinés à la réalisation d'aménagement de loisirs liés à l'hébergement touristique, assurant le maintien de l'attractivité touristique de Saint-Fargeau.

- 4ème axe "Favoriser la qualité de vie et maîtriser les déplacements"

La commune, et notamment le centre bourg de Saint-Fargeau, sont traversés par les RD 90 et 965 qui créent des dysfonctionnements importants en matière de nuisances sonores, d'insécurité, de coupures physiques pour les liaisons inter-quartiers.

Le diagnostic a également mis en évidence un usage insuffisant des modes de déplacements doux (cheminements piétons, pistes cyclables).

Dès lors, l'enjeu principal lié aux déplacements sera d'améliorer la circulation locale afin :

- De sécuriser la traversée à l'échelle du centre bourg et dans le centre ancien :
    - Par un projet d'une déviation contournant Saint-Fargeau par le Nord. Un emplacement réservé sera prévu dans la zone urbanisée.
    - Par la maîtrise des flux automobiles dans le centre bourg et dans le centre ancien, en pérennisant la gestion de la circulation, en organisant le stationnement et en adaptant les aménagements routiers. Plusieurs actions viennent d'être mises en place.
    - Sécurisation de l'entrée Ouest de la RD965 depuis mars 2010, par l'installation d'un panneau signalétique de limitation de vitesse à 70 km/h ainsi que le déplacement du panneau de limitation de vitesse à 50 km/h.
    - Nouveau plan de circulation des poids lourds afin d'éviter le centre bourg.

- D'assurer une meilleure accessibilité inter-quartiers, entre le bourg et les différents secteurs de la commune (actuels ou futurs), ainsi qu'entre les différents espaces publics et les quartiers résidentiels :

- Par l'identification des liaisons douces existantes et leur amélioration, n'engageant pas la création d'emplacement réservé sur les plans de zonage.
- Par l'étude et la création systématique de liaisons douces dans tout nouveau projet d'aménagement urbain en secteur 1AU.
- En favorisant la mixité entre cheminements doux et circulation automobile :
  - des projets d'aménagement qualitatif sont en cours : aménagement en voie mixte piétons véhicules de la rue Saint Martin à Saint-Fargeau.
  - Des projets sont à l'étude : projet de liaison douce entre la zone urbanisée de Saint-Fargeau et le réservoir du Bourdon, mené par le Conseil Général; projet d'aménagement des places du Musée et de Lattre de Tassigny.

- De développer des itinéraires de promenades et de randonnées en lien avec le patrimoine naturel et culturel de la commune et inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et randonnées (PDIPR). Un projet est actuellement à l'étude sur la commune de Saint-Fargeau.

- 5ème axe "Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti"

Le diagnostic communal a mis en exergue une qualité patrimoniale et identitaire notamment avec le château entouré de son parc et un patrimoine bâti de qualité pour les centres-bourgs et les hameaux.

L'objectif de la commune sera donc de préserver et mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux par le biais de la réglementation et du zonage.

- 6ème axe "Mettre à niveaux les réseaux et les équipements en rapport avec le développement urbain"

⇨ *Mettre en adéquation les réseaux et les projets de développement de la commune.*

Le diagnostic a mis en évidence quelques carences en matière de défense incendie pour les écarts notamment. De plus, dans le cadre de son futur zonage d'assainissement, la commune doit se fixer de nouveaux objectifs en termes de réalisation de réseaux d'assainissement eaux usées.

Les extensions de l'habitat supposeront alors une amélioration des équipements tels que :

- Le renforcement de la défense incendie.
- L'assainissement collectif ou individuel.

⇨ *Conforter les équipements publics*

La commue dispose d'un éventail d'équipements publics de qualité et très diversifié (écoles et structures périscolaires, bibliothèque, maison de retraite, divers services de proximité…).

La commune s'est donc fixée pour objectif de conforter ces équipements afin de répondre aux nouveaux besoins des habitants avec :
- le projet en cours de réalisation de réhabilitation de l'ancienne école maternelle en centre culturel et en micro-crêche.
- Les projets de création d'une salle polyvalente, d'extension des cimetières de Septfonds et de Saint-Fargeau, d'extension d'équipements sportifs, de remplacement de la station d'épuration qui se traduiront dans le PLU par la mise en place de plusieurs emplacements réservés.

- 7ème axe "Maintenir les espaces à vocation agricole"

Le diagnostic illustre une commune occupée majoritairement par des boisements sur ses parties Sud-Ouest et Nord-Ouest de son territoire alors que le reste du territoire est plus orienté vers l'agriculture.

La préservation de ces espaces agricoles est donc également un des objectifs de la commune afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles. Elle se fera par un classement en secteur A (agricole).
Cependant, il sera laissé une possibilité de diversification des activités en lien avec le paysage agricole dans les sous-secteurs Nh du PLU.

2. Le zonage

2.1 Zones urbaines

Les zones U se subdivisent en plusieurs zones pour :

- Correspondre à la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur caractère mixte.
- Marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, caractère architectural de l'occupation du sol.

☑ Zone UA

Cette zone englobe le périmètre du bourg ancien de Saint-Fargeau et son faubourg. L'implantation y est le plus souvent en ordre continu.

Occupée essentiellement par des constructions à usage de logement, la vocation de la zone est mixte : activités artisanales, commerces, services et équipements publics viennent côtoyer l'habitat.

Elle comprend le château de Saint-Fargeau, classé Monument Historique.

☑ Zone UB

Cette zone constitue le prolongement de la zone UA de Saint-Fargeau et notamment toutes les extensions pavillonnaires relativement récentes. Elle correspond également au centre et aux extensions récentes de Septfonds. Les bâtiments présentent dans leur implantation ou leurs caractéristiques architecturales des différences avec les bâtiments implantés en zone UA.

La vocation de cette zone est également mixte puisqu'elle reçoit en plus de l'habitat les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité compatible avec le caractère urbain de la zone.

Plusieurs secteurs de zone ont été créés afin de tenir compte d'occupations du sol spécifiques :

- le stade (UBa),
- le lotissement de Breuil Ambert (UBb),
- le lotissement « Les Rivets » (UBc). Ce lotissement est à cheval sur les communes de Saint-Fargeau et de Moutiers. Ce secteur a donc été créé pour maintenir certaines règles du lotissement qui sont toujours en application sur la commune de Moutiers ceci afin d'avoir des règles homogènes sur les deux communes.
- la déchetterie (UBd),
- le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing (UBi).
- Un secteur de loisirs lié à la ferme du château (UBl).
- Le site de la station d'épuration (UBp),

☑ Zone UC

A dominante d'habitat, cette zone se caractérise par un habitat de type pavillonnaire et plutôt lâche. Elle correspond essentiellement aux secteurs de hameaux constructibles.

☑ Zone UE

Cette zone regroupe les secteurs à vocation d'activités dont un ancien casier du centre d'enfouissement technique de Ronchères : elle peut accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UEa lié aux spécificités imposées dans le cadre de l'étude d'entrée de ville relative à la zone d'activités « Les Gâtines ».
- un secteur UEi correspondant au périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

2.2 Zones à urbaniser

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zones à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le code de l'urbanisme distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone :

- **les zones 1AU** sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées.
- **Les zones 2AU** regroupant les secteurs non, ou insuffisamment, équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'ensemble de ces zones constitue les principaux sites de développement de l'urbanisation situés en continuité avec le tissu urbain existant permettant de densifier certains secteurs du bourg et de poursuivre l'urbanisation dans des secteurs soustraits au risque d'inondation concernant la vallée du Loing.

☑ Zone 1AU

Plusieurs zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine et à la périphérie proche des bourgs de Saint-Fargeau et dans une moindre mesure de Septfonds, afin de permettre une densification maîtrisée du centre bourg. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble de la zone dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

Elle comporte un secteur 1AUpm pour lequel un secteur de plan masse a été créé.

☑ Zone 2AU

Une zone a été définie au lieu-dit « Champ Mauviard » afin d'assurer l'extension de Saint-Fargeau à très long terme compte tenu de sa situation et de la carence en équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision ou une modification du PLU et son aménagement devra être conditionné à une étude d'entrée de ville permettant, si nécessaire, de s'affranchir de la bande inconstructible de 75 mètres.

☑ Zone 2AUE

Cette zone a été définie afin d'assurer l'extension future de la zone d'activités « les Gâtines ». Elle permettra d'atteindre les objectifs de développement économique fixés dans le PADD. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision ou une modification du PLU.

2.3 Zones agricoles

La zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés. On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou à des constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en secteur de zone naturelle Nh. Il en a été de même pour les fermes des exploitants agricoles situées aux abords de l'étang du Bourdon, qui pourront diversifier leur activité à plus ou moins long terme.

Enfin, un secteur Ai a été créé pour tenir compte du périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

2.4 Zones naturelles

La zone naturelle ou forestière est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle est une zone dont la vocation principale est la protection des sites sensibles et de qualité ; certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

Plusieurs secteurs ont été définis dans l'objectif de :

- Permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes non accolées : secteur Nh. Ce secteur comprend un sous-secteur Nhi compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
- Tenir compte du stade de Septfonds (secteur Ns) situé à l'écart du bourg.
- Réaliser des aménagements de loisirs liés à l'hébergement touristique tels que le camping, le parc résidentiel de loisirs etc… : secteurs Nla et Nlb.
- Prendre en compte le risque d'inondation lié à la vallée du Loing : secteur Ni.
- Tenir compte de l'existence de l'ancien casier du centre d'enfouissement technique : secteur Nc.

2.5 Les dispositions complémentaires prises par le PLU

Les emplacements réservés : un outil foncier

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Ces emplacements sont inscrits au plan afin de permettre un certain nombre de réalisations :

- La réalisation de voies d'accès aux secteurs d'extension de l'urbanisation.
- L'amélioration de la voirie.
- La création de parking.
- L'extension et la création d'équipements publics.
- La réalisation de l'amorce d'une déviation Ouest du bourg de Saint-Fargeau. L'objectif est de préserver une possibilité de liaison sur la RD 90 si le projet de déviation se concrétise.

Les espaces boisés classés

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants jouant un rôle tant au niveau du paysage qu'au niveau du maintien de la biodiversité.

Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Le territoire communal comprend 2822 hectares environ d'espaces boisés classés qui représentent environ 40% de la superficie totale du territoire. En effet, la plupart des grands massifs forestiers ont été préservés comme les plus petits qui donnent un rythme dans le paysage agricole plus ouvert de l'Ouest. Une attention particulière a notamment été portée sur les boisements situés dans le périmètre et aux abords du site Natura 2000.

Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

Outre les protections générales affectant des zones étendues résultant du zonage et du règlement correspondant et du classement en espaces boisés à conserver, le PLU institue également des protections plus ponctuelles telle que l'identification des éléments naturels en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un « droit de regard » de la collectivité destiné à coordonner les actions de leurs propriétaires et à exprimer la volonté de préservation d'une qualité paysagère.

Sur le territoire de Saint-Fargeau, pour préserver la trame végétale traditionnelle de la Puisaye et les milieux naturels essentiels à la préservation des territoires de chasse des chauves-souris, les corridors de haies ainsi que celles situées en bordure de routes et de fossés et considérées comme les plus sensibles dans le paysage ont été identifiées.

Les haies qui ont été préservées sont de plusieurs types :

- Celles qui accompagnent les voies et qui limitent ainsi les perceptions visuelles lointaines notamment sur les coteaux de la vallée du Loing ou sur des secteurs agricoles plus ouverts.
- Celles qui morcellent le paysage agricole et qui font partie intégrante du rythme paysager typique de la Puisaye Forterre. Leur préservation est également importante pour le maintien des corridors écologiques lorsqu'elles relient plusieurs massifs forestiers entre eux limitant ainsi la fragmentation du paysage.


Haies le long des routes


Haies qui structurent le paysage agricole


Alignement d'arbres le long de la RD 965

2-6 - Les entrées de ville

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme. Cet article vise à protéger les entrées de ville situées le long des axes classés à grande circulation en instaurant des bandes inconstructibles de 75 à 100 mètres de part et d'autres de l'axe des voies concernées.

La levée de ces bandes inconstructibles est possible à condition de proposer des mesures prenant en compte 5 critères :

- Les nuisances.
- La sécurité.
- La qualité architecturale.
- La qualité de l'urbanisme.
- La qualité des paysages.

L'objectif est d'encourager les collectivités territoriales à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords de ces principaux axes. En conditionnant la levée des bandes inconstructibles à l'élaboration d'un projet global répondant à tous les critères de qualité attendus dans un projet, l'article empêche l'urbanisation « désordonnée » et donne une prime au projet cohérent.

Sur la commune de Saint-Fargeau, les routes concernées sont :

- La RD 965, tronçon Nord.
- La RD 90.

Aucune zone de développement n'a été envisagée le long de la RD 965 sur sa partie Nord.

Toutefois, certaines zones à urbaniser sont situées le long de cette voie, au Sud du Bourg et en entrée de ville et peuvent, par leur aménagement, détériorer la qualité des entrées de bourg. Aussi, des études spécifiques ont été menées pour **les secteurs d'urbanisation « Les Gâtines du Petit Bois» et « Champs de la Marnière »** qui ont fait l'objet d'une étude spécifique et d'une orientation d'aménagement.
Ces mesures sont présentées et justifiées par critère dans les tableaux ci-après, avec la mention également des principales règles existantes dans le corps général du règlement du PLU qui concourent à la qualité des zones concernées.

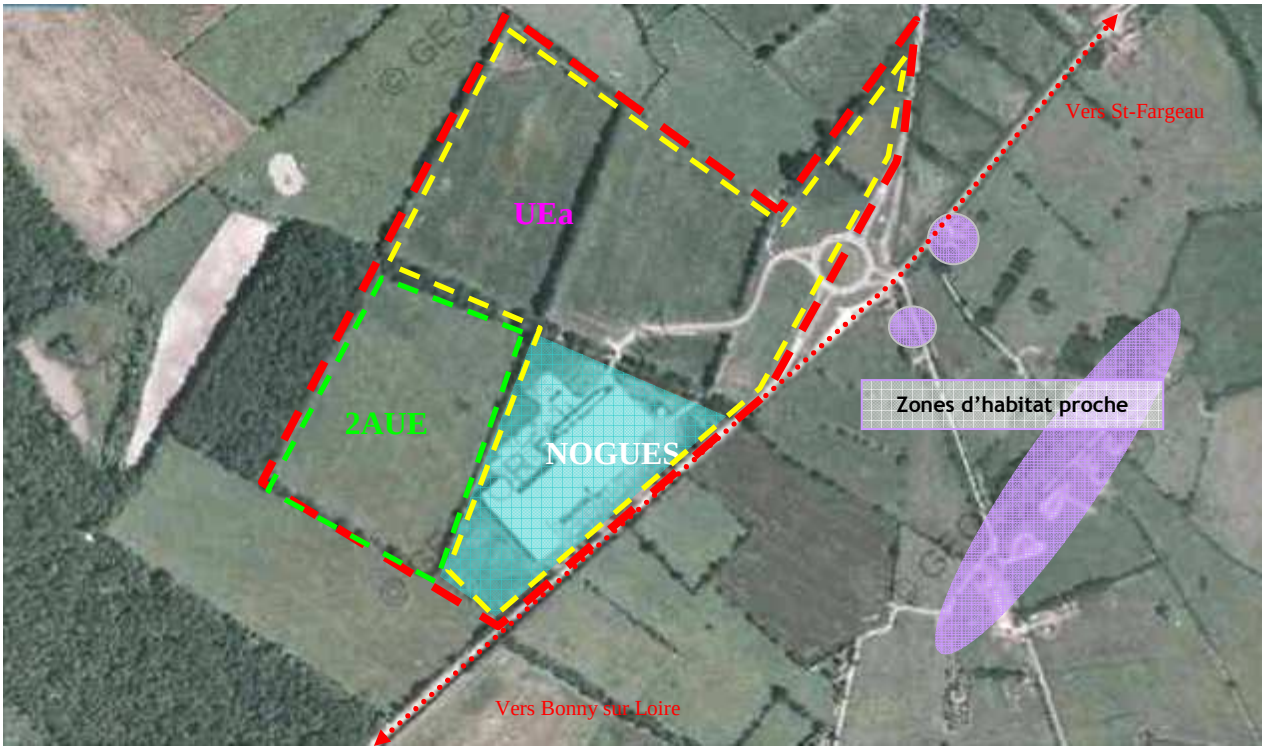
Secteur « Les Gâtines du Petit Bois »

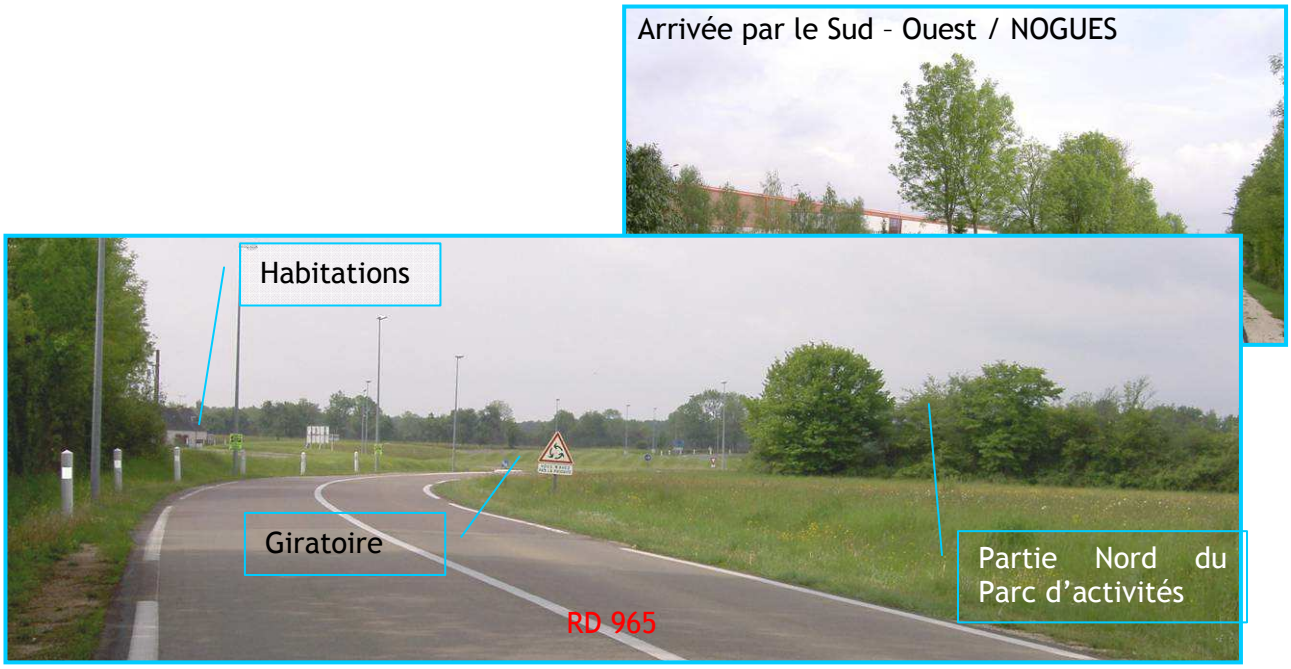
Situation et contexte du secteur

Le parc d'activités « les Gâtines du Petit Bois » est situé au Sud-Ouest de la commune, en dehors de toute zone urbaine, à 1.5 kilomètres du centre bourg. Le secteur se développe au sein d'un léger bombement en bordure Sud-Ouest de l'unité paysagère de la vallée du Loing.

Il est desservi par un giratoire de la RD 965, au niveau de l'intersection avec le hameau « la Royauté ». Le site se caractérise par la présence des Etablissements NOGUES (constructions métalliques) qui occupent 62 294 m² depuis 1989. La desserte du parc d'activités se fait par l'accès principal créé lors de la réalisation du giratoire sur la RD 965.

Ce secteur s'inscrit au sein d'un système bocager typique de la région naturelle de la Puisaye. Les haies viennent marquer la limite des parcelles et viennent cloisonner l'espace. Le secteur d'aménagement est limité au Nord-Est par la zone d'activités actuelle, à l'Ouest par un boisement (inscrit comme « Espaces boisés à Conserver » au PLU ce qui garantit leur protection) et au Sud par une haie bocagère qui est classée comme « élément du paysage à préserver et à mettre en valeur » (classement qui garantit sa préservation).


Vers St-Fargeau
UEa
2AUE
NOGUES
Zones d'habitat proche
Vers Bonny sur Loire


Arrivée par le Sud – Ouest / NOGUES
Habitations
Giratoire
Partie Nord du Parc d'activités
RD 965

Mesures et justifications

ZONE LES GATINES		
LES CRITERES	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS / ENJEUX**
Qualité architecturale	Orientation d'aménagement : - Implantation de la façade principale qui s'ouvre sur la RD 965 selon la ligne d'implantation indiquée sur le schéma et absence de parking au premier plan. Article 11 du règlement : - Les bâtiments devront être de forme simple et les teintes des bardages seront choisies en fonction de leur volumétrie	➢ Prise en compte de l'effet « vitrine » du site ➢ Maintien de l'aspect architectural dominant lié à l'entreprise NOGUES ➢ Eviter les zones de stationnement en façade de la RD 965 peu valorisantes pour la zone d'activités
Urbanisme et paysage	Article 6, 11 et 13 du règlement : - Recul minimum de 25 mètres des constructions implantées en façade par rapport à l'axe de la RD 965. - Limitation de l'emprise au sol des constructions (60%) pour maintenir des espaces libres (10%) - La façade du site fera l'objet d'un traitement paysager et absence de parking au premier plan. Orientations d'aménagement : - Un seul accès direct sur la RD 965 à partir du giratoire existant. - Protection du boisement continu qui délimite le parc d'activités existant et son extension projetée. - Protection des deux rideaux d'arbres internes à la zone. - Création d'une façade soignée par la plantation d'une haie basse (1.40 mètres) d'essences locales pour les parcelles situées en façade de la RD 965.	➢ Le recul des constructions et les écrans boisés permettront de limiter la visibilité des constructions tout en filtrant les vues sur les futures entreprises. ➢ Le maintien des écrans végétaux favorise l'insertion paysagère des constructions.

ZONE LES GATINES		
LES CRITERES	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS/ENJEUX**
Nuisances	Article 6 du règlement : - Recul minimum de 25 mètres des constructions implantées en façade par rapport à l'axe de la RD 965.	➢ Le retrait des constructions permet une diminution du bruit. ➢ Diminuer les nuisances engendrées par les activités pour les habitations situées dans les environs proches
Sécurité	Article 3 du règlement : - Interdiction de tout accès direct sur la RD 965.	➢ Un seul accès commun à la zone permet de mieux gérer les flux de circulation.

Secteur « Champs de la Marnière »

Situation et contexte du secteur

Le secteur dit « Champ de la Marnière » se situe sur le plateau agricole, à l'Ouest du bourg. Elle s'étend sur environ 3,5 hectares.

Cette zone est limitée au Nord par la RD 965, au Sud et à l'Ouest par des haies végétales marquant la limite avec les terres agricoles proches et à l'Est par des secteurs urbanisés du bourg dont le stade municipal.

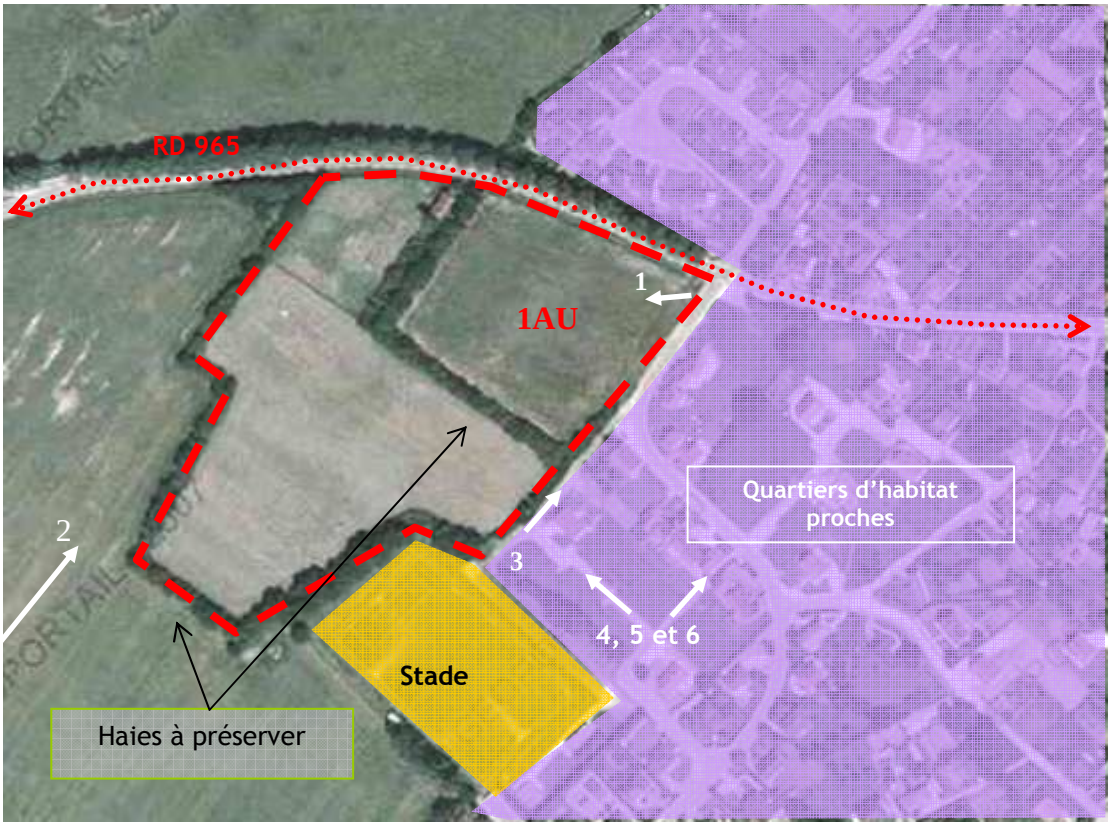




Photo 1 : vue sur le site depuis la RD 965; accès principal au secteur d'aménagement



Photo 2 : vue lointaine sur le site depuis la RD 965 : la haie champêtre dissimule le site









Photos 3/4/5/6 : rues, ruelles piétonnes et chemins desservant les quartiers proches du secteur d'aménagement

Mesures et justifications

ZONE CHAMPS DE LA MARNIERE		
LES CRITERES	**LES MESURES**	**JUSTIFICATIONS/ENJEUX**
Qualité architecturale	Orientation d'aménagement : - Implantation de la façade principale des constructions principales selon la ligne d'implantation indiquée sur le schéma.	➢ Prise en compte de la topographie vers la vallée du Loing. ➢ Le maintien d'un espace tampon naturel et la préservation des haies existantes permet de préserver le caractère naturel actuel du site.
Urbanisme et paysage	Article 6 : - Recul minimum de 25 mètres des constructions implantées en façade par rapport à l'axe de la RD 965. Orientations d'aménagement : - Aucun accès sur la RD 965. - Maintien de la zone tampon aux abords de la RD 965 en espace naturel. - Préserver les haies existantes qui limitent et qui parcourent le secteur. - Alignements d'arbres à créer. - accès existants. - Espaces paysagers publics à créer. - Favoriser la connexion aux quartiers proches par plusieurs cheminements piétons.	➢ Le recul des constructions vis-à-vis de la RD 965 permettra de limiter la visibilité des constructions tout en filtrant les vues sur la zone d'habitat. ➢ Le maintien des écrans végétaux favorise l'insertion paysagère des constructions. ➢ Donner une identité aux espaces résiduels du secteur. ➢ Favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux pour une mise en relation avec les voies environnantes.
Nuisances	Article 6 du règlement : - Recul minimum de 25 mètres des constructions implantées en façade par rapport à l'axe de la RD 965. Orientations d'aménagement - Préservation des haies situées aux abords du stade.	➢ Le retrait des constructions permet une diminution du bruit. ➢ Diminuer les nuisances engendrées par les activités sportives proches.
Sécurité	Orientation d'aménagement - Interdiction de tout accès direct sur la RD 965. - Hiérarchisation des voies de circulation. - Aménager et sécuriser les accès à créer.	➢ Réaliser la desserte de la zone à partir des accès existants dans les secteurs urbains proches. ➢ Gérer les flux automobiles pour éviter l'engorgement des voies existantes de faible emprise.

2-7 Les orientations d'aménagement : enjeux et justifications

Globalement, l'ensemble des zones 1AU a fait l'objet d'orientations d'aménagement. Une importante parcelle située au Nord du Bourg de Saint-Fargeau a échappée à ces orientations car elle est destinée à recevoir une future salle des fêtes. De plus, compte-tenu des doutes qui subsistent sur les contraintes qui grèvent cette parcelle, notamment celles liées à la présence du silo KM110, aucune orientations précise n'a été définie.

Zone 1AU – « Champ de la Marinière » à SAINT-FARGEAU

⇨ L'ensemble des préconisations et des enjeux issus de l'étude d'entrée de ville est présenté précédemment.

Zone 1AUpm - « Champs des Arpents » à SAINT-FARGEAU

Cette zone se situe au Nord du bourg de Saint-Fargeau et est desservie :
- principalement par la route de Septfonds.
- Par un chemin d'exploitation desservant la ferme au lieu-dit « Les Frisons ».

Cette zone se développe sur le plateau, en limite de coteau. Elle s'étend sur environ 9 hectares.

Enjeux identifiés

- Implantation en limite de coteau.
- Incidences dans le paysage : vues à partir des RD 965 et 90 *(voir reportage photographique page suivante)*.
- Préservation de la trame végétale.
- Accessibilité : sécuriser les accès.
- Hauteur des constructions.
- Projet singulier à encadrer réglementairement.

L'aménagement de cette zone 1AUpm, située en limite de coteau, a fait l'objet d'une étude fine et d'une concertation avec les personnes publiques compétentes (Direction Départementale du Territoire d'Auxerre, Architecte des Bâtiments de France, élus notamment).

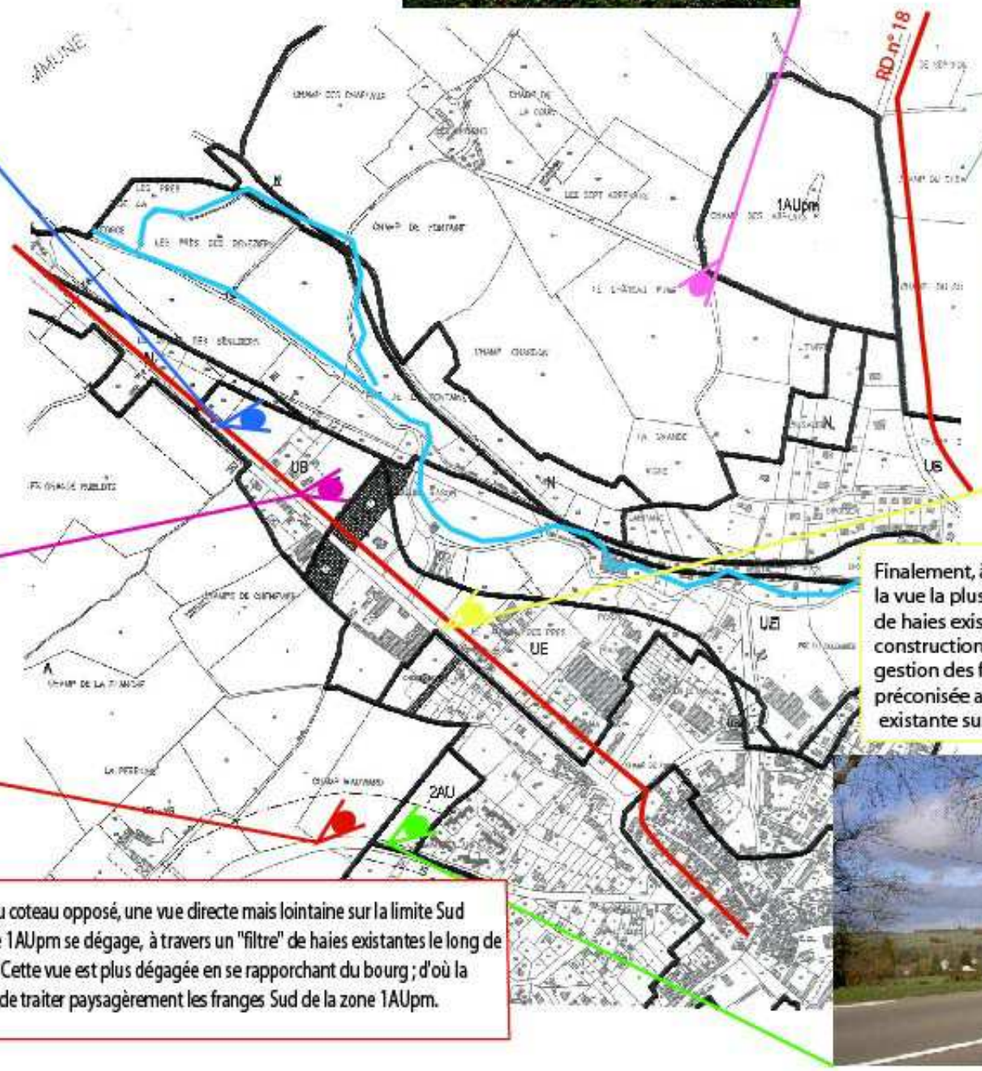
Ainsi, le projet proposé, validé par ces personnes compétentes, répond à des préoccupations d'insertion dans l'environnement que ce soit d'un point de vue paysager ou architectural. Pour garantir sa réalisation, un secteur de plan masse a été intégré dans les pièces graphiques et écrites



En venant de Montargis par la RD 90, une première vue très furtive sur le site se dévoile ; cette vue n'a pas d'intérêt particulier.



A partir de la zone 1AUpm, une vue directe sur le coteau opposé se dégage. L'aménagement prévu sur ce secteur devra prévoir une accroche végétale en lien avec le bourg pour éviter une urbanisation massive en flanc de coteau (comme l'illustre la photo n°6 - urbanisation coteau opposé).



Haies à protéger au plan de zonage





En se rapprochant du centre bourg, toujours à partir de la RD 90, le site est masquée par la végétation qui accompagne la vallée du Loing. Aucune vue directe se dégage sur le site.

Finalement, à partir de la RD 90, au plus près du bourg, la vue la plus dégagée sur le site est identifiée. Une trame de haies existantes permettrait de filitrer les futures constructions qui s'implanteront sur la limite du coteau. Une gestion des franges Sud de la zone 1AUpm est donc fortement préconisée ainsi qu'une liaison végétale avec la végétation existante sur le coteau.



A partir du coteau opposé, une vue directe mais lointaine sur la limite Sud de la zone 1AUpm se dégage, à travers un "filtre" de haies existantes le long de la RD 965. Cette vue est plus dégagée en se rapporchant du bourg ; d'où la nécessité de traiter paysagèrement les franges Sud de la zone 1AUpm.



1/7 500

Zones 1AU – « Les Gobillots »

Le secteur dit « Les Gobillots » se situe à l'Est du bourg, en appuie sur l'urbanisation existante. Ce secteur s'étend sur environ 7,5 hectares. Le développement urbain de cette partie du bourg s'est réalisé, pour une partie, le long de la rue Raymond Guérémy en continuité avec le centre ancien. Toutefois, cette urbanisation s'est faite de manière discontinue ; d'où la volonté communale de densifier les dents creuses existantes et d'étoffer ce quartier par la définition de deux zones 1AU.

Les enjeux identifiés

- Mise en relation du site avec le réseau viaire existant.
- Désengorger les rues étroites desservant le site.
- Hiérarchisation des axes de circulation.
- Préserver et renforcer la trame végétale.
- Créer des espaces de vie, des liaisons douces pour relier ce nouveau quartier avec le milieu urbain environnant.
- Prendre en compte les accidents du terrain (pente, talus)

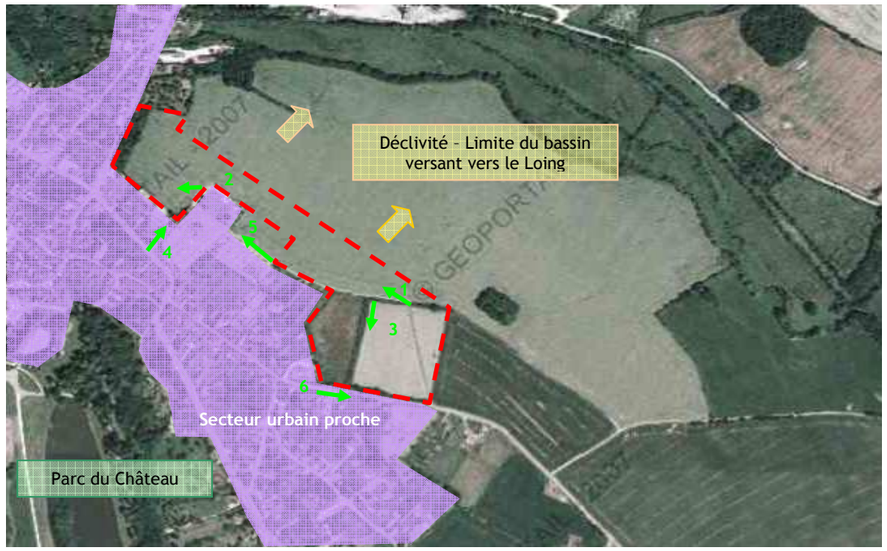




Photo 1 : vue d'ensemble de la partie située à l'Ouest de la rue des Vallées; présence d'une déclivité orientée Sud et Ouest; lisière boisée au Sud et à l'Ouest



Photo 2 : vue d'ensemble sur la partie haute de la zone, prise depuis le chemin rural; vue en arrière plan sur le coteau en rive droite du Loing



Photo 3 : vue d'ensemble sur la partie Sud de la zone dite « le Faubourg de Bourgogne » ; les limites Est, Sud et Ouest sont partiellement traitées en haie champêtre



Photo 4 : accès actuel à la zone par la rue des vallées : ruelle étroite en impasse desservant quelques habitations



Photo 5 : chemin rural à l'arrière du cimetière; chemin étroit et se terminant en impasse



Photo 6 : Rue Raymond Guérémy bordant la zone au Sud ; une haie champêtre la dissimule

Zone 1AU – « Champs du bourg » à SEPTFONDS

Cette zone 1AU se situe à l'Ouest du bourg de Septfonds en appui avec l'urbanisation existante. Elle s'étend sur environ 2,8 hectares.

Les enjeux identifiés

- Mettre le secteur d'aménagement en relation avec le bourg.
- Elargir le chemin d'exploitation n° 12 - Créer une transition paysagère entre le chemin d'exploitation et la zone d'aménagement.
- Créer une voie principale structurante.
- Recréer des espaces publics.
- Préserver les lisières naturelles.



Photo 1 : Vue panoramique sur la zone depuis le chemin d'exploitation n° 12 – le centre bourg apparaît en pointillé (filtre végétal) en arrière plan. La zone est visible uniquement depuis ce chemin

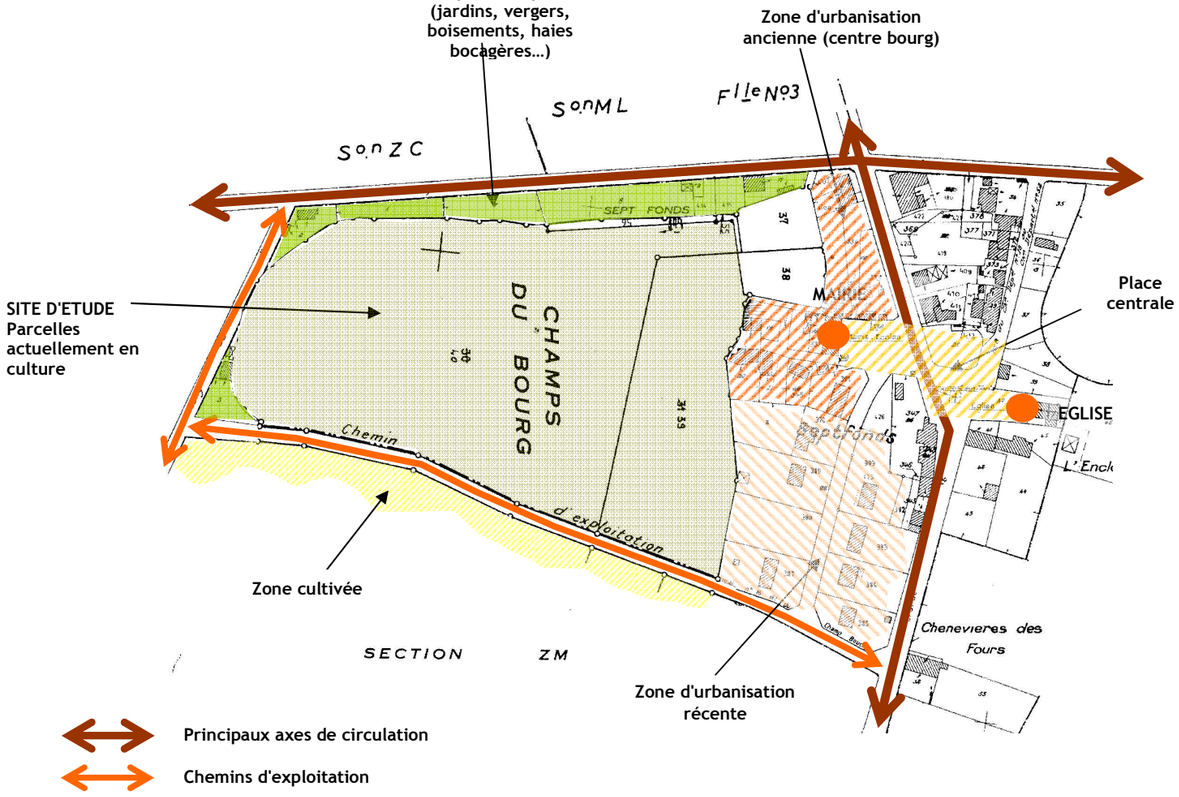




Photo 2 : chemin rural n° 17 en limite Ouest de la zone, étroit et ombragé par une haie champêtre



Photo 3 : La RD 52 Bléneau – Mézilles au Nord de la zone



Photo 4 : La zone est peu visible depuis la RD 52 car séparée de cette dernière par un espace tampon composé de jardins, de vergers, de boisements et de haies bocagères.

2-8 Synthèse des surfaces du zonage

Les zones Urbaines

Le Plan Local d'Urbanisme a défini au zonage **225 hectares** de zones Urbaines qui se répartissent ainsi :

- 47,9 hectares à usage d'activités.
- 177,1 hectares à usage d'habitat principalement.

Les zones A Urbaniser

Au niveau des zones à urbaniser, le PLU en a défini **34,3 hectares** :

- Une Zone 1AU, destinée principalement à l'habitat : 25,7 ha
- Une zone 2AU, également destinée principalement à l'habitat : 1,1 ha
- Une Zones 2AUE, destinée principalement aux activités: 7,5 ha

Les zones Naturelles

Au niveau des zones Naturelles et Agricoles, le PLU a défini **:**

- Zone Naturelle **: 3 688,6 hectares**
- Zone A **: 2 993,4 hectares**

2-9 Cohérence du zonage avec le projet communal

Bilan des surfaces du zonage POS / PLU

	ZONES DU POS	ZONES DU PLU
Zones U à vocation d'habitat	166 ha	160.1
Zones U/2AUE à vocation économique	27 ha	58.2
Zones NA/1AU/2AU à vocation d'habitat	53 ha	25.8
Zones Naturelles	4662.5 ha	3644.9
Zones Agricoles	2735.5 ha	3032.5

Potentiel urbanisable du PLU

Commune de Septfonds

➢ Terrains non bâtis en zone urbaine : **3,2 ha**, surface résiduelle proche du bourg.

➢ Zone 1AU du bourg : **2,8 ha**

Commune de Saint-Fargeau

➢ Terrains non bâtis en zone urbaine **: 16,2 ha.**

➢ Zones 1AU et 2AU à caractère d'habitat du bourg : **22,9 ha** dont 1,1 ha soumise à une révision ou à une modification future du PLU.

Les nouvelles zones de développement de Saint-Fargeau et Septfonds dégagent au total **26,9 hectares** de nouvelles surfaces urbanisables. **La consommation de l'espace du territoire de Saint-Fargeau représente donc environ 1,8 ha par an en moyenne.**

Ce constat du bilan urbanisable appelle **plusieurs remarques** :

- Le développement de Septfonds reste très limité autour du bourg et dans de rares dents creuses des hameaux qui se sont légèrement étoffés au cours du temps. L'impact en matière de développement de l'habitat est donc insignifiant et proportionnel aux enjeux de ce territoire.

- Les enjeux de développement sont plus significatifs sur la commune de Saint-Fargeau qui regroupe la majorité de la population. Le potentiel urbanisable se situe :
    - Soit à proximité immédiate du bourg,
    - Soit sur un secteur à enjeux ayant fait l'objet d'un plan masse de secteur pour encadré l'urbanisation envisagée d'un point de vue paysager et architectural.

- Le potentiel de la zone U est important mais il concerne des grandes propriétés bâties ou des parcs privés qui rendent difficile la mise sur le marché. C'est pour cela que cette surface n'a pas été prise en compte dans le potentiel final compte tenu de l'incertitude qui règne sur le mise en disponibilité de ces terrains. De plus, depuis 1982, ce potentiel constructible n'a jamais été construit.

- Il permet d'accueillir environ **400 nouveaux habitants** soit deux fois moins que le prévoyait le POS de 1982.

- Il répond aux objectifs de croissance fixés par le projet communal, c'est-à-dire une offre de 12 à 18 logements par an (en tenant compte d'une rétention nulle ou de 40% en fonction des secteurs).

3. Le règlement

Plusieurs articles présentent dans les différentes zones du règlement une écriture commune. Il s'agit de dispositions qui par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble des zones. Les articles concernés sont les suivants : articles 3, 4, 8, 12, 13. Toutefois pour l'article 13, des dispositions ponctuelles particulières sont retenues pour s'adapter aux caractéristiques de chaque zone.

Par ailleurs dans toutes les zones, des dispositions particulières sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif et nécessaire aux services publics. Elles permettent la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de chaque commune.

3.1 - Les dispositions communes

Article 3 – Desserte et accès aux voies publiques

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings.

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable et en bon état. Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie, de sécurité et de fonctionnement des services publics. Pour les mêmes raisons, sont fixées des règles de largeur minimum de voies privées réalisées par les constructeurs sur leurs propres terrains, cela permet de s'assurer qu'une fois les constructions réalisées, la sécurité des occupants sera garantie et l'accès aux bâtiments ou aux parkings pourra être assuré dans des conditions satisfaisantes pour les futurs occupants.

Toutefois, pour ne pas pénaliser les terrains qui supporteraient uniquement des constructions de faible emprise, la largeur minimale imposée ne s'applique pas aux constructions de mois de 10 m².

Article 4 – Desserte par les réseaux publics

Cet article fixe les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.

Eau potable : pour des raisons de santé et dans la mesure où le réseau existe, il est rappelé que toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau, et notamment les logements, doivent être raccordées au réseau public.

Assainissement : pour des raisons d'hygiène, de protection des eaux usées souterraines et des eaux pluviales, toutes les constructions qui génèrent des eaux usées, doivent être raccordées au réseau lorsqu'un tel aménagement est possible.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'intérêt de réglementer ce chapitre n'a pas été jugé opportun sauf en zone d'activités dans laquelle une distance minimale de 5 mètres entre deux bâtiments non contigus a été imposée pour des soucis de sécurité.

Article 12 – Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Le règlement traduit une des préoccupations du PLU. Celui-ci vise en effet la protection du cadre paysager de chaque commune et donc des espaces verts et boisés existants. Des obligations sont imposées aux constructeurs. Elles concernent :

- o L'obligation de conserver une certaine proportion d'espaces libres perméables.
- o L'obligation de réaliser des plantations ou des aménagements paysagers.

3.2 - Règles particulières

Pour les articles 1,2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 14, des règles particulières sont prévues dans chaque zone. Elles tiennent compte de la forme urbaine de chaque secteur, de besoins liés à l'occupation des sols autorisée, et à la mise en œuvre de la volonté d'une évolution du tissu urbain harmonieuse et respectueuse de l'environnement.

Articles 1 et 2 « Destination générale des sols » :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques,
- nuisances,
- préservation du Patrimoine,
- urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone Urbaine :

Le contenu des articles 1 et 2 du règlement de PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD d'une « plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers ».

Les zones UA, UB et UC ont essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics.
Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de la zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, activités agricoles…) et celles qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
Ces zones sont alors reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques.

Le secteur UBc (lotissement résidentiel des Rivets) est plus restrictif puisque sont également interdites les constructions à usage commercial et industriel.

Les sous-sols sont interdits dans les secteurs UBb et UBc. Cette interdiction est issue des règlements initiaux des lotissements en question et a été maintenue dans un souci d'uniformité entre les constructions existantes et à venir.

Enfin, plusieurs secteurs ont des destinations spécifiques réservées au Stade (UBa), la déchetterie (UBd), à des activités de loisirs lié à la ferme du château (UBl) et au site de la station d'épuration (UBp).

En revanche, les activités incompatibles avec la vocation d'une zone résidentielle sont admises dans les zones à destination d'activités économiques (UE).
En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels ou technologiques.
De même, sont interdites les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement risqueraient d'être incompatibles avec le caractère urbain et l'image que la commune souhaite donner à cette zone (dépôts de matériaux, carrières…).

Les secteurs UBi et UEi prennent en compte le risque inondation de la vallée du Loing : les sous-sols sont interdits ; le premier plancher des nouvelles constructions et des extensions doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues sauf lorsque cela s'avère structurellement impossible; dans ce cas, une extension limitée est imposée (20 m²) ; l'emprise au sol des constructions et de leurs extensions est limitée.

En zone 1AU, le principe est de réglementer ce secteur de la même façon que le secteur urbanisé le plus proche ou de mêmes caractéristiques urbaines.
L'urbanisation de ces zones peut être réalisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve du respect des orientations d'aménagement. L'objectif du PLU est ainsi de voir se constituer sur ces zones des aménagements cohérents notamment concernant la trame viaire et les réseaux.

Un secteur 1AUpm a été créé pour proposer un mode d'urbanisation spécifique au lieu et au site. Dans ce secteur, seules les constructions à usage d'habitation sont admises.

Enfin, les zones 2AU et 2AUE correspond aux réserves d'urbanisation future sur lesquelles est prévu le développement de la commune à moyen ou long terme. L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Il convient d'y éviter toutes occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation. L'ensemble des constructions et installations est interdit sur la zone sauf les ouvrages d'intérêt général de faible emprise nécessaires aux services publics.

Les zones Naturelles et Agricoles, le règlement a pour objectif de limiter fortement la construction afin de préserver et gérer les ressources naturelles.

Le règlement de la zone N pose le principe d'inconstructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel des sites et paysages.
Le PLU fait application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme qui permet d'autoriser des constructions en zones naturelles *« dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »*. Il admet ainsi dans les secteurs Nh, Ns, Nla et Nlb des occupations et utilisations du sol en plus de celles admises dans l'ensemble de la zone N.

- En secteur Nh, le règlement admet l'extension des constructions existantes, les annexes à ces constructions ou leur changement de destination.
- En secteur Nl, le règlement admet les installations ou équipements d'usage sportif, récréatif ou touristique.
- Enfin, dans le secteur Nc spécifique au site de l'ancien casier du centre d'enfouissement technique, toutes occupations et utilisations du sol est interdite.
- En secteur Ns, spécifique au terrain de sport situé sur la commune de Septfonds, le règlement permet les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à l'exercice de cette activité.

La vocation de la zone A est précisément définie par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »*

Des secteurs Ai, Ni et Nhi ont également été créés pour tenir compte du périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing. Dans ces secteurs, toutes nouvelles constructions et tout remblai ou exhaussement du terrain naturel sont interdits.

Cette mesure est essentielle pour la préservation du champ d'expansion des crues et ainsi éviter d'aggraver les dommages qu'elles provoquent en aval. Toutefois, l'extension des constructions existantes est possible mais limitée en fonction du niveau des plus hautes eaux connues.

Article 5 « Superficie minimale des terrains » :

En vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles n'est possible que lorsque celle-ci est justifiée :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

A Saint-Fargeau, cette superficie minimale n'a été instaurée que dans le cas d'un assainissement individuel et elle est fixée à 600m².

Articles 6, 7, 9, 10, 11 et 14 « Les règles morphologiques » :

☛ Les articles 6 et 7 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions doit être définie selon l'environnement bâti du projet.

En zone UA, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement et en continu, au même titre que l'existant.
Cependant, des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger à ce principe, notamment lorsque les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle, ou encore pour l'extension des constructions existantes, non implantées suivant le principe général.

Dans les tissus diversifiés, les tissus pavillonnaires, et les tissus traditionnels de hameaux (UB, UC et 1AU), les constructions peuvent s'implanter en ordre discontinu, permettant d'offrir une certaine souplesse d'implantation des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique. Il s'agit ici de favoriser la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal.

Les règles pour les zones 1AU sont les mêmes que la zone UB. En effet, l'objectif est de préserver des espaces de transparence et éventuellement paysagés afin de créer une meilleure transition entre le nouveau quartier et les espaces agricoles situés en lisière des bourgs.

Les retraits par rapport aux limites séparatives y sont définis en fonction de la hauteur du bâtiment sauf les secteurs UBb et UBc pour lesquels les retraits ont été définis en fonction des particularités de ces anciens lotissements.

Enfin, pour le secteur 1AUpm des implantations sont définies selon des zones d'implantation figurant au plan du secteur de plan masse.

En zone UE, un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé sauf aux abords des routes départementales où ce recul est fixé à 20 mètres et aux abords de la RD 965 où ce recul est fixé à 25 mètres de l'axe afin de laisser des possibilités pour aménager des espaces verts et de préserver la qualité de l'entrée Ouest de la commune.

Enfin, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative, pour des raisons d'accès, de sécurité et d'entretien des bâtiments.

Par ailleurs, les constructions devront s'implanter à plus de 15 mètres des limites séparatives lorsque celles-ci séparent la zone d'activités d'une zone d'habitat, afin de traiter un espace tampon paysager permettant d'atténuer les éventuelles nuisances engendrées par le fonctionnement de la zone d'activités.

En zone A et N, des marges de recul plus importantes sont imposées par rapport aux voies en fonction de leur typologie (trafic, vocation, statut…) afin de préserver le caractère naturel des paysages traversés.

☞ ***Les articles 9, 10 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur des constructions et la densité. C'est à partir du cumul de ces trois règles qu'est défini le volume « enveloppe » à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.***

En zone UA, l'emprise au sol et la hauteur des constructions (fixée à 15 mètres au faîtage) ont été définies dans l'objectif de conserver la densité du bâti traditionnel.

En zones UB et UC, *l'emprise au sol* et le COS ont été définis afin d'éviter une sur-densité qui ne correspondrait pas au tissu urbain des deux zones. L'emprise au sol des bâtiments est ainsi limitée à 60% en zone UB et 1AU et 30% en zone UC pour éviter une imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial, réduire l'impact visuel des constructions et conserver un aspect relativement aéré des quartiers pavillonnaires. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet ainsi d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.

En secteurs UBb et UBc, aucune emprise au sol n'est définie.

En secteur UBi, cette emprise au sol est limitée à 30% pour les constructions à usage d'habitation et à 40% pour les constructions à usage d'activité avec des exceptions pour l'extension des constructions existantes. L'objectif étant toujours de préserver le champ d'expansion des crues.

La hauteur maximale des constructions nouvelles a été fixée à 12 mètres au faîtage pour tenir compte du caractère du bâti traditionnel du centre ancien et permettre la réalisation de logements collectifs. Pour les secteurs UBb, UBc et UBd ou cette hauteur est uniquement fixée à l'égout des toitures.

Dans le secteur de plan masse 1AUpm, la hauteur des constructions est définie entre 6 et 10 mètres. L'objectif étant d'avoir des maisons basses à l'entrée du projet et progressivement plus hautes en se dirigeant vers la périphérie du secteur d'aménagement.

En zone UE, l'emprise au sol est limitée à 60 %, afin de laisser de la place aux espaces verts plantés et de conférer à ces zones un tissu urbain plus attractif en évitant l'implantation des bâtiments sur la totalité de la parcelle. Cette emprise au sol est plus faible en secteur UEi pour prendre en copte la préservation du champ d'expansion des crues.

La hauteur maximale y est fixée à 17 mètres pour tenir compte des bâtiments préexistants.

En zone N et A, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est fixée à 10 mètres. Une plus grande souplesse est laissée pour les constructions à usage agricole pour lesquelles aucune hauteur limite n'a été fixée.

En secteur Ni, Nhi et Ai, cette emprise au sol est limitée à 30% pour les constructions à usage d'habitation et à 40% pour les autres constructions autorisées dans ces zones. L'objectif étant toujours de préserver le champ d'expansion des crues.

L'article 14 permet de déterminer la surface de plancher globale susceptible d'être réalisée dans une zone donnée. Il permet de connaître la constructibilité d'un terrain nu ou la constructibilité résiduelle d'un terrain déjà bâti.

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, hormis les secteurs UBb et UBc, **aucun coefficient d'occupation des sols** n'a été défini dans la mesure où les règles d'emprise de hauteur suffisent à définir le gabarit des constructions attendues par la commune.

Article 11 et 13 « Règles qualitatives »

☞ ***L'article 11*** règlemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

① Dans l'ensemble des zones, le PLU préserve la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Cela se traduit par :

- la nécessité d'adapter les constructions par leur type et leur conception à la topographie,
- l'attention portée aux matériaux utilisés pour réaliser des extensions, annexes et aménagements de bâtiments existants et qui doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la réalisation du bâtiment principal.
- L'attention portée à la qualité architecturale des constructions et à leur intégration dans le tissu urbain environnant.

Dans les zones à vocation résidentielle, les dispositions du règlement visent à maintenir l'ambiance architecturale existante notamment à travers le traitement des façades, tant en terme de matériaux que de couleur, qui devra s'harmoniser avec son environnement immédiat. Les dispositions du règlement visent à préserver l'architecture traditionnelle en centre ancien tout en autorisant une diversité architecturale en zone pavillonnaire afin d'éviter un tissu urbain indifférencié.

Dans le secteur de plan masse 1AUpm, pour répondre au projet architectural présenté sur ce secteur (maisons BBC), seuls deux types de toitures seront admis : la toiture à deux pans de type traditionnel et la toiture terrasse.

Dans les zones U et 1AU à vocation d'habitat, la couleur des façades devra être choisie **dans le nuancier du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye-Forterre** dont un extrait est annexé au règlement.

En zone UE, une certaine flexibilité est laissée quant à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités de se développer.

En zone N, et notamment en Nh, compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un nombre restreint de règles, permettant d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement.

En zone A, une certaine flexibilité est laissée quant à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités agricoles de se développer.

② Le PLU est également vigilent à l'aspect des clôtures et affirme la volonté de veiller à la qualité de l'aménagement des abords des constructions. Les clôtures sont essentielles dans le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important. Elles dessinent la limite entre domaine public et privé.

Pour les clôtures en milieu urbain, les éléments façonnés sont privilégiés, tandis qu'en milieu naturel, les haies vives sont favorisées.

Dans le secteur de plan masse 1AUpm, pour garder l'ambiance naturelle du projet d'aménagement, les clôtures seront discrètes et paysagées.

☛ ***L'article 13*** définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations.
Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement des espaces résiduaires qui participent au cadre de vie des habitants. Il s'agit de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité des parcelles.

Les projets doivent préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique.

II. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉVENTION ET DE MISE EN VALEUR

Cette partie est destinée à évaluer la prise en compte des contraintes environnementales dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et les répercussions des décisions prises en matière de zonage, de PADD, de règlement… sur l'environnement communal.

Au sein de la commune de Saint-Fargeau, les principaux éléments concernés sont les suivants :

- La préservation de la diversité des entités paysagères.
- La protection des milieux fragiles et humides et particulièrement du site NATURA 2000.
- La prise en compte des patrimoines bâtis et archéologiques.
- La prise en compte des routes classées comme voies à grande circulation.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques.

Dans ses différentes orientations, le PLU peut parfois envisager des évolutions qui auraient des incidences sur l'environnement. Chacune des orientations et ses incidences sur l'environnement sont reprises ci-dessous :

1. Le milieu naturel et les sensibilités écologiques

1.1 La préservation des espaces naturels et ruraux et des paysages

Les boisements, la vallée du Loing et les zones humides sont autant d'éléments constitutifs d'un paysage de qualité sur la commune offrant une succession d'écrans et de fenêtres dans le paysage.
Leur préservation fait l'objet de mesures de protection adaptées, notamment par leur classement en zone naturelle au plan de zonage ou par l'inscription d'espace boisé classé à conserver pour les entités boisées qui jouent un rôle fort autant dans le paysage que dans le maintien de la faune sauvage.
Ainsi, le patrimoine forestier et naturel de la commune est maintenu et les paysages de la vallée du Loing préservés.

La préservation des corridors écologiques constitue également un objectif du PLU : les réseaux de haies, nécessaires au maintien du paysage de la Puisaye Forterre et à la faune protégée au titre du classement Natura 2000, ont été préservés par le biais des éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme afin que les travaux engagés sur ces éléments naturels fassent l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.

La promotion de la qualité et d'une image spécifique du réservoir du Bourdon devrait contribuer au maintien de cette entité paysagère. Le maintien des espaces naturels ne sera que très légèrement perturbé par les aménagements liés au développement touristique du site qui n'accueille dans ses proches abords que des projets de faible emprise dans lequel le souci d'intégration paysagère sera systématiquement une condition à la réalisation.

Enfin, un certain nombre de dispositions du règlement est directement destiné à la prise en compte des paysages comme notamment :

- L'article 1 de la zone naturelle conditionne l'implantation des éventuelles nouvelles constructions à leur insertion paysagère.
- L'article 4 impose la mise en souterrain de l'ensemble des réseaux électrique et de télécommunication.
- L'article 11 qui encadre de manière stricte l'aspect extérieur des constructions (traitement des façades, types de toitures, de clôtures…) afin d'intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement dans lesquelles elles se situent.

La commune de Saint-Fargeau est occupée par un espace agricole riche. Après recensement auprès des exploitants agricoles, les terres à fort potentiel agronomique et la majorité des sièges d'exploitation a été classée en zone « A ».

1.2 La préservation de la biodiversité, de la faune et de la flore

La prise en compte de la biodiversité

La commune de Saint-Fargeau est concernée par 4 ZNIEFF qui illustrent la richesse écologique du territoire (faune et flore). Même si le PLU n'a pas pour objectif de réglementer directement la protection des espèces, il peut exprimer la volonté de protéger les milieux nécessaires à leur survie tels que les corridors de haies pour les chauves-souris et les espaces naturels associés. Cet enjeu est matérialisé par le classement en zone naturelle de la majorité de la vallée du Loing et des espaces boisés. Il en va de même pour le classement des espaces boisés en EBC ou des haies significatives en éléments du paysage à préserver indiquées au plan de zonage.

La prise en compte du site Natura 2000 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
⇨ *Carte d'incidences page 85*

Développement de l'habitat, des activités économiques et touristiques

Enjeux identifiés	Incidences environnementales du zonage	Dispositions du projet de PLU
Maintenir les espaces forestiers adaptés à la chasse	Absence d'urbanisation dans les massifs forestiers.	Protection des lisières boisés et des grands massifs forestiers qui encadrent les zones de développement
Préservation des abords des cours d'eau, rivières et fossés.	Absence de nouvelles urbanisations aux abords des cours d'eau et rivières.	Classement en zone naturelle strictement inconstructible des abords des cours d'eau (ru de Septfonds, le Loing)
Maintien des prairies notamment celles bordées de ripisylves, haies ou lisières boisées.	Incidences négligeables	⇨ Les ouvertures à l'urbanisation concernent un nombre restreint de prairies, proches du bourg et ponctuellement bordées de haies. ⇨ Les haies bocagères existantes aux abords de ces zones ont été identifiées et classées comme éléments du paysage à préserver.
Maintien des corridors écologiques (structure éco-paysagère nécessairement à la survie des chauves souris)	Risques de destruction des réseaux de haies par les projets et de développement à caractère d'habitat aux abords du bourg Risques de fragmentation des milieux naturels	⇨ Classement en espaces boisés à conserver des grands massifs boisés constitutifs des espaces humides ⇨ Classements des réseaux de haies bocagères créant un lien entre les massifs boisés, les prairies et les milieux humides aux abords du réservoir du Bourdon. ⇨ La localisation des sites de développement en continuité directe avec les secteurs urbanisés ne renforce pas la fragmentation des milieux naturels.

Préservation des zones humides et notamment celles liées au parc du château et au réservoir du Bourdon (berges des étangs).	Risques de destruction des espaces naturels aux abords du Bourdon par le développement des activités touristiques. Risques liés au développement de l'habitat existant dans les milieux humides. Risques de pollutions des eaux par le développement de nouvelles activités touristiques ou par le développement de l'habitat	⇨ Classement en zone naturelle non constructible des abords du Bourdon et du parc du Château. ⇨ Classement en espaces Boisés classés à conserver (EBC) des boisements accompagnant les paysages humides. ⇨ Classement des réseaux de haies en éléments du paysage à préserver notamment celles reliant les espaces humides aux grands espaces forestiers ⇨ les zones de développement touristiques sont ciblées sur des secteurs de taille limitée autour de structures existantes. Leurs abords boisés sont protégés via l'Espace Boisé à Conserver. ⇨ Classement du bâti existant dans ces milieux humides en secteur de zones N où les possibilités de construire sont limitées (annexes et extension). ⇨ le règlement limite fortement les possibilités de construire et le type de constructions autorisé.

Ainsi, pour évaluer les incidences du zonage sur le site Natura 2000 qui représente une surface d'environ **1075 hectares**, un bilan des surfaces des zones du PLU comprises dans ce périmètre a été établit :

- 108,3 hectares environ de zones urbaines qui correspondent entièrement au bourg de Saint-Fargeau et à ses extensions.
- 10,1 hectares environ de zones à urbaniser situées dans les franges immédiates du bourg sur des secteurs agricoles ou des friches naturelles.
- 337,8 hectares environ de zones agricoles.
- 593,1 hectares environ de zone naturelle dont 16,8 hectares correspondant à des secteurs touristiques existants proches du Bourdon et pouvant se développer, ou à des écarts bâtis.
- 24,6 hectares environ de zone d'activités. Située dans le centre bourg, cette zone possède encore quelques possibilités d'accueil mais elles restent résiduelles compte tenu notamment du risque d'inondation lié à la vallée du Loing.

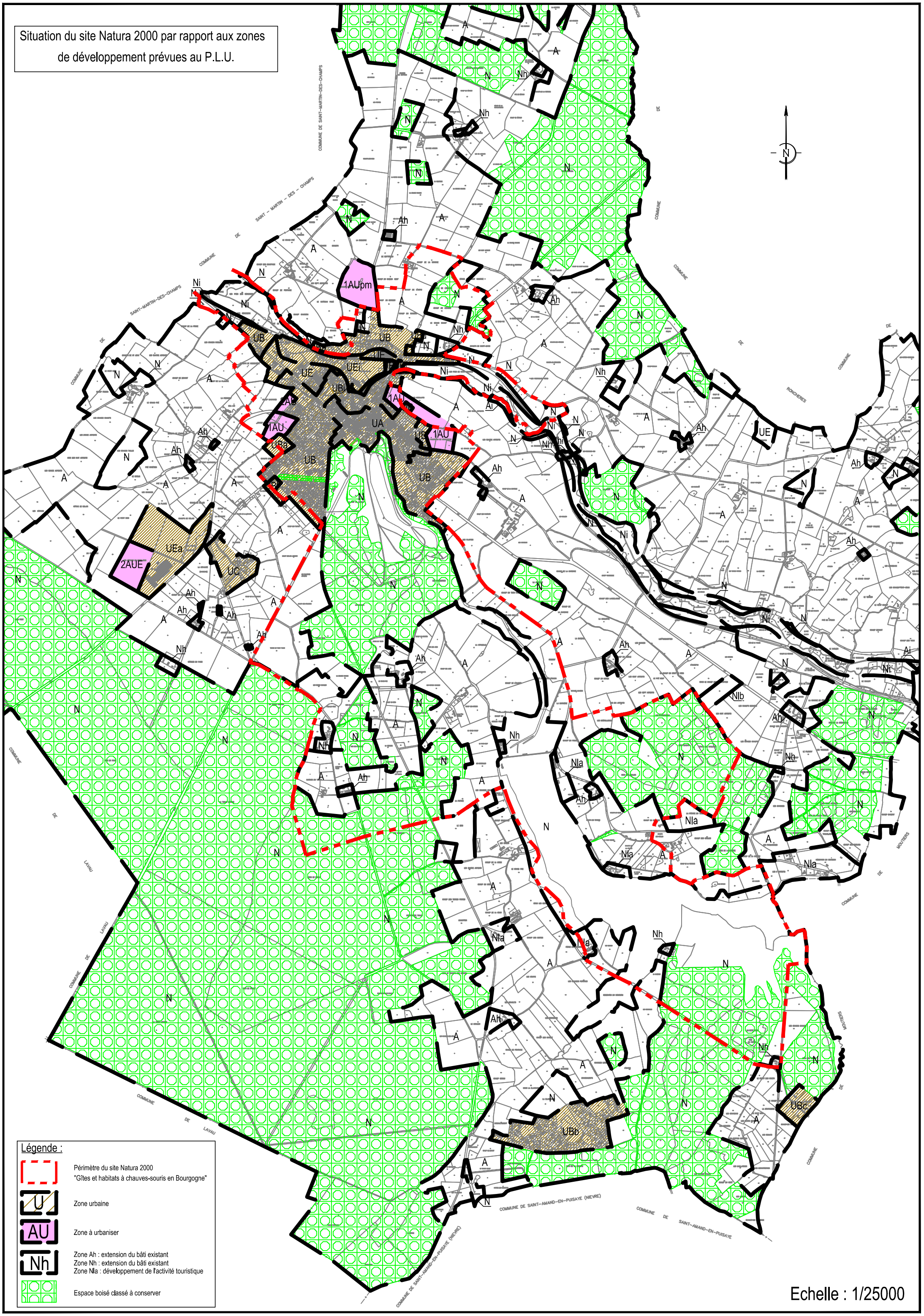
Sur les 1075 hectares de sites Natura 2000, le PLU permet une urbanisation nouvelle de 10,1 hectares soit seulement **0,9%** du site Natura 2000. Les incidences sont donc faibles puisque finalement environ 86% du site Natura 2000 est :

- soit classé en zone naturelle dont les usages sont limités et dont une partie est classée comme Espace Boisé à Conserver aux plans de zonage (296 hectares) ;
- soit en zone agricole dont les usages sont limités à l'exploitation agricole.

Au vu du diagnostic et de l'analyse des partis pris de développement de la commune de Saint-Fargeau, le zonage du PLU à finalement **aucune incidence notable** pouvant remettre en cause la préservation des habitats des Chauves-souris pour plusieurs raisons :

- Les secteurs potentiels de développement se situent en continuité des secteurs urbanisés limitant ainsi la fragmentation des milieux naturels nécessaires à la survie des chauves-souris.
- La préservation forte des milieux forestiers, des lisères boisées et des réseaux de haies participe au maintien des corridors écologiques nécessaires au cycle biologiques des chauves-souris.
- Les abords des milieux humides essentiels (réservoir du Bourdon, parc du Château) sont soumis à très peu de nouveaux projets touristiques qui pourraient remettre en cause l'équilibre des milieux existants. Les secteurs existants n'ont pas été étendus, les nouveaux projets sont très limités spatialement et l'ensemble des secteurs à développement très limité ont leur environnement naturel préservé par le classement en zone N stricte ou par des dispositions règlementaires de préservation (EBC et éléments du paysage à préserver).

Situation du site Natura 2000 par rapport aux zones de développement prévues au P.L.U.



2 La limitation de l'étalement urbain

2.1 La densification du bourg

La volonté de limiter l'étalement urbain est une orientation fondamentale pour limiter la perte d'identité des paysages. C'est cet objectif qui a conduit le PLU à recentrer l'urbanisation de Saint-Fargeau autour des bourgs et des principaux secteurs bâtis dans l'objectif de recomposer une réelle enveloppe urbaine.

Cela ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur l'environnement dans la mesure où les secteurs sensibles de la commune sont protégés et mis en valeur dès lors qu'ils sont inscrits en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole.

Compte tenu de la situation des secteurs à urbaniser, l'économie agricole n'est pas foncièrement entamée. Les extensions de l'habitat se situent en continuité directe avec l'urbanisation existante ou dans le cœur du bourg.

En prenant ainsi appui sur les zones urbaines existantes selon un périmètre limité, on ne crée pas une atteinte substantielle aux paysages ; le PLU confirme :

- L'absence de mitage dans l'espace agricole et naturel.
- La préservation des espaces boisés de qualité par l'intermédiaire du régime d'espaces boisés classés (EBC : article L.130-1 du code de l'urbanisme), pour que leur intégrité soit préservée.
- La préservation des bois, bosquets et de la vallée du Loing.
- La limitation des possibilités de construction le long des sections de la route départementale classée voie à grande circulation.
- La prise en compte de l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.
- La limitation de l'extension des hameaux : seuls les principaux hameaux ont quelques possibilités de développement.

Le recentrage de l'urbanisation autour des bourgs devrait redonner un aspect plus dense et plus groupé en reconnectant les différentes zones urbaines. La réorganisation des déplacements (notamment par la création de nouvelles voies ou l'élargissement des voies existantes) permettra de désenclaver certains quartiers ou d'améliorer la circulation sur des portions de voies existantes.

Enfin, la définition d'orientations d'aménagement sur l'ensemble des zones 1AU et d'un secteur de plan masse sur la zone 1AUpm permet :

- de donner des prescriptions sur la préservation des éléments du paysage qui assureront à terme une meilleure intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat,
- de définir les principaux accès sur le domaine public pour assurer une sécurité des déplacements et une meilleure gestion du flux automobile.
- De garantir une urbanisation cohérente validée par les élus.

2.2 La densification maîtrisée des principaux hameaux

L'ensemble des secteurs d'habitat qui présentait une structure urbaine relativement développée a été classé en zone UC et ponctuellement densifié pour permettre aux nouveaux habitants de choisir entre un environnement urbain ou plus rural. Ce sont notamment :

Les hameaux « Les Nantiers », La Varenne Haute », « La Varenne Basse », « Champ Gaudin », la « Rotinerie » et « Les Bizeaux » sur la commune de Septfonds

Ces hameaux se situent sur le plateau de la vallée du Loing dans un environnement rural et ponctuellement boisé qui permet de préserver leur caractère naturel.

Ces hameaux ont été dans la majorité préservés dans leur forme urbaine initiale mais leur classement en zone constructible leur assure une évolution en permettant ponctuellement l'implantation de nouvelles habitations. L'objectif étant également de préserver des coupures naturelles entre chaque hameau.

Le hameau « La Royauté » sur la commune de Saint-Fargeau

Ce hameau se situe au Sud du bourg, à proximité du secteur des Gâtines à usage d'activités.

Anciennement classée en zone NB du Plan d'Occupation des Sols, une partie seulement de ce secteur a été classée en zone constructible afin de limiter une trop grande urbanisation dans des secteurs où le caractère naturel reste omniprésent. Les limites actuelles de cette zone UC assurent l'évolution de l'existant et permettent de laisser de nouvelles opportunités pour les personnes qui cherchent à s'installer dans un environnement rural.

Ainsi, en concentrant l'urbanisation dans les franges immédiates du bourg et des principales entités bâties, la commune de Saint-Fargeau a souhaité aller dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'espace naturel tout en assurant de nouvelles implantations dans les principaux hameaux et permettant la réalisation de projet singulier, réfléchi et juridiquement encadré.

3. La préservation des ressources naturelles

La protection de la ressource en eau apparaît comme un objectif à atteindre par la commune qui devra être pris en compte dans le PLU. Les domaines visés sont notamment l'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que la gestion de l'eau potable.

Les sensibilités et les contraintes liées à l'eau ont été prises en compte de la manière suivante :

- La limitation des constructions aux abords du Loing et des cours d'eau pour limiter les pollutions diffuses.

- La présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable : le zonage et notamment le règlement a pris en compte les contraintes liées à la présence de ces périmètres de protection.

- Les risques de pollution liés à l'assainissement : l'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) dans un objectif de réduction des pollutions et de maîtrise des eaux de ruissellement.

- Les articles limitant les possibilités d'occupation du sol peuvent faciliter le traitement des eaux pluviales à la parcelle en augmentant les surfaces d'infiltration.

4. La préservation de la qualité du cadre de vie

4.1 La prévention des risques naturels et technologiques

Les installations classées ou non sont interdites en zone urbaine dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère urbain de ces zones et qu'elles engendrent des nuisances pour le voisinage.

En ce qui concerne plus précisément les activités artisanales, industrielles et dans une moindre mesure commerciales :

- Les occupations et utilisations du sol non liées directement aux activités industrielles, commerciales, artisanales, aux entrepôts et aux bureaux, sont interdites.
- Les entreprises sont obligées de se raccorder au réseau d'assainissement après un pré-traitement.
- Des règles architecturales, d'implantation, et de hauteur adaptées à la spécificité de la zone et prenant en compte une intégration architecturale satisfaisante ont été mise en place.
- Les plantations et les espaces verts sont imposés afin d'assurer une intégration paysagère de qualité et préservation d'une coupure « verte » entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

De plus, aux abords du site du centre d'enfouissement technique, éloigné de toute urbanisation dense, aucun projet d'urbanisation n'est prévu.

Malgré l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le caractère inondable du Loing est avéré et cartographié par la DIREN Ile de France dans l'atlas des zones inondables approuvé en octobre 1999. Aucune aggravation de ce risque n'est réalisée car la zone urbaine existante n'a pas été étendue dans la vallée du Loing. Les nouvelles extensions se situent au-delà de la zone inondable, sur le coteau notamment. Seule la zone d'activités du centre bourg est située pour partie dans cette zone laissant encore des possibilités d'installation de quelques entreprises.

Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux tel qu'il est défini et signalé ne permet pas une retranscription réglementaire dans le PLU. Cependant, le document réalisé par le BRGM (mai 2007), dans le cadre du programme de cartographie du phénomène de retrait-gonflement des argiles, est annexé au présent rapport. Il comprend une cartographie des aléas.

4.2 La limitation des nuisances acoustiques et visuelles

La qualité de l'environnement sonore dépend principalement du bruit généré par le trafic routier et des potentielles activités économiques génératrices de bruit. La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment le décret n°95-21 pour l'application de l'article L.111-11-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements, prévoient des dispositions obligeant les entreprises à respecter certaines normes ainsi qu'à prendre des mesures pour limiter ce type de nuisances.

Les nuisances sonores éventuelles produites par les zones d'activités seront réduites grâce à une implantation par rapport aux limites séparatives de 15 m imposée entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

Concernant la nouvelle zone destinée à accueillir des activités économiques, elle a été définie à proximité du secteur « Les Gâtines » situé à l'écart des zones d'extension future à caractère d'habitat. Dès lors, leur impact en matière de nuisances reste limité sauf peut-être pour les habitations isolées situées à proximité.

De plus, compte tenu de sa situation aux abords de la RD 965, classée comme voie à grande circulation, l'aménagement de cette future zone d'activités a fait l'objet d'une étude « entrée de ville » qui a pris en compte, au même titre que la première zone d'activités « les Gâtines », les préoccupations en matière d'intégration paysagère et de déplacements.

5. La préservation du patrimoine bâti et naturel

L'état des lieux a par ailleurs mis en évidence des ensembles bâtis à caractère patrimonial dans lesquels le maintien de certaines caractéristiques urbaines et architecturales s'impose. Cette analyse a conduit à édicter des mesures visant à la protection et à la mise en valeur de l'environnement bâti :

- Règles de hauteur visant à harmoniser les façades tout en laissant une certaine marge d'évolution (article10).
- Règles d'implantation tendant à une meilleure insertion de la construction dans le tissu urbain (articles 6 et 7).
- Règles concernant l'aspect extérieur des constructions (article11).

La commune souhaite également préserver des éléments du patrimoine naturel qui jouent un rôle dans la structuration du paysage et dans la préservation des richesses écologiques (corridors de haies). A ce titre, un ensemble de haies et d'alignement d'arbres ont été identifiés en tant qu'éléments du paysage à préserver ce qui en assurent leur maintien et un contrôle par la collectivité sur les travaux de nature de les endommager.

6. La prise en compte des équipements publics existants et futurs

Le réseau d'eau potable

La détermination des zones ouvertes à l'urbanisation prend en considération la proximité des réseaux d'alimentation en eau potable, afin d'optimiser l'existant et de limiter l'extension linéaire des réseaux.

Le réseau d'eaux usées

A travers le règlement, le PLU veille à limiter la pollution des eaux liée à l'assainissement. L'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement et notamment les eaux usées dans un objectif de réduction des pollutions. Les eaux usées industrielles sont soumises à un pré-traitement obligatoire avant leur raccord au réseau d'assainissement collectif.

Les zones à urbaniser sont prévues en assainissement collectif et cet objectif devra être confirmé par le zonage d'assainissement en cours d'élaboration.

Gestion des eaux pluviales

A travers le règlement, le PLU vise à réduire le ruissellement des eaux pluviales et l'encombrement des réseaux en limitant l'imperméabilisation des sols (article 9 : emprise au sol, article 13 : espaces verts).

III. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC DIVERSES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

1. Le respect de l'article L.121-1

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, le PLU révisé permet d'assurer :
1° L'équilibre entre :
Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. Servitudes d'utilité publique

Les dispositions du présent PLU sont compatibles avec les diverses servitudes d'utilité publique annexées au dossier.

3. Informations générales

La question de la compatibilité par rapport à un Schéma de Cohérence Territoriale ne se pose pas actuellement, étant donné qu'aucun périmètre de ScoT n'a été arrêté à ce jour.

Le porter à connaissance précise les éléments et réglementation à prendre en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Les lois cadres d'aménagement et d'urbanisme.
- La loi du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement.
- La loi sur l'eau.
- La prise en compte des risques technologiques.
- Les contraintes agricoles.
- Les contraintes environnementales.
- Les contraintes architecturales.
- Eviter la contiguïté entre les zones industrielles, ou les établissements susceptibles de générer des nuisances, et les zones d'habitat.
- Pour les établissements industriels existants, prévoir le zonage adapté à leur fonctionnement normal et à leur extension éventuelle.
- Tenir compte des itinéraires routiers.

ANNEXES

FICHES ZNIEFF

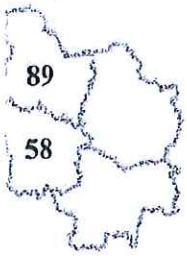
ZNIEFF
BOURGOGNE

Etangs, bocage, landes et forêts de Puisaye au sud de Loing

Communes :

Yonne : Bleneau, Lavau, Moutier-en-Puisaye, Rogny-les-7 écluses, St-Fargeau, St-Martin-des-Champs, St-Privé, Ste-Colombe-sur-Loing, Treigny

Nièvre : Arquian, St-Amand-en-Puisaye



← ZNIEFF de Type II n° 3080

Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique** (ZNIEFF) **de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
Elle englobe souvent des ZNIEFF de type I où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.
La Puisaye au Sud du Loing est une zone inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
Superficie : **220 000 ha**
Milieu(x) naturel(s) : **forêts, prairies, landes, étangs, bocage**
Protection existante au titre de la protection de la nature : **aucune**
Intérêt : **REGIONAL ET EUROPEEN**
ZNIEFF de type I incluses : **12**
Date des données : **1991**

La Puisaye au Sud du Loing occupe une vaste zone très boisée en limite entre Yonne et Nièvre, entrecoupée de parcelles agricoles à maillage bocager. De nombreux petits étangs d'origine ancienne parsèment ce territoire, le seul grand plan d'eau étant le réservoir du Bourdon. Les gâtines, ces landes atlantiques spécifiques de la Puisaye, bien qu'en forte régression, possèdent encore quelques beaux exemples comme les Gâtines Beauchet et plusieurs des sites inclus dans les ZNIEFF de type I.

Les landes atlantiques

Les landes atlantiques, dominées par les arbustes, sont de deux types en Bourgogne :
des landes humides, qui se répartissent plutôt en bas de pente, avec l'Ajonc nain, la Bruyère à quatre angles et parfois la Sphaigne et la Molinie ;
des landes sèches, qui peuvent résulter de l'abandon de l'exploitation de prairies dans les hauts de pente,
le Genêt à balai et l'Ajonc d'Europe, plus au Sud, colonisent ces espaces abandonnés.
Dans d'autres cas, la Callune, le Genêt poilu et le Bouleau verruqueux se développent dans des zones rocheuses jamais cultivées mais qui ont pu servir de parcours de pâturage.

Ces zones sèches sont souvent parsemées de dalles rocheuses ou de zones sableuses qui abritent de nombreuses espèces végétales annuelles.
Les landes sont des stades dynamiques de la végétation : elles représentent une étape d'une évolution végétale, qui en l'absence d'intervention, conduirait à la forêt.
Si l'on veut conserver ces paysages de landes, il faut soit entretenir celles qui existent, soit maintenir les processus qui permettent la formation de nouvelles landes.



UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants – la biodiversité – est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

DES TYPES FORESTIERS ORIGINAUX...

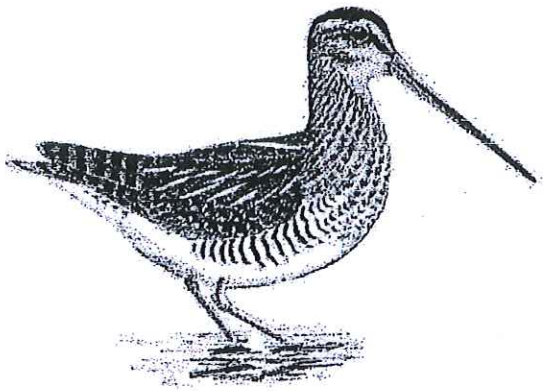
Une chênaie acidiphile à Chêne pédonculé abrite des plantes à répartition atlantique comme le Peucédan de France ou le Poirier à feuilles en cœur. Les secteurs les plus humides sont occupés par des aulnaies tourbeuses à Osmonde royale.

LES GATINES...

Ce sont des landes qui couvraient autrefois de vastes surfaces en Puisaye. On y trouve tout un cortège de plantes atlantiques comme l'Ajonc nain ou les Bruyères cendrées ou à quatre angles, trois plantes protégées en Bourgogne. Ces milieux sont inscrits dans la Directive Habitats*.

DES OISEAUX D'EAU...

Les nombreux étangs et leurs ceintures de végétation aquatique servent de site de reproduction ou d'escale migratoire pour toutes les espèces aquatiques, grèbes, hérons, canards ou limicoles (bécasseaux et chevaliers) qui recherchent leur nourriture dans la vase des berges exondées comme la Bécassine des marais, un migrateur régulier.



Bécassine des marais

LEXIQUE

* **Directive Habitats :** *la Directive européenne de 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Elle fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de préservation de ceux-ci.*

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique des sites, il est important de maintenir une sylviculture à base d'essences feuillues régionales, de continuer à faucher ou pâturer les landes et prairies marécageuses et proscrire leur drainage. La création de zones calmes augmentera les capacités d'accueil de la faune sur les étangs appauvris par les activités perturbantes de certains loisirs.



ETANGS, BOCAGE, LANDES ET FORETS DE PUISAYE AU SUD DU LOING

NIEVRE ET YONNE



Echelle

0 5 10 km

Source : DIREN données 2003 et IGN scan 250

: ZNIEFF de type 2 voisines

Réservoir du Bourdon

Commune : Moutiers, St-Fargeau (Yonne)



← ZNIEFF n° 3080.0005

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.
La zone du **Réservoir du Bourdon** est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- Superficie : **415 ha**
- Milieu(x) naturel(s) : ETANG - TOURBIERE - FORET
- Protection existante au titre de la protection de la nature : AUCUNE
- Intérêt : EUROPEEN
- Date des données : **1991**

Le réservoir du Bourdon est une vaste réserve d'eau au sud-est de St-Fargeau. Très fréquenté en été, il présente malgré tout des caractéristiques intéressantes, notamment par ses variations de niveau. ■

Les plans d'eau bourguignons

Chaque plan d'eau a sa personnalité dictée par les conditions locales. Le plus souvent, la végétation s'y répartit en ceintures, de manière concentrique en fonction de la profondeur de l'eau. Ces ceintures accueillent une faune dont la diversité est liée à cette organisation. Les oiseaux d'eau sont les éléments les plus spectaculaires de ces milieux aquatiques, qu'ils utilisent pour nicher, comme lieu d'hivernage ou de halte migratoire. Leur richesse repose à la fois sur la végétation, qui comporte des espèces rares et protégées, et sur la faune. Les insectes liés au milieu aquatique, les poissons, les batraciens et même les mammifères, apportent une diversité biologique importante à un grand nombre de plans d'eau.
En Bourgogne, ils ont tous été créés par l'Homme, ils attirent pêcheurs, baigneurs et promeneurs :

- les nombreux étangs de Bresse ou de Puisaye ont une origine piscicole,
- les autres retenues servent à l'alimentation en eau potable, à la production d'électricité, à l'alimentation des canaux ou à la régularisation des cours d'eau,
- les gravières quant à elles sont issues de l'exploitation des graviers dans les plaines alluviales.

L'environnement agricole peut constituer une source importante de banalisation des plans d'eau. Les fertilisants, apportés par le ruissellement, modifient la composition de l'eau, et appauvrissent la flore. Ils sont souvent utilisés pour les loisirs : cela nécessite le maintien de zones inaccessibles au public, nécessaires à la tranquillité de la faune. ■



tats qui leur sont nécessaires et des produits qui permet

LES BERGES EXONDEES...

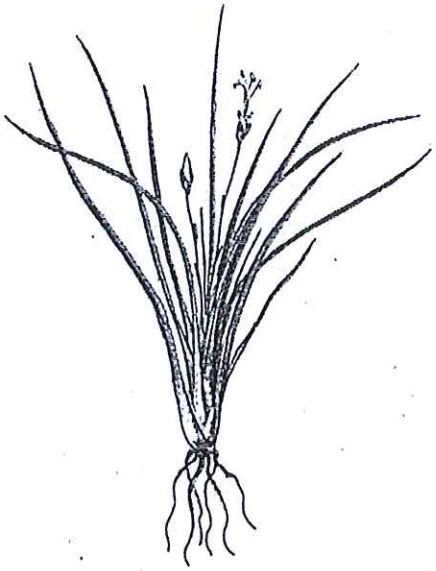
Les berges exondées sont le support d'une végétation spécifique où l'on trouve plusieurs plantes rares et protégées, dont la Lobélie brûlante (*Lobelia urens*), la Cicendie filiforme (*Cicendia filiformis*), le Flûteau fausse-renoncule et la Littorelle (*Littorella uniflora*). Ces groupements végétaux rares sont inscrits dans la Directive Habitats (✎), parmi les milieux naturels à protéger.

DES ZONES TOURBEUSES...

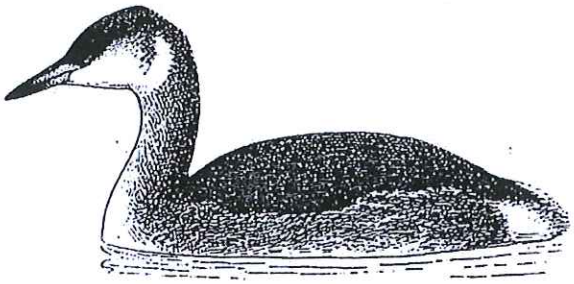
Certains secteurs tourbeux (✎) abritent une petite plante carnivore protégée en France : le Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*). Ces zones tourbeuses font partie des milieux naturels à protéger inscrits dans la Directive Habitats.

LES OISEAUX D'EAU...

La superficie importante du réservoir lui donne un intérêt particulier pour les oiseaux d'eau, notamment lors de la migration ou en hiver. On a pu y observer entre autres le Balbuzard, le Grèbe jougris et la Guifette moustac.



Littorelle *(Littorella uniflora)*
La Grande Flore en couleurs de G. Bonnier



Grèbe jougris *(Podiceps grisegena)*
Faune de France. M.Duquet

LEXIQUE

✎ **Directive Habitats :** *Directive européenne de 1992 consacrée à la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Une directive européenne fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de protection nécessaires.*

✎ **secteur tourbeux :** *zone où les végétaux se décomposent mal, du fait de conditions particulières de température, d'acidité et d'engorgement en eau. Les végétaux morts s'accumulent sous forme de tourbe.*

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique du site, il est important de maintenir l'organisation végétale de l'étang : en veillant à limiter les apports

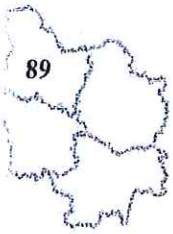
excluant les aménagements, destructeurs de la végétation. Il est aussi nécessaire d'organiser, dans l'espace et dans le temps, les activités de loisirs qui pourraient perturber ces espaces naturels. ■


ZNIEFF n° 3080.0005
«Réservoir du Bourdon»
Yonne
St-Fargeau
Dalibeaux
les Foltiers
Porchamp
Bois Bonnet
la Chênaie
du Ferrier
les Pautrats Ferme
les Satillats
la Languéserie
les Prévôts
le Petit Pré
les Caillots
la Trancherie
la Gaule
les Landiers
la Grenouille
les Clergeaux
le Bourdon
le Chênoy
les Rublins
les Guérins
les Grilles
la Bouquetterie
les Sables
les Bertes Bailly
la Métairie Archambault
Bois des Bertes
les Perriches
les Giraults
Chasseloup
Bois de l'Enfer
Bois des Colas
les Feuillettes
les Rivats
Breuil-Ambert
Bois des Chenus
les Midoux
Parc Naturel

ZNIEFF
BOURGOGNE

Etangs, bocages, landes et forêts de Puisaye entre Loing et Branlin

Communes : Bléneau, Champcevrais, Champignelles, Mézilles, Moutiers-en-Puisaye, , Saints, St-Fargeau, St-Martin-des-Champs, Saint-Privé, St-Sauveur-en-Puisaye, Tannerre-en-Puisaye, Villeneuve-les-Genêts



← ZNIEFF de Type II n° 3079

Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique** (ZNIEFF) **de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
Elle englobe souvent des ZNIEFF de type I où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.
La Puisaye entre Loing et Branlin est une zone inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
Superficie : **10 200 ha**
Milieu(x) naturel(s) : **forêts, landes, prairies humides, bocage, étangs, mares, rivières**
Protection existante au titre de la protection de la nature : **aucune**
Intérêt : **REGIONAL ET EUROPEEN**
ZNIEFF de type I incluses : **2**
Date des données : **1991**
Mise à jour : **1993**

C'est un secteur très boisé de la Puisaye avec près des deux tiers des surfaces de ce territoire occupées par la chênaie-charmaie.
Prairies et cultures délimitées par un maillage bocager occupent les parties ouvertes avec des landes d'un grand intérêt botanique dans les secteurs les plus préservés. D'innombrables mares, les "marchats", quelques étangs anciens, de nombreux petits plans d'eau de loisir parsèment cette zone et peuvent contribuer à son intérêt biologique.

La forêt en Bourgogne

La plupart des paysages végétaux ne sont pas des formations stables dans le temps. Ils évoluent et se transforment pour aboutir le plus souvent à une végétation forestière. Dominée par les Chênes, les Hêtres, les Tilleuls ou toute autre espèce, la forêt offre des visages très divers. En France, cette diversité résulte de l'intervention humaine et des conditions spécifiques à chaque secteur : l'altitude, le climat, la nature du sol. Ces caractéristiques sont essentielles à la définition des stations forestières.
En Bourgogne on peut distinguer des forêts dominées par :

Le Chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,

- Le Tilleul et les Erables, sur les éboulis grossiers et en exposition plus ou moins froide et ombragée,
- Le Hêtre, avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- Le Chêne pédonculé, dans les fonds de vallons profonds et froids sur calcaire,
- L'Aulne, l'Orme, le Frêne, les Saules dans les lieux humides et au bord des eaux.

La connaissance des conditions écologiques associées aux espèces est un élément très important pour la gestion des espaces naturels. Des catalogues des types de stations forestières ont été mis à disposition des forestiers dans la plupart des régions de Bourgogne.

UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants – la biodiversité – est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

LA CHENAIE ...

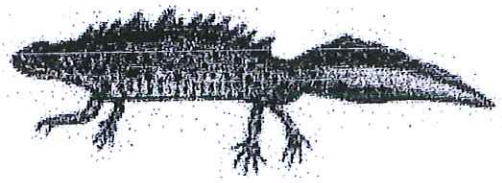
Une chênaie-charmaie est installée sur des sols argilo- sableux légèrement acides. Elle évolue souvent, compte tenu de la fréquente humidité des sols vers une aulnaie- boulaie marécageuse avec des tapis de sphaignes.
Le Peucédan de France est une ombellifère représentative des sous-bois de Puisaye où elle illustre les influences atlantiques.

DES MARES FORESTIERES ...

Les « marchats » sont des mares temporaires creusées à une époque indéterminée. Leurs eaux oligotrophes peu nutritives sont propices à l'Hottonie des marais, une plante protégée en Bourgogne. Divers batraciens s'y reproduisent parmi lesquels le Triton crêté, une espèce en voie de disparition dont la protection est une priorité dans le cadre de la Directive Habitats*.

LE BOCAGE POYAUDIN ...

Un réseau de haies vives, les « bouchures », constituées d'essences arbustives épineuses, de noisetier, de charme dominées par des arbres de haut jet (chêne, charme) autrefois régulièrement émondés, délimite encore les parcelles agricoles. Lieu de reproduction, de nourriture ou d'abri pour la faune sauvage, ce réseau doit être préservé à ce titre aussi bien que pour ses intérêts agronomiques aujourd'hui sous-estimés.



Triton crêté

LEXIQUE

* **Directive Habitats :** *la Directive européenne de 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Elle fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de préservation de ceux-ci.*

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique des sites, il est important de maintenir une sylviculture à base d'essences feuillues régionales,



ETANGS BOCAGES LANDES ET FORETS DE PUISAYE ENTRE LOING ET BRANLIN

YONNE



Echelle

0 2.5 5 km

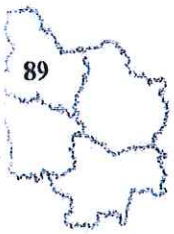
Source : DIREN données 2003 et IGN scan 250

: ZNIEFF de type 2 voisines

ZNIEFF
BOURGOGNE

Vallée du Loing

Communes : Bléneau, Moutiers-en-Puisaye,, Rogny-les-Sept-Ecluses, Ste-Colombe-sur-Loing, St-Fargeau, St-Martin-des-Champs, St-privé, Saint-Sauveur-en-Puisaye



← ZNIEFF de Type II n° 3085

Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique** (ZNIEFF) **de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
Elle englobe souvent des ZNIEFF de type I où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.
La vallée du Loing est une zone inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche vous permettra d'intégrer ces éléments dans tout projet de planification ou d'aménagement.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE
Superficie : **2000 ha**
Milieu(x) naturel(s) : **forêts, prairies, cours d'eau, étang**
Protection existante au titre de la protection de la nature : **aucune**
Intérêt : **REGIONAL**
ZNIEFF de type I incluses : **1**
Date des données : **1992**

La vallée du Loing, affluent de la Seine, s'étend sur presque 40 kilomètres de Ste-Colombe à Rogny. Des milieux naturels y sont assez bien préservés, en particulier des prairies et des boisements inondables, typiques des fonds de vallée soumis aux crues régulières du cours d'eau. Le bocage poyaudin dont le maillage des haies délimite les parcelles de prairie est également un élément important des paysages de cette région.

Les vallées

Petits et moyens cours d'eau ont creusé des vallées plus ou moins encaissées en fonction de la nature géologique des lieux. L'occupation des sols, quand elle reste diversifiée, procure une mosaïque de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées : coteaux couverts de forêt ou de prairies à maillage bocager, fond de vallon inondable aux prairies humides, berges du cours d'eau tenues par les racines des aulnes et des saules qui forment une « ripisylve » indispensable au bon fonctionnement hydraulique et biologique des ruisseaux et rivières.
L'intensification des pratiques agricoles avec drainage, retournement de prairies, arasement du bocage et de la ripisylve, associée à des rejets d'eaux usées incontrôlés sont des facteurs de dégradation de la qualité de nos vallées et des cours d'eau qui les parcourent.

UN PATRIMOINE A PRESERVER

La diversité des êtres vivants -- la biodiversité -- est reconnue comme un élément essentiel des richesses terrestres, au même titre que l'eau ou les ressources géologiques. Son maintien passe par la protection des espèces, des habitats qui leur sont nécessaires, et des processus qui permettent la conservation ou la formation de ces habitats.

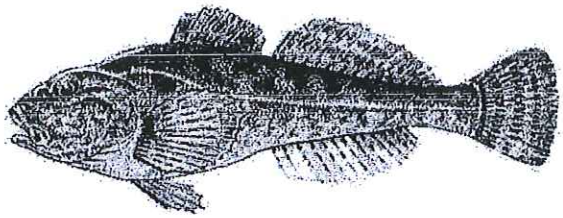
DES PRAIRIES HUMIDES...
Les prairies inondables de la vallée du Loing sont traditionnellement exploitées par fauche annuelle, un mode d'entretien propice au développement d'une flore herbacée très diversifiée, avec des espèces adaptées à l'humidité des sols (Orchis de mai, Lychnis fleur de coucou, ...).

LE BOCAGE POYAUDIN...
Un réseau de haies vives, les « bouchures », constituées d'essences arbustives épineuses, de noisetier, de charme dominées par des arbres de haut jet (chêne, charme) autrefois régulièrement émondés, délimite encore les parcelles agricoles. Lieu de reproduction, de nourriture ou d'abri pour la faune sauvage, il doit être préservé à ce titre mais aussi pour ses intérêts agronomiques aujourd'hui sous-estimés.

DES POISSONS D'INTERET COMMUNAUTAIRE...
La Lamproie de Planer et le Chabot sont deux espèces des petites rivières aux eaux propres et fraîches. Elles sont inscrites parmi les espèces dont la conservation nécessite la désignation de Zones Spéciales de Conservation dans le cadre de la Directive Habitats*.



Lychnis



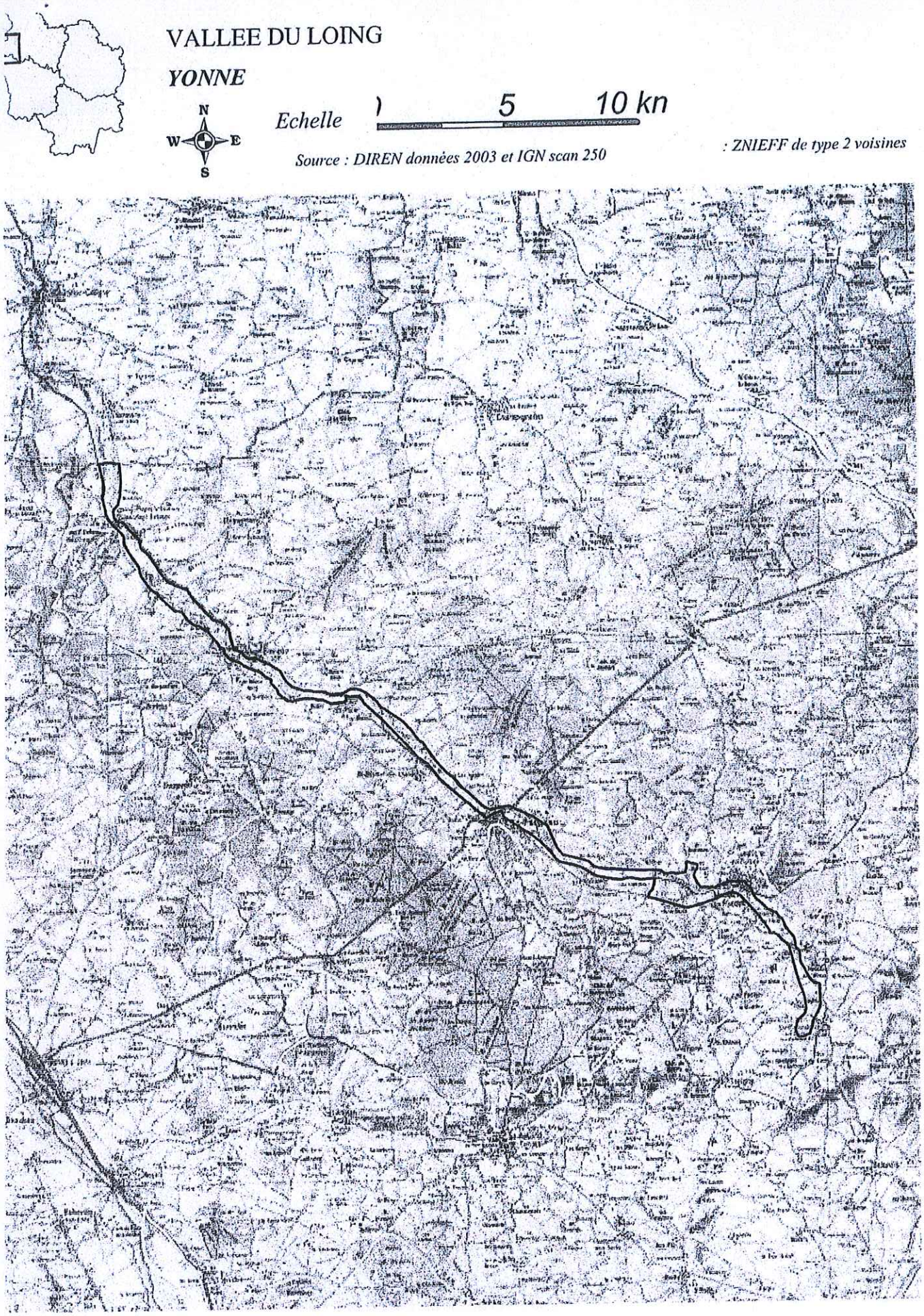
Chabot

LEXIQUE
*** Directive Habitats :** *la Directive européenne de 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen. Elle fait obligation aux Etats membres de prendre les mesures de préservation de ceux-ci.*

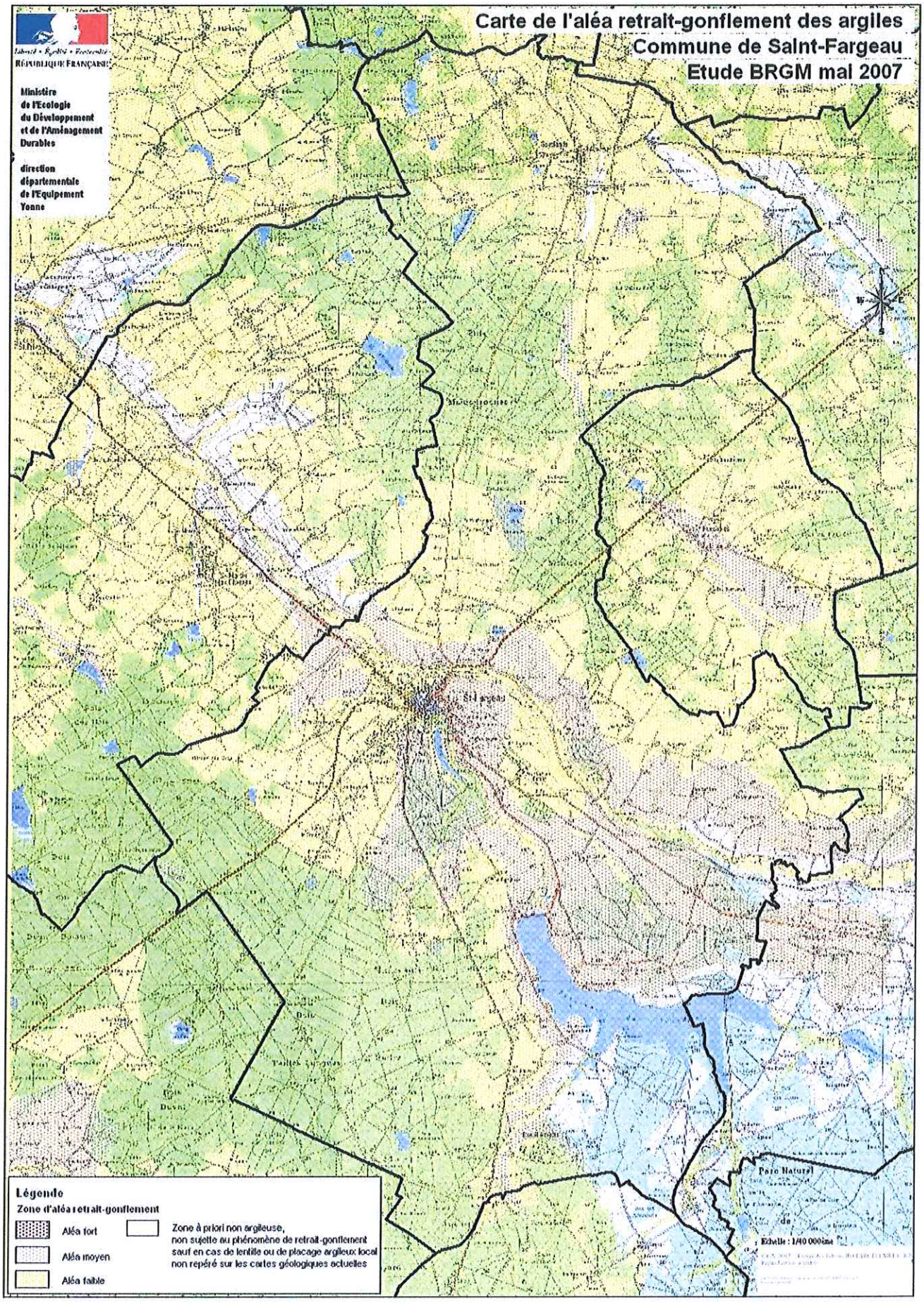
CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE

Ce patrimoine ne pourra être sauvegardé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. Afin de conserver l'intérêt écologique des sites, il est important de continuer à faucher les prairies et de conserver les haies existantes en adaptant les méthodes d'entretien aux conditions d'exploitation agricole modernes. Il est également indispensable de contrôler les effluents d'origine domestique et agricole susceptibles de polluer les eaux du Loing.

Illustrations : Grande Flore en couleur de G. BONNIER - Faune de France de M. DUQUET


VALLEE DU LOING
YONNE
N
W
E
S
Echelle
5
10 kn
Source : DIREN données 2003 et IGN scan 250
: ZNIEFF de type 2 voisines

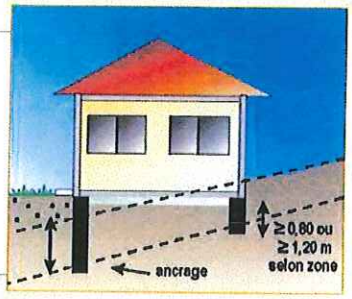
ALEA RETRAIT - GONFLEMENT


Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles
Commune de Saint-Fargeau
Etude BRGM mai 2007
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère
de l'Ecologie
du Développement
et de l'Aménagement
Durables
direction
départementale
de l'Equipement
Yonne
Légende
Zone d'aléa retrait-gonflement
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
Zone à priori non argileuse,
non sujette au phénomène de retrait-gonflement
sauf en cas de lentille ou de placage argileux local
non repéré sur les cartes géologiques actuelles
Parc Naturel
Echelle : 1/40 000ème

Construire, aménager et rénover

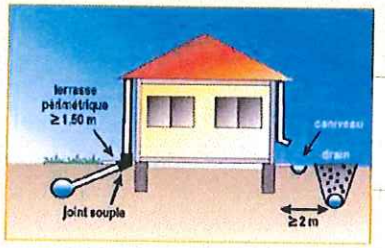
Préciser la nature du sol

- Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait gonflement des sols argileux *(consultable sur le site www.argiles.fr)* qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa. Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.
- Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.



Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont).
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les pompages à usage domestique.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...).
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.





Conception/Rédaction : communication DDE Centre/DDE du Loiret (cartographie), BRGM - Mars 2008

Consulter : www.loiret.equipement.gouv.fr / www.argiles.fr / www.prim.net / www.qualiteconstruction.com

brgm

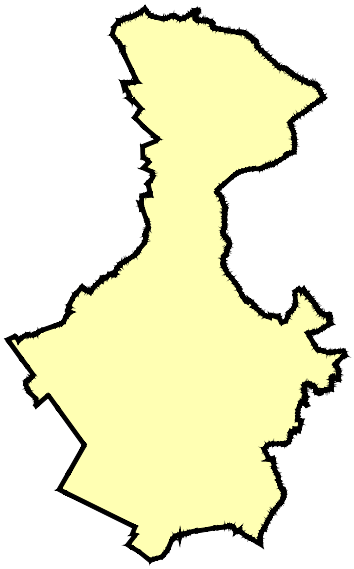
DDE du Loiret - 131, rue du faubourg Bannier - 45042 Orléans Cedex 1 - téléphone : 02 38 52 46 46 - télécopie : 02 38 52 46 47
courriel : dde-loiret@developpement-durable.gouv.fr - internet : www.loiret.equipement.gouv.fr

Pièce

2

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX



INTRODUCTION

CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, **Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006**, et **Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La **loi Grenelle 1** promulguée le 3 août 2009 énumère une série de mesures visant à mettre en œuvre les 273 engagements du Grenelle de l'environnement dont un certain nombre influencent directement la conception du Plan Local de l'Urbanisme et donc son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La **loi Grenelle 2** adoptée par le Sénat le 8 octobre 2009 et par le Parlement le **11 mai 2010** remanie profondément le code de l'urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

Le PLU constitue l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire et encadrent les droits des sols.

Il définit **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** et donne à la commune un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

- ☑ **L'article L.123-1** du Code de l'urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que le **projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

- ☑ **L'article R.123-3** du Code de l'urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD : **« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. »**

- ☑ **Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 8 mars 2010.**

Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➢ **Il doit prendre en compte**

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation)
- Les servitudes d'utilité publique
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➢ **Il doit tenir compte des contraintes**

L'analyse des données, notamment des données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Les limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- Des contraintes physiques que constitue la vallée du Loing.
- La zone agricole.
- La qualité des paysages.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➢ **Le PADD tire parti des atouts de la commune** :

- Des paysages de grande qualité : vallée du Loing, réservoir du Bourdon, fermes de caractère.
- Un patrimoine architectural de qualité.
- Une vie associative importante.
- Dynamisme économique local.
- Un équilibre dans la répartition de l'habitat.
- Diversité des équipements de proximité.
- Une situation géographique stratégique.

➢ **Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic**

- Une population qui a des difficultés à se renouveler.
- La contrainte liée à la traversée de la commune par des voiries classées comme voie à grande circulation.
- Une vallée du Loing qui inonde.
- Des carences en matière de défense incendie dans les hameaux et écarts.

La prise en compte des objectifs retenus pour le territoire communal trouve sa concrétisation dans une série d'orientations d'urbanisme qui concerne les thèmes suivants.

- UNE URBANISATION RECENTREE SUR LES BOURGS
- LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES
- L'ACTIVITE ECONOMIQUE
- LA QUALITE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS
- LE PARTIMOINE BATI
- L'ADAPTATION DES RESEAUX
- LA VIE AGRICOLE

1



ENDIGUER LA PERTE DEMOGRAPHIQUE, RECENTRER L'URBANISATION AUTOUR DES SECTEURS URBAINS EXISTANTS

☞ Enjeux : retrouver un seuil de population permettant de maintenir un niveau de services, de commerces et d'équipements satisfaisant, en recentrant l'urbanisation autour des bourgs et des principaux hameaux du territoire.

La commune de Saint-Fargeau souhaite endiguer la perte démographique des 10 dernières années et accentuer la récente amorce de croissance de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique.

L'objectif de la commune est de garder un rythme de croissance compris entre 0.5% et 1.5% pour les 15 prochaines années.

Afin de répondre à ces attentes, les objectifs de la commune sont :

1. Réduire de façon importante des zones ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme précédent principalement en supprimant l'urbanisation des zones classées en zone NB.

Sur Septfonds	Zone U	- 14 hectares
	Zone NB	- 70 hectares
Sur Saint-Fargeau	Zone U	- 15 hectares
	Zone NB	- au moins 50 hectares

2. Eviter toutes dispositions du PLU qui auraient pour conséquences de freiner ou d'interdire les projets de constructions dans le centre ancien de Saint-Fargeau tout en respectant les contraintes d'architecturales liées à la présence d'un bâtiment classé au titre des monuments historiques.

3. Maintenir la constructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé en supprimant toute contrainte de division afin de favoriser une certaine densification de ces terrains.

4. Soutenir et permettre la réalisation de projet en cours d'études :

- Projet mixte de logements locatifs aidés et de terrains à bâtir individuels sur une partie du secteur des Gobillots.

- Projet privé du Champs de l'Arpent dont la situation géographique et les enjeux pour la commune de Saint-Fargeau nécessitent un encadrement juridique strict afin d'assurer à ce projet une qualité environnementale et architecturale particulière.

5. Permettre l'urbanisation à court terme de 3 autres zones :

Saint-Fargeau	Zone du Champ de la Marnière, zone des Gobillots
Septfonds	Zone du Champs du Bourg

6. Permettre le développement de certains hameaux à destination d'activités et d'hébergements touristiques, de loisirs, d'activité sportive.

2



PRESERVER LE PATRIMOINE ET LES MILIEUX NATURELS

Forte d'un paysage exceptionnel composé de coteaux, forêt, de milieux humides, du réservoir du Bourdon, les objectifs de la commune sont :

☞ *Enjeux : Améliorer et maintenir le cadre de vie dans le respect et la protection de l'environnement et des paysages.*

① Préserver et conforter les entités environnementales remarquables du paysage
La commune doit aussi sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé et public : les espaces verts importants, par leur surface ou sur le plan historique, sont pris en compte dans l'évolution urbaine.

- Le réservoir du Bourdon
- La vallée du Loing
- Le parc du Château



② La mise en valeur de l'environnement rural des hameaux
L'objectif est de préserver autour des hameaux un environnement naturel et de qualité architecturale en évitant une urbanisation excessive incompatible avec le caractère actuel.

③ Assurer la protection des lisières boisées et des boisements les plus intéressants du point de vue de leur qualité paysagère : coteaux boisés, grands massif forestiers, les abords boisés du Bourdon.

④ Identifier et protéger les milieux sensibles

✧ Les ZNIEFF

✧ Les abords des milieux humides

⑤ Intégrer la problématique du site NATURA 2000 « Gîtes et habitats à Chauves-souris en Bourgogne » dans le projet de développement urbain.
La prise en compte du site Natura 2000 est un enjeu fort au regard du développement urbain et notamment pour la préservation des chauves-souris. Le PLU devra donc assurer le maintien de la qualité de leurs habitat et de leurs lieux de vie et notamment préserver de leurs terrains de chasse par :

- Le maintien des prairies situées dans le secteur Natura 2000.
- La préservation des corridors écologiques boisés, et notamment les réseaux dense de haies hautes.
- La préservation des zones humides.

⑥ Préserver et conforter la trame bocagère et les coupures vertes

3



DYNAMISER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

☞ Enjeux :

- *Le développement économique et touristique de Saint-Fargeau, son attractivité et la consolidation des emplois.*
- *Le maintien d'une offre de commerces de proximité satisfaisante pour les besoins futurs.*

Les objectifs de la commune sont :

✧ De conforter la vocation des secteurs d'activités existants dans la trame urbaine actuelle du bourg.

✧ D'attirer de nouvelles entreprises sur la nouvelle zone d'activités « Les Gâtines » tout en assurant son développement cohérent.

✧ D'autoriser l'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine de tout secteur constructible : l'objectif et de conforter les commerces et services en renforcement l'attractivité du centre bourg et en facilitant l'installation de nouveaux commerces.

✧ De conforter Saint-Fargeau dans sa vocation touristique par le développement de l'hébergement touristique et des activités de loisirs aux abords du réservoir du Bourdon.

4



FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET MAITRISER LES DEPLACEMENTS

☞ *Enjeux* :

- *Favoriser les relations inter-quartiers.*
- *Améliorer la circulation locale par de nouveaux modes de transport et une amélioration de la sécurité.*

① Maîtriser et atténuer les nuisances pour garantir la qualité environnementale de Saint-Fargeau

✧ Prendre en compte le champ d'inondation du Loing.

✧ Prendre en compte l'existence d'entreprises identifiées comme Installations classées.

✧ Prendre en compte les route à grande circulation et leur impact en matière de nuisances sonores, en matière de sécurité etc… : RD n° 965 et RD n° 90.

② Faciliter les déplacements :

Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie, de renforcer la sécurité urbaine, il est important de donner plus de place aux piétons, aux cyclistes etc….
Ainsi :

✧ Maîtriser le flux automobile en pérennisant la gestion de la circulation au centre bourg, en adaptant les aménagements routiers aux types de circulation et en organisant le stationnement.

✧ Relier les espaces publics à la vie locale par la mise en place de liaisons douces (vélos, piétons, roller etc…) entre les quartiers résidentiels.

Dans chaque projet d'aménagement de zone d'urbanisation future, l'étude des cheminements piétonniers devra être effectuée afin de permettre une liaison entre les différents quartiers.

✧ Décentrer le bourg du centre ancien pour faciliter les circulations et désengorger les rues étroites du centre historique qui doit préserver son caractère de centre historique et touristique.

✧ Sécuriser la traversée du centre bourg par la réalisation d'une déviation Nord.

5



PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA PATRIMOINE BATI

☞ *Enjeu : Maintenir la qualité architecturale des entités bâties*

✧ Valoriser et mettre en valeur le patrimoine historique et les édifices classées ou inscrits.





Il est essentiel de maintenir les témoignages d'architectures des différentes époques : outre les classements existants conservés, certaines structures urbaines, certains bâtiments présentent des qualités urbanistiques, architecturales ou historiques qui seront préservées par le biais des outils règlementaires.

✧ Identifier les secteurs bâtis non agricoles pour assurer leur évolution

Le territoire recense un certain nombre de constructions isolées dont la vocation agricole est incertaine. Les constructions seront ainsi exclues de la zone agricole afin de se soustraire à la rigueur de la réglementation de la zone agricole et de permettre, par conséquent, l'extension ou le changement de destination des constructions, ou la conservation du bâti ancien.

Les corps de bâtiments inclus dans la zone agricole peuvent faire l'objet d'une demande d'extension ou de réaménagement qu'il faudra réglementer.

✧ Préserver le patrimoine bâti des anciens hameaux.

Il convient d'éviter dans les hameaux et dans le centre historique que les constructions contemporaines dont l'architecture n'est pas comparable à celle du bâti ancien, soient en rupture avec l'authenticité des lieux.

Les règles d'implantation, de volumétrie et de matériaux, l'exigence architecturale garantiront un développement respectueux du patrimoine existant.

✧ Maintenir et valoriser le tissu pavillonnaire récent.

6



METRRE A NIVEAUX LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS EN RAPPORT AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN

☞ *Enjeux : Assurer une meilleure couverture des zones constructibles actuelles et prendre en compte les évolutions projetées de l'urbanisation dans la capacité de l'ensemble des réseaux et des équipements publics.*

Les orientations de la commune s'attachent à:

① Mettre en adéquation les réseaux et les projets de développement de la commune.

✧ Valoriser les réseaux existants en limitant leurs extensions (eau, assainissement etc…).

✧Adapter la défense incendie aux extensions projetées de l'urbanisation et aux constructions existantes.

✧ Prendre en compte le zonage d'assainissement dans la définition des zones futures d'extension de l'urbanisation.

✧ Permettre la réalisation d'une nouvelle station d'épuration pour satisfaire les besoins engendrés par l'arrivée d'une nouvelle population.

① Conforter les équipements publics :

✧ Répondre aux besoins : centre de secours, salle polyvalente, extension du cimetière.

✧ Conforter les équipements existants : structures scolaires, équipements sportifs, culturels et de loisirs.

7



MAINTENIR LES ESPACES A VOCATION ET A INTERET AGRICOLE

☞ Enjeu : le maintien de l'outil agricole de Saint-Fargeau dans son rôle économique et paysager

✧ Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité

Il convient ainsi d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.

✧ Diversifier les activités : les agriculteurs auront la possibilité de créer une activité secondaire telle que les activités commerciales ou touristiques (vente de produits de la ferme, gîtes ruraux etc…).

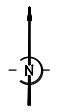
COMMUNE DE SAINT-FARGEAU / SEPTFONDS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(PLANCHE GLOBALE)

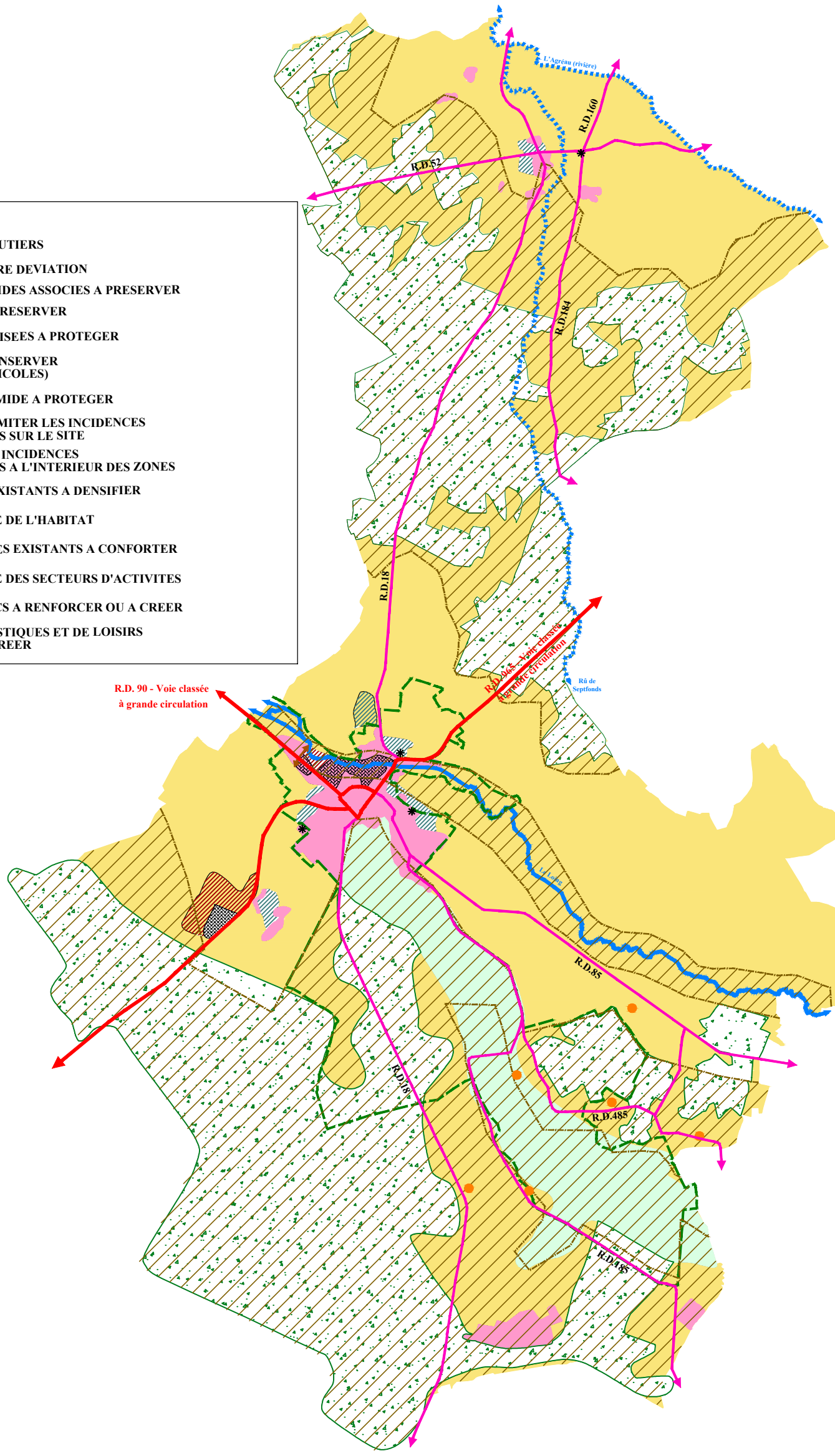
ECHELLE : 1/50000

①



LEGENDE :

- PRINCIPAUX AXES ROUTIERS
- AMORCE D'UNE FUTURE DEVIATION
- RUS ET MILIEUX HUMIDES ASSOCIES A PRESERVER
- VALLEE DU LOING A PRESERVER
- GRANDES ENTITES BOISEES A PROTEGER
- PAYSAGE MIXTE A CONSERVER (BOIS ET TERRES AGRICOLES)
- ESPACE NATUREL HUMIDE A PROTEGER
- SITE NATURA 2000 : LIMITER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SUR LE SITE
- ZNIEFF : LIMITER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES A L'INTERIEUR DES ZONES
- SECTEURS URBAINS EXISTANTS A DENSIFIER
- EXTENSION PROJETEE DE L'HABITAT
- SECTEURS D'ACTIVITES EXISTANTS A CONFORTER
- EXTENSION PROJETEE DES SECTEURS D'ACTIVITES
- EQUIPEMENTS PUBLICS A RENFORCER OU A CREER
- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS A RENFORCER OU A CREER



COMMUNE DE SAINT-FARGEAU / SEPTFONDS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(PLANCHE SAINT-FARGEAU)

ECHELLE : 1/15000

②

R.D. 90 - Voie classée à grande circulation

R.D. 965 - Voie classée à grande circulation

Rû de Septfonds

LEGENDE :

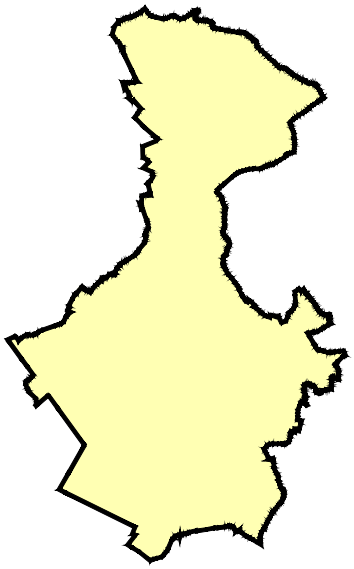
- PRINCIPAUX AXES ROUTIERS
- AMORCE D'UNE FUTURE DEVIATION
- RUS ET MILIEUX HUMIDES ASSOCIES A PRESERVER
- VALLEE DU LOING A PRESERVER
- GRANDES ENTITES BOISEES A PROTEGER
- PAYSAGE MIXTE A CONSERVER (BOIS ET TERRES AGRICOLES)
- ESPACE NATUREL HUMIDE A PROTEGER
- SITE NATURA 2000 : LIMITER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SUR LE SITE
- ZNIEFF : LIMITER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES A L'INTERIEUR DES ZONES
- SECTEURS URBAINS EXISTANTS A DENSIFIER
- EXTENSION PROJETEE DE L'HABITAT
- SECTEURS D'ACTIVITES EXISTANTS A CONFORTER
- EXTENSION PROJETEE DES SECTEURS D'ACTIVITES
- EQUIPEMENTS PUBLICS A RENFORCER OU A CREER
- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS A RENFORCER OU A CREER

Pièce

3

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Orientations d'aménagement n° 1

Zone 1AUpm « Champ des Arpents »

Contexte environnant

Cette zone se situe au Nord du bourg de Saint-Fargeau et est desservie :

- principalement par la route de Septfonds.
- Par un chemin d'exploitation desservant la ferme au lieu-dit « Les Frisons ».

Ce secteur d'aménagement se développe sur le plateau, en limite de coteau. Son aménagement fait l'objet d'un secteur de plan masse (pièce 4.5). Il est destiné à accueillir uniquement des constructions à usage d'habitations.

Définition des orientations d'aménagement

Accès et voirie

Pour desservir ce secteur, un seul accès à partir de la route de Septfonds devra être réalisé. La sécurisation de cet accès se fera via l'aménagement d'un carrefour (tourne à gauche marqué par un zébrer). La voie principale qui dessert le secteur d'aménagement aboutira sur un giratoire à partir duquel se détachent deux secteurs :

- Le secteur Nord qui s'articule autour d'un bassin paysager et d'une voirie principale à double sens.
- Le secteur Sud s'organisera autour d'une voie secondaire à sens unique.

Espaces paysagers et liaisons douces

Pour permettre une intégration satisfaisante des futures constructions dans leur environnement et compte tenue de la situation de cette zone de développement en limite de coteau, il est préconisé :

- De préserver les haies végétales existantes pour créer un « filtre » naturel notamment au Nord de la zone d'aménagement.
- De créer de nouvelles haies végétales et des plantations d'arbres sur les autres limites de la zone dans le but de :
    - de limiter les éventuelles vues à partir de la RD 90 située en fond de vallée.
    - de créer un espace tampon entre les constructions et la voirie tout en assurant une insertion paysagère discrète.
- De maintenir une cône paysager au centre du secteur d'aménagement. Elle sera parcourue de cheminements piétons et accueillera deux espaces paysagers intégrant pour chacun d'entre eux un bassin de rétention des eaux pluviales.
- De préserver certains arbres existants.

Urbanisation

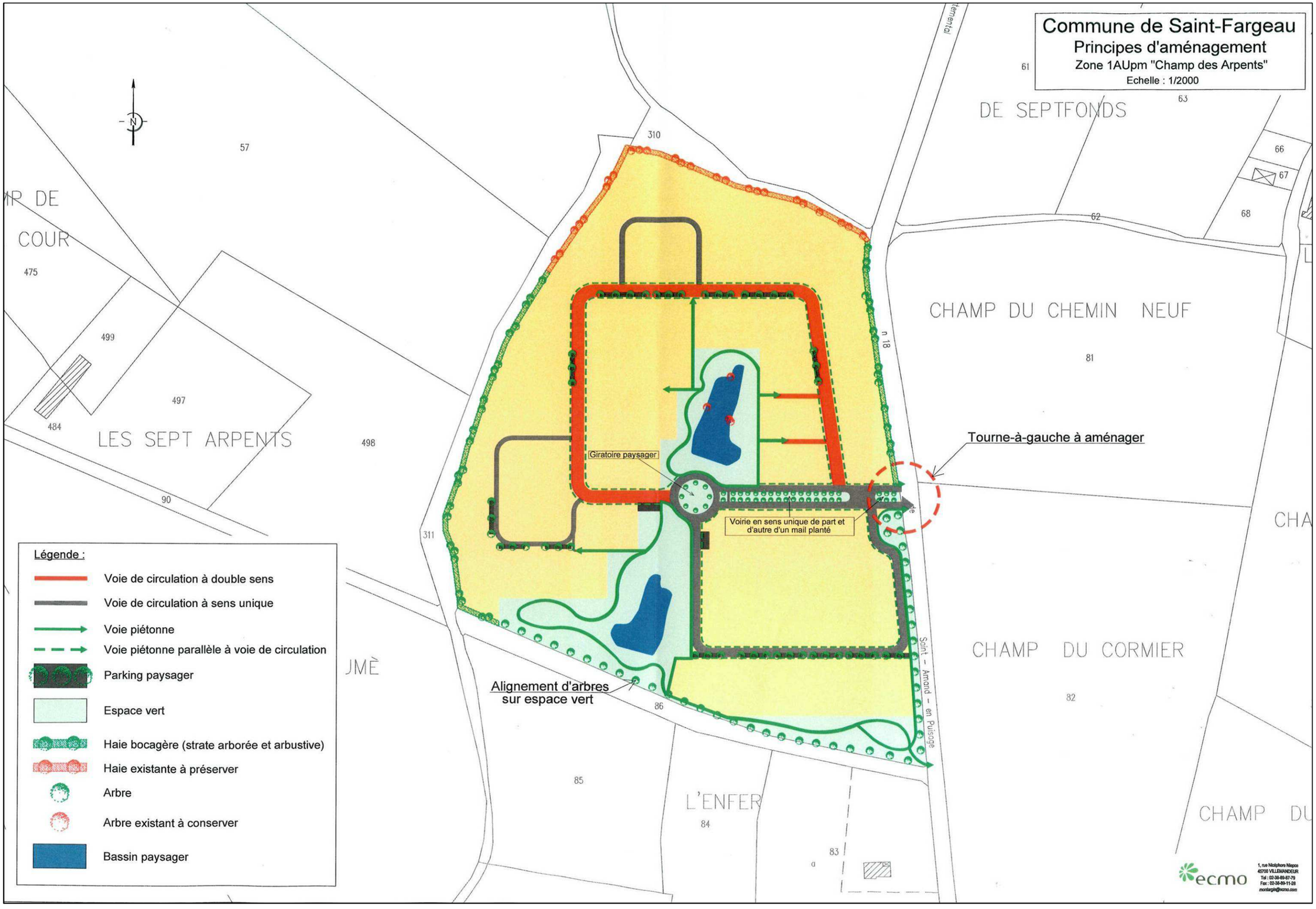
Les constructions (construction principales et annexes) devront s'implanter dans les zones d'implantations figurant sur le secteur de plan masse. La hauteur des constructions est définie selon 3 secteurs dans l'objectif de favoriser des constructions basses à l'entrée principale du secteur et des constructions plus hautes en allant vers la périphérie du site.

Commune de Saint-Fargeau

Principes d'aménagement

Zone 1AUpm "Champ des Arpents"

Echelle : 1/2000



Légende :

- Voie de circulation à double sens
- Voie de circulation à sens unique
- Voie piétonne
- Voie piétonne parallèle à voie de circulation
- Parking paysager
- Espace vert
- Haie bocagère (strate arborée et arbustive)
- Haie existante à préserver
- Arbre
- Arbre existant à conserver
- Bassin paysager

ecmo
1, rue Nicéphore Niepce
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02-38-89-87-79
Fax : 02-38-89-11-28
montargis@ecmo.com

Orientations d'aménagement n° 2

Secteur « Les Gobillots » à Saint-Fargeau

Contexte environnant

Le secteur dit « Les Gobillots » se situe au Nord-Est et à l'Est du bourg, en appuie sur l'urbanisation existante.

Le développement urbain de cette partie du bourg s'est réalisé, pour une partie, le long de la rue Raymond Guérémy en continuité avec le centre ancien. Toutefois, cette urbanisation s'est faite de manière discontinue ; d'où la volonté communale de densifier les dents creuses existantes et d'étoffer ce quartier par la définition de deux zones 1AU.

Situé aux abords immédiats du bourg et dans un contexte naturel favorable, le développement envisagé de ce secteur s'intégrera parfaitement au contexte urbain actuel. Toutefois, dans un souci de gestion équilibrée des flux automobiles, une desserte globale du secteur devra être réalisée.

Définition des orientations d'aménagement

Voirie primaire

- Mise en relation, en double sens, du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant : liaison avec les rues Raymond Guérémy et l'avenue de la Grande Demoiselle.
- Emprise minimum de 13 m afin de permettre des aménagements paysagers qualitatifs comprenant des cheminements piétons, une noue végétale accompagnée de plantations ainsi que du stationnement visiteurs.

Voirie secondaire

- Voirie en double sens de circulation assurant les liaisons internes des parties Sud et Nord du secteur d'aménagement.
- Emprise de moindre importance (10.5 m minimum) comprenant une chaussée, un cheminement piéton, des espaces plantés en alternance avec les stationnements visiteurs.

Voirie tertiaire

- Desserte de faible importance (8 mètres minimum) longeant le cimetière.
- Voie qui reprend la rue des vallées et le chemin rural n°26.

Espaces urbains paysagers

Le secteur d'aménagement devra accueillir des espaces urbains paysagers pour rythmer la structure urbaine à l'image des places de village et donner une « identité » aux différents espaces de ce secteur d'aménagement.

L'ensemble des espaces urbains devra être conçu dans l'idée d'une complémentarité d'usage.

Espaces paysagers à conserver ou à créer

Ils devront avoir le caractère d'espace public structurant: espace de convivialité et de détente.
Des stationnements visiteurs devront y être prévus.
Ils seront notamment composés de haies champêtres, arbres de haut jet et d'espaces engazonnés.

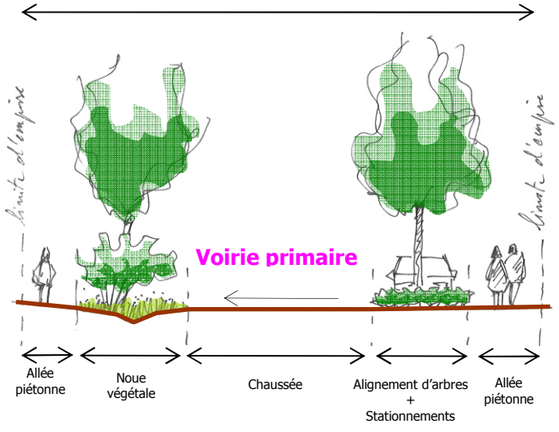
Cheminement piétons

Longeant les principales voies, ils seront accompagnés par des alignements d'arbres ou/et des haies champêtres.

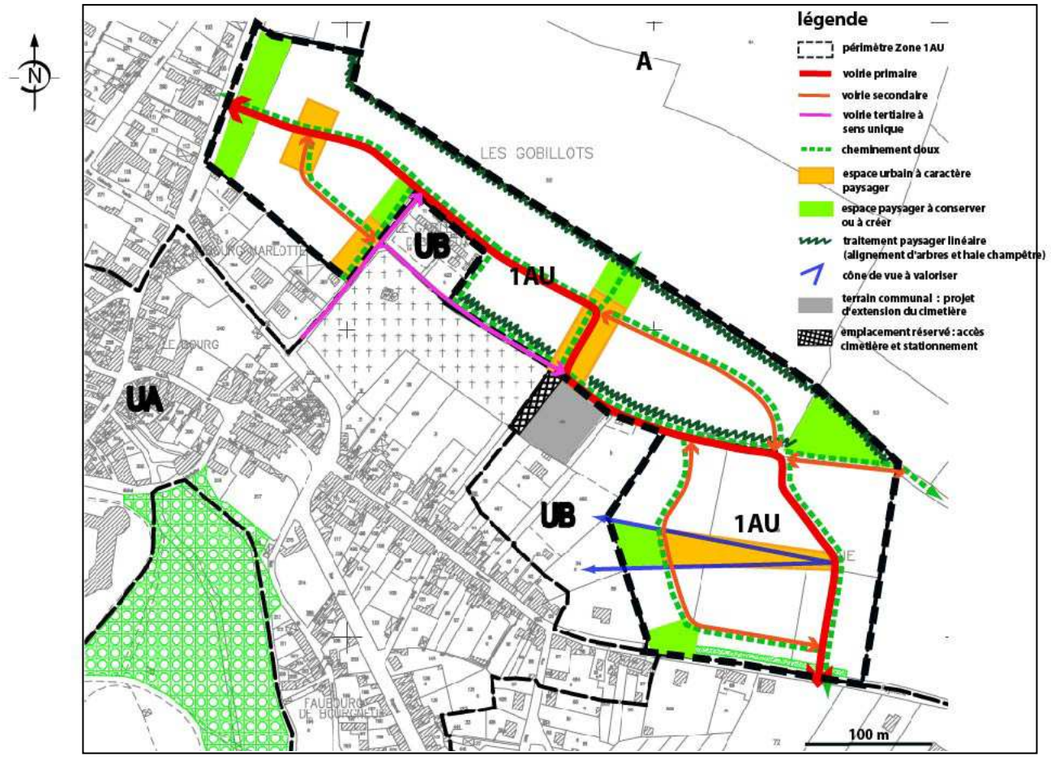
Cône de vue à conserver

L'aménagement Sud du secteur devra conserver une percée végétale au centre du secteur d'aménagement cône de vue existant sur le centre historique de Saint-Fargeau et notamment son église et son château.

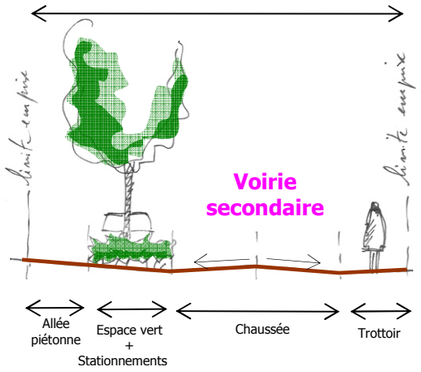
Emprise totale : 13m minimum



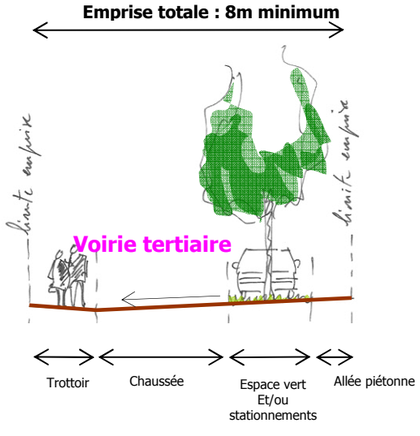
LES GOBILLOTS



Emprise totale : 10.50 m minimum



Emprise totale : 8m minimum



Orientations d'aménagement n° 3

Secteur « Champ de la Marnière » à Saint-Fargeau

Contexte environnant

Le développement Ouest du bourg de Saint-Fargeau se matérialise autour de deux secteurs de développement situés aux abords de la RD 965. Un premier secteur à court terme (zone 1AU) et un secteur à long terme (2AU).

Le développement de ce secteur permettra de densifier et d'étoffer le bourg.

La première zone de développement à court terme (1AU) dite « Champ de la Marnière » se situe sur le plateau agricole, limitée au Nord par la RD 965, au Sud et à l'Est par des secteurs urbanisés du bourg et à l'Ouest par une haie végétale marquant la limite avec les terres agricoles proches.

Implantée le long de la RD 965, en entrée de bourg, son aménagement nécessitera d'imposer des modalités d'implantation des nouvelles constructions et d'aménagements paysagers.

Définition des orientations d'aménagement

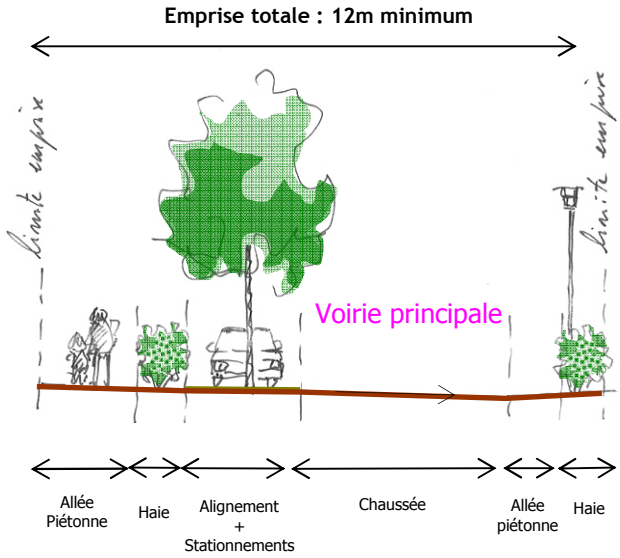
Accès

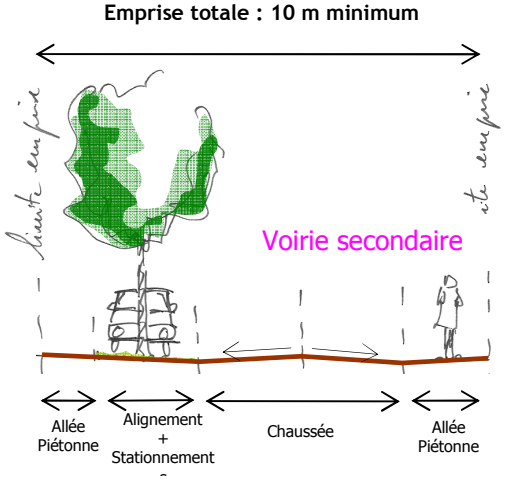
- Deux accès principaux à partir des voies existantes dans le secteur d'habitat « Champ de la Croix »
- Interdiction de tout accès à partir de la RD 965.

Aspects paysagers

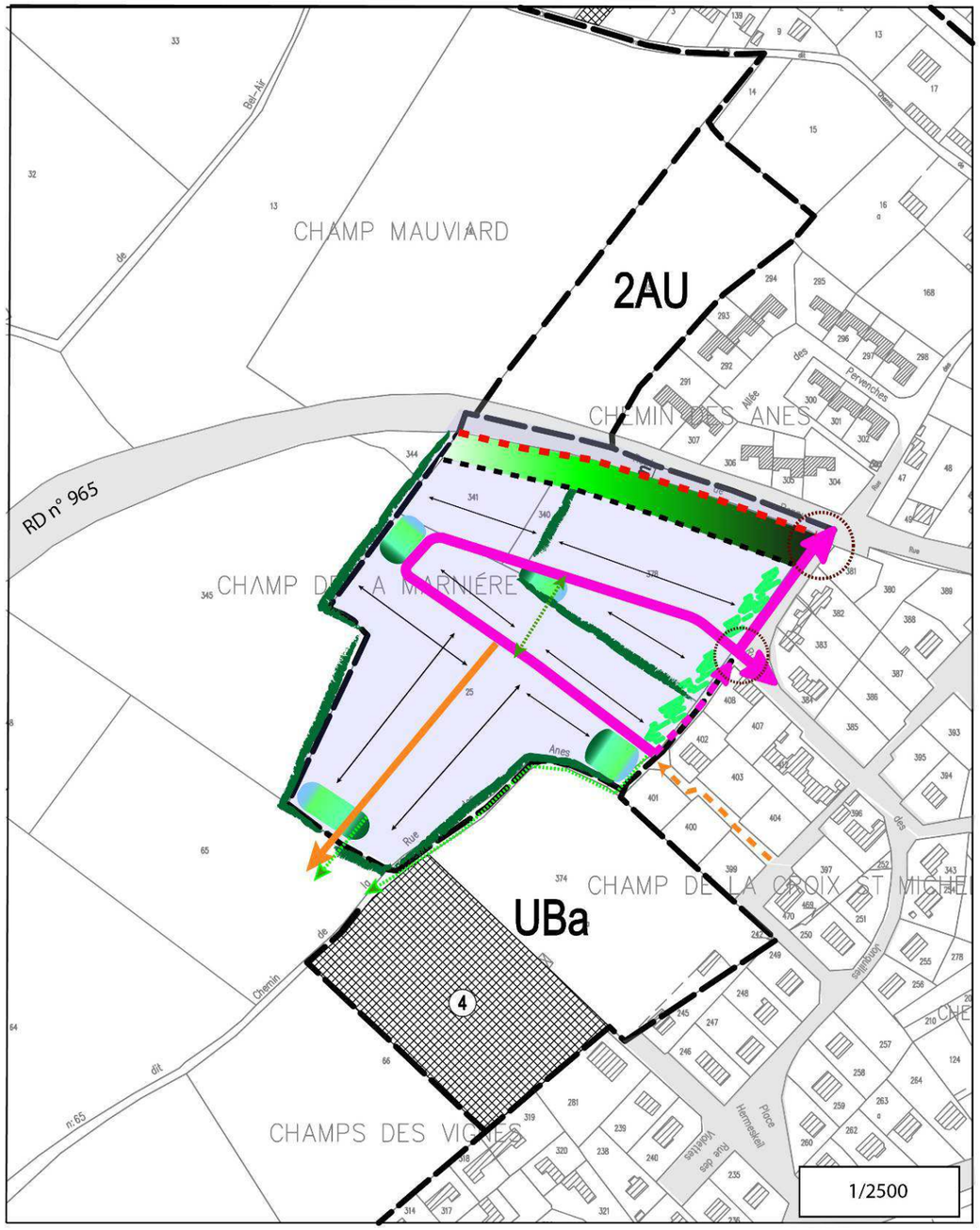
Préservation de la haie située sur la frange Ouest de la zone 1AU pour filtrer les vues à partir de la RD 965.

PROFILS SCHEMATIQUES DES VOIRIES





PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU DITE "CHAMP DE LA MARNIERE" A SAINT-FARGEAU



TRAITEMENT DES ABORDS DE LA RD 965

Tout accès direct sur la RD 965 est interdit

Création d'une bande non aedificandi de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 965

Traitement de la zone tampon en prairie entretenue

Orientation de la façade principale des contructions principales en fonction du sens de la pente et de l'orientation de la voirie

VOIRIE PRINCIPALE STRUCTURANTE
- Mise en relation du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant à l'Est
- Voirie traversante composée de deux accès à partir du lotissement existant.
- Emprise miminum de 12 mètres comprenant une chaussée de 4,5 mètres minimum et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies et alignements d'arbres, stationnements de visiteurs).

VOIRIE PRINCIPALE - SECTION EN SENS UNIQUE
- Voie en impasse dans un premier temps - Préservation d'une extension possible vers le Sud.
- Emprise de 10 mètres minimum comprenant une chaussée de 4,5 mètres et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies, alignements d'arbres et stationnements visiteurs).

VOIRIE SECONDAIRE
- Voie en impasse dans un premier temps - Préservation d'une extension possible vers le Sud.
- Emprise de 10 mètres minimum comprenant une chaussée de 4,5 mètres et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies, alignements d'arbres et stationnements visiteurs).

VOIRIE SECONDAIRE EN SENS UNIQUE

CARREFOUR A AMENAGER ET A SECURISER

ESPACE PAYSAGER
- Conférer un caractère d'espaces publics "structurant" aux espaces résiduels.
- Prévoir des stationnements visiteurs
- Traitement paysager à réaliser : haie champêtre basse, arbre de haut jet, espaces engazonnés.

CHEMINEMENT DOUX
Pour une mise en relation piétonne du secteur d'aménagement avec les chemins environnants et les quartiers proches

HAIE A PRESERVER

ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

Orientation d'aménagement n° 4

Secteur « Champs du Bourg » à Septfonds

Contexte environnant

La commune de Septfonds souhaite développer son urbanisation sur la partie Ouest du Bourg sur des terrains dont elle possède la maîtrise foncière.

Cette zone est limitée à l'Est par le bourg, au Nord par la route départementale n°52, à l'Ouest et au Sud par deux routes au trafic local et de faible emprise.

Le contexte environnant est rural et se caractérise par un végétal important, des habitations d'implantation diffuse pour les franges Ouest et l'urbanisation du bourg pour les franges Est.

Définition des orientations d'aménagement

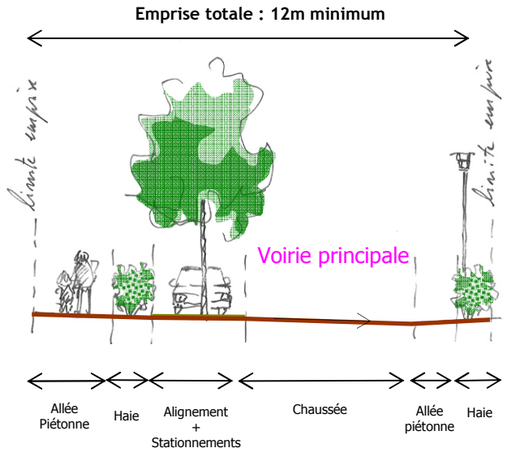
Accès

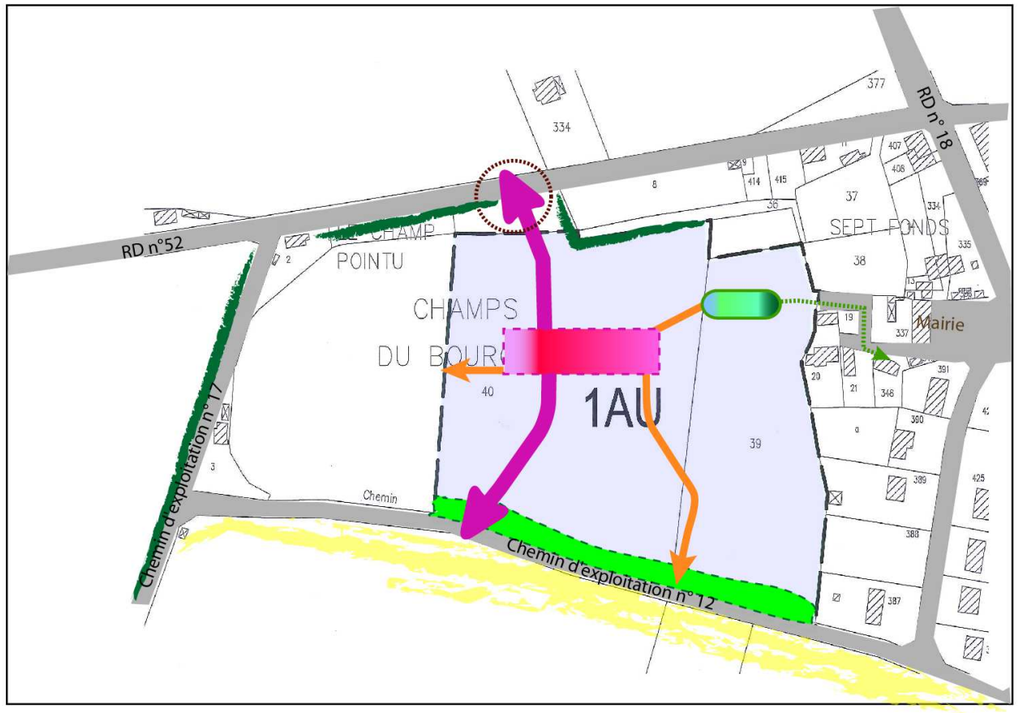
Deux accès principaux à partir de la RD52 et du chemin d'exploitation n° 12, route goudronnée dont l'emprise devra être élargie.

Aspects paysagers

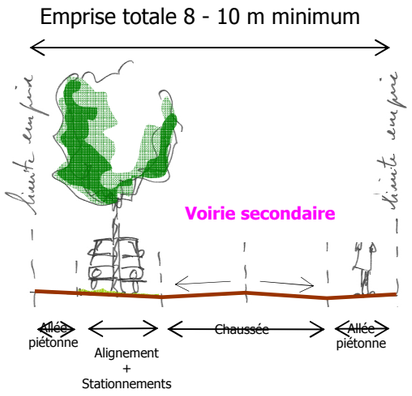
Les haies végétales situées aux abords de cette zone 1AU ont été inscrites comme éléments du paysage à préserver au plan de zonage.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU DITE "CHAMPS DU BOURG" A SEPTFONDS





N



VOIRIE PRINCIPALE STRUCTURANTE

- Mise en relation du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant.
- Voirie traversante reliant le chemin d'exploitation n° 12 et la RD n° 52.
- Emprise miminum de 12 mètres afin de permettre des aménagements paysagers qualitatifs comprenants des cheminements piétons et des plantations (haie champêtre à strates arbustives et arborées, noue végétale ...).

VOIRIE SECONDAIRE

- Desserte interne des différentes parties du secteur d'aménagement.
- Liaison entre la voie structurante et le chemin d'exploitation n° 12.
- Voirie en impasse pour la partie Ouest et la partie Est.
- Emprise de moindre largeur (8-10 m minimum) que la voie principale comprenant une voirie de 4,50 m et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons et alignements d'arbres).

ABORDS DU CHEMIN D'EXPLOITATION N ° 12

- Prévoir l'élargissement du chemin pour le rendre confortable : emprise minimale de 13 mètres avec une chaussée de 5 mètres.
- Transition paysagère entre le chemin et le secteur d'aménagement comprenant une noue plantée, un cheminement piéton ainsi qu'une haie champètre à strates arbustives et arborée.

Densité de 10 à 14 logements à l'hectare

Carrefour à sécuriser

PLACE CENTRALE

- Espace de convivialité et de détente au coeur du nouveau quartier.
- Place centrale, plutôt minérale, à l'image de la place de la mairie : lieu de centralité des différentes voiries, des différents cheminements piétons.
- Prévoir quelques stationnements visiteurs.
- Traitement des limites de la place par une haie champêtre et des arbres de haut jet.

PLACETTE, VOIE PAYSAGERE

- Placette ou voirie d'emprise large, paysagée, dégageant l'espace et permetttant la desserte en impasse des secteurs Ouest et Est du secteur d'aménagement.
- Traitement des limites des espaces par une haie champêtre et des arbres de haut jet.

Mise en relation piétonne et vélo du secteur avec le centre bourg

Espace agricole proche

Haie à préserver

Légende :

- UC — Zone UC
- UE — Zone UE
- AU — Zone AU
- A — Zone A
- N — Zone N
- Espace boisé classé à conserver
- 75m — Marge de recul (Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- 25m — Marge de recul des constructions
- indice i : — Secteurs compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing

Eléments du paysage à protéger et à mettre en valeur

- Haie

Voir planche 4.3

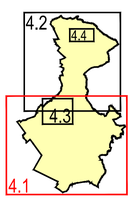
1/2500

Emplacement réservé		
	Objet	Bénéficiaire
6	Elargissement de la voie et modification de son tracé (12 mètres d'emprise totale)	Commune de Saint-Fargeau
7	Aménagement d'un parking	Commune de Saint-Fargeau
8	Station d'épuration	Commune de Saint-Fargeau

Pièce
4.1

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



PLAN DE ZONAGE
Planche 1 - Sud

Echelle : 1/10000

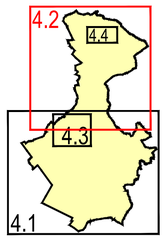
Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Pièce
4.2

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



PLAN DE ZONAGE
Planche 2 - Nord

Echelle : 1/10000

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Légende :

- UC — Zone UC
- A — Zone A
- N — Zone N
- Espace boisé classé à conserver
- 75m — Marge de recul (Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- indice i : Secteurs compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de de la vallée du Loing

Eléments du paysage à protéger et à mettre en valeur

- Haie

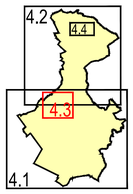
Voir planche 4.4

Voir planche 4.3

Pièce
4.3

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



PLAN DE ZONAGE
Planche 3 - Bourg de Saint Fargeau

Echelle : 1/2500

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Légende :

- UA — Zone UA
- UB — Zone UB
- UC — Zone UC
- UE — Zone UE
- AU — Zone AU
- A — Zone A
- N — Zone N

- Espace boisé classé à conserver
- 75m — Marge de recul (Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- 25m — Marge de recul des constructions
- indice i : Secteurs compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de de la vallée du Loing

	Emplacement réservé	
	Objet	Bénéficiaire
①	Voirie	Commune de Saint-Fargeau
②	Accès pour une extension future	Commune de Saint-Fargeau
③	Voirie + Stationnement	Commune de Saint-Fargeau
④	Equipements sportifs	Commune de Saint-Fargeau
⑤	Accès pour une extension future	Commune de Saint-Fargeau

Eléments du paysage à protéger et à mettre en valeur

- Haie
- Alignement d'arbres

Pièce
4.4

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme

PLAN DE ZONAGE
Planche 4 - Bourg de Septfonds

Echelle : 1/2500

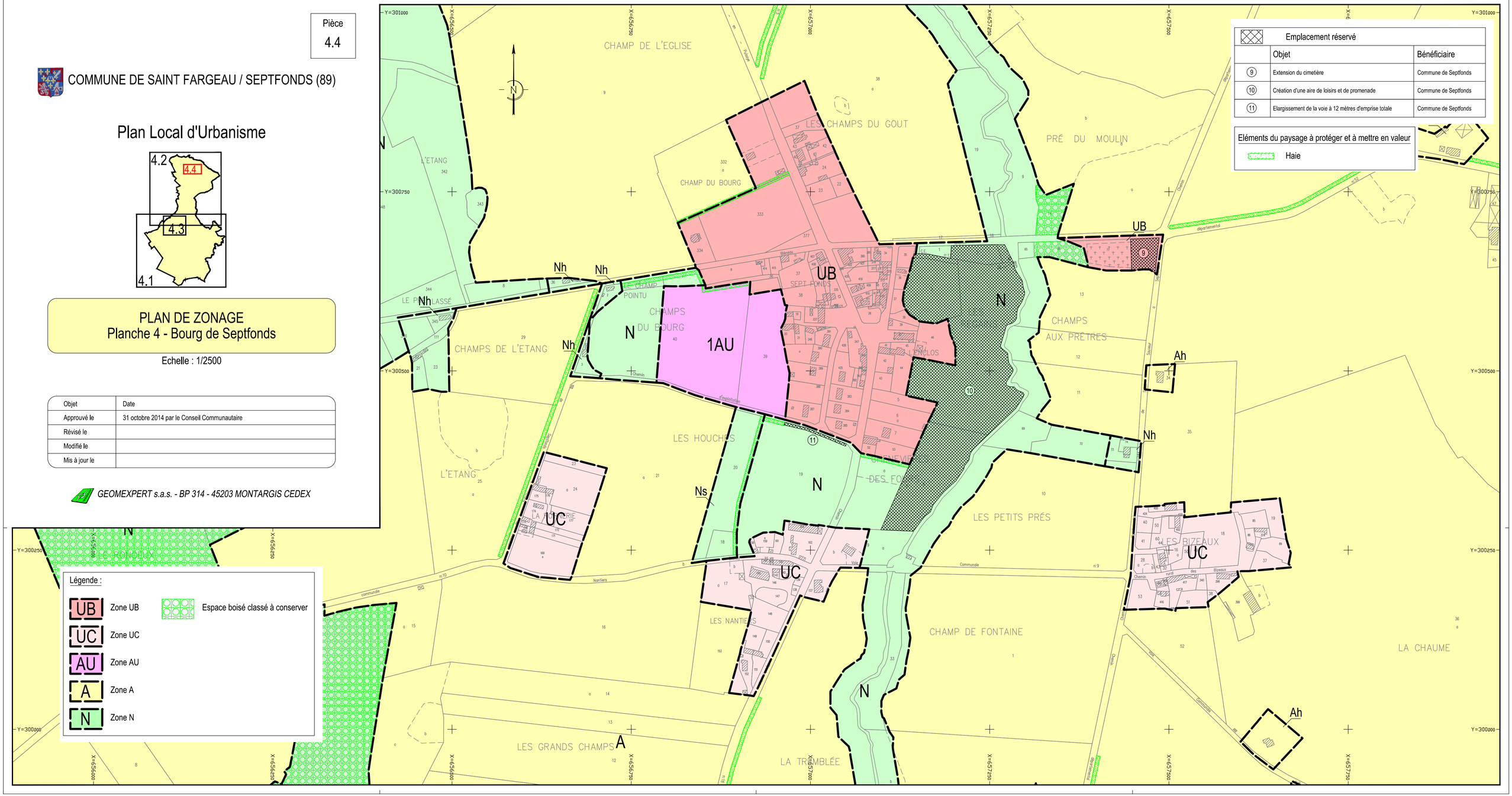
Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Emplacement réservé		
	Objet	Bénéficiaire
9	Extension du cimetière	Commune de Septfonds
10	Création d'une aire de loisirs et de promenade	Commune de Septfonds
11	Elargissement de la voie à 12 mètres d'emprise totale	Commune de Septfonds

Eléments du paysage à protéger et à mettre en valeur
Haie

Légende :
UB Zone UB
UC Zone UC
AU Zone AU
A Zone A
N Zone N
Espace boisé classé à conserver



Pièce
4.5

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



PLAN DE MASSE
ZONE 1AUpm "CHAMP DES ARPENTS"

Echelle : 1/500

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX



Légende :

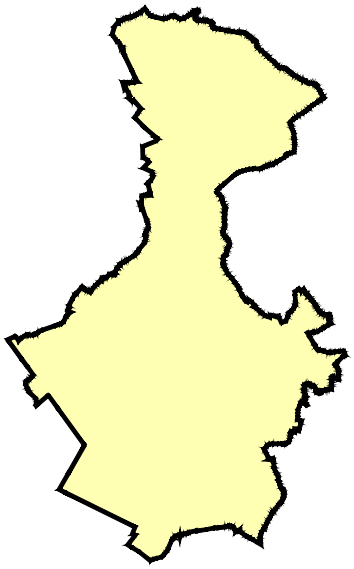
- Zone d'implantation imposée pour les constructions avec une hauteur maximale de faîtage de 6 mètres.
- Zone d'implantation imposée pour les constructions avec une hauteur maximale de faîtage de 8 mètres.
- Zone d'implantation imposée pour les constructions avec une hauteur maximale de faîtage de 10 mètres.
- Sens obligatoire d'implantation des façades principales des constructions principales.

Pièce

5

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 6
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 7
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 9
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 14

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 15
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 16
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 18
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 24

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 25
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 26
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 28
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 33

Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 34
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 35
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 37
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 41

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 42
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 43
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 45
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 51

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 52
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 53
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 53
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 53

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 54
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 55
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 55
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 55

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 56

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 57
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 59
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 63

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 64

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 65
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 67
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 71

EXTRAIT DU GUIDE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA PUISAYE FORTERRE 72

LEXIQUE 74

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations

Article 3 Division du territoire en zones – Terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver – Emplacements réservés

Article 4 Réglementation spécifique aux voies de communication

Article 5 Adaptations mineures

Article 6 Reconstruction après sinistre

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-FARGEAU.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

*** Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*** Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L-110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

2.3. Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER – EMPLACEMENTS RESERVES

3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines,
- Zones à urbaniser,
- Zones agricoles,
- Zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	
Zone UB	UBa, UBb, UBc, UBd, UBi et UBl
Zone UC	
Zone UE	UEa et UEi

- Le secteur UBa correspond au secteur du stade.
- Le secteur UBb correspond au lotissement de « Breuil Ambert »
- Le secteur UBc correspond au lotissement « Les Rivets ».
- Le secteur UBd correspond au site de la déchetterie
- Le secteur UBi correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone 1AU	1AUpm
Zone 2AU	
Zone 2AUE	

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV : **zone A** qui comporte un secteur Ai relatif à la prise en compte du risque inondation du Loing.

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nc, Nh, Nhi, Ni, Nla, Nlb, et Ns

- Le secteur Nh correspond aux secteurs de zone naturelle constructibles (extensions et annexes) dont une partie est comprise en zone inondable (Nhi).
- Le secteur Ni correspond aux secteurs du territoire communal compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
- Le secteur Nla correspond aux secteurs de loisirs dans lesquels est notamment admis le développement de l'hébergement touristique.
- Le secteur Nlb dans lequel est admis les aménagements et constructions nécessaires à l'activité ULM.
- Le secteur Ns correspond au terrain de sport situé sur la commune de Septfonds.
- Le secteur Nc correspond au terrain d'un ancien casier du centre d'enfouissement technique des déchets ménagers situé sur la commune de Ronchères.

3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

3.2.1. *Les espaces boisés classés* à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

3.2.2. Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, etc.) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste des emplacements réservés avec leur destination et le nom de la collectivité bénéficiaire, est inscrite sur les plans de zonage du PLU.

3.2.3 Les éléments du paysage à préserver au sens de l'article L.123-1 – alinéa 7.

ARTICLE 4 –REGLEMENTATION SPECIFIQUE AUX VOIES DE COMMUNICATION

«Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

Suite à une étude d'entrée de ville, des règles d'implantation différentes ont été définies pour les zones UEa et 1AU « Champ de la Marnière ».

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié […] ».

Le PLU n'a pas fixée d'autres règles que celles édictées à cet article.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

UA

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien de SAINT-FARGEAU. Elle est entièrement comprise dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.8 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - Les déchetteries publiques et privées.

1.10 - L'ouverture de carrières.

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m².

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 20 unités maximum.

2.6 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m².

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti devra selon les cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, toute construction est autorisée en retrait de l'alignement.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2– Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3- Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc…)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise et les tuiles sont autorisées.
Sont également admises les toitures à faible pente à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.5 Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

11.6. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

11.7 Dispositions diverses

11.7.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture.

11.7.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60

m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

UB

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Secteurs	Articles concernés
UBa	Article 2
UBb	Articles 2, 6, 7, 10, 11 et 14
UBc	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 11 et 14
UBd	Articles 2, 6, 10, 11 et 13
UBi	Articles 1, 2, 9 et 11
UBl	Articles 1 et 2
UBp	Articles 1 et 2

* Le secteur UBa qui correspond au secteur du stade.
* Le secteur UBb qui correspond au lotissement de « Breuil Ambert »
* le secteur UBc qui correspond au lotissement « Les Rivets ».
* Le secteur UBd qui correspond au site de la déchetterie
* Le secteur UBi qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
* Le secteur UBl qui correspond aux parcelles attenantes à la ferme du château et qui auront une vocation touristique.
* Le secteur UBp qui correspond au site de la station d'épuration.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.8 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - Les déchetteries publiques et privées, sauf en secteur UBd.

1.10 - L'ouverture de carrières.

1.11 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.12 – En secteur UBc, sont également interdits :
- les constructions à usages industriel, commercial ou d'entrepôt.
- Les dépôts de véhicules.

1.13 - En secteur UBb, UBc et UBi, sont également interdits les sous-sols.

1.14 – En secteur UBa, UBd, UBl et UBp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article UB2.

1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Et, de plus, en secteur UBi :
    - o que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. A défaut de connaissance précise de cette côte, celle-ci sera fixée à 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
    - o Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 – Hormis en secteur UBc et sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UBi:

- les constructions et installations à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 – Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UBi, les constructions et installations à usage d'artisanat et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 200 m².

2.6 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.7 – Hormis en secteur UBc, les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.8 – En secteur UBc, les bureaux et leurs extensions sont admis à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation.

2.9 – Dans le secteur UBa, seules sont admises :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements sportifs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient de faible emprise.

2.10 – Dans le secteur UBd, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement de la déchetterie.

2.11 – Dans le secteur UBp, seules sont admises les constructions et installations liées au fonctionnement d'une station d'épuration.

2.12 – Dans le secteur UBl, seules sont admises les constructions et à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB, hormis en zone A.

5.2 – Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 - Règles générales

Une implantation différente des règles édictées aux alinéas 6.2.2 et 6.2.3. peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- o à l'alignement.
- o avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.3 - Règles spécifiques aux autres constructions et installations

- En zone UB, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les annexes pourront être implantées à l'alignement.
- En secteur UBb, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.
- En secteur UBc, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 30 mètres.
- En secteur UBd, les clôtures doivent être édifiées en retrait de la bande boisée existante en bordure de la RD 965.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.2 – En secteur UBb, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Les annexes non accolées pourront être implantées sur les limites séparatives.

7.3 – En secteur UBc, les constructions devront s'implanter à au moins 15 mètres des limites séparatives. Les annexes non accolées pourront être implantées sur les limites séparatives.

7.4– Pour l'ensemble de la zone UB, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.6 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur UBi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 40% dans le cas de constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 – En secteur UBb, cette hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

10.3 – En secteur UBc, cette hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.4 – En secteur UBd, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.5 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc…)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur UBi, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.
En secteur UBc, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seules l'ardoise, la tuile ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Toutefois :
- En secteur UBb, seules les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont admises.
- Dans le secteur UBc, seules l'ardoise et les tuiles brunes foncées ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont admises.

L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimum comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.


lucarne **retroussée**, ou **demoiselle** ; c'est aussi le vrai "**chien assis**"

11.5. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

En secteurs UBb, les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées :
- soit par un grillage vert soutenu par des supports de même couleur,
- soit par des éléments en bois.

En secteur UBc, les clôtures seront constituées d'une double lisse et d'un éventuel grillage dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,20 mètres. Cette double lisse pourra être doublée d'une haie dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

En secteur UBd, les clôtures doivent être constituées par une haie d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage non visible, sans mur bahut, dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

En secteur UBi, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.
11.6.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 – Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

13.4 – En secteur UBd, les haies existantes en bordure de la RD 965 sont identifiées comme éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur. Le défrichement de ces haies n'est admis que pour l'aménagement de l'accès.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS) sauf dans deux secteurs :

- En secteur UBb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.3.
- En secteur UBc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.1.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

UC

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs de hameaux à dominante d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements, tels qu'ils sont définis à l'article l.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1. 6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.8 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - L'ouverture de carrières.

1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - Les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

Les entrepôts et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UC, hormis en zone A.

5.2 – Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales

Les dispositions de l'article UC.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 – Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3– Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Aucune règle n'est fixée

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc…)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages, en tôle non prélaquée, sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.



11.5 Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.2 – Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

UE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les ouvrages publics ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UEa correspondant à la zone d'activités « Les Gâtines » qui a fait l'objet d'une étude spécifique et pour lequel des prescriptions particulières ont été définies.
- Un secteur UEi compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables.

Secteurs	Articles concernés
Secteur UEa	Articles 3, 6 et 13
Secteur UEi	Articles 1, 2 et 9

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.8 - L'ouverture de carrières.

1.9 – En secteur UEi, sont également interdits les sous-sols.

1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - En secteur UEi, les constructions et installations nouvelles à usage d'activités économiques et l'extension des constructions existantes sont admises à condition :

- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 50 m^2.

2.5 - Le stockage divers et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

3.4 – Dans le secteur UEa, l'accès direct des parcelles à bâtir est interdit sur la RD 965.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 – Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article UE6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

En bordure des routes départementales, les constructions et installations nouvelles devront s'implanter avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UEa, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 25 mètres de l'axe de la RD 965.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

7.2– Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 mètres minimum.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur UEi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder 40% par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable. Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 17 mètres.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages, en tôle prélaquée, sont autorisés.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

En secteur UEa, les bâtiments seront de forme simple et les teintes des bardages choisies en fonction de leur volumétrie.

11.2 - Clôtures

11.2.1 - Les clôtures sur rue seront constituées soit de haies, soit de grille ou grillage, soit de maçonnerie.

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

11.2.2 - La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 mètres.

11.2.3 – Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 30 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

11.2.4 - En secteur UEi, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

13.2 – Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 – La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

13.4 – En secteur UEa, les espaces situés en façade de la RD 965 front l'objet d'un traitement paysager de qualité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

1AU

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte un secteur 1AUpm pour lequel a été établi un secteur de plan masse et dont l'aménagement se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L.311-1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.

2. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

1.2 - Les parcs d'attraction ouverts.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les habitations légères de loisirs.

1.6 - Les résidences mobiles de loisirs.

1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.8 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.9 - L'ouverture de carrières.

1.10 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

1.12 – Dans le secteur 1AUpm, toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, autres qu'agricoles, sous réserve :
- que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse :
  - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Pour les constructions et installations à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Pour les constructions et installations à usage commercial et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².
- Pour les entrepôts et leurs extensions, que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m².

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les plans d'eau d'agrément sont admis sous réserve que leur superficie maximale ne dépasse pas 300 m².

2.4 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.6 – Dans le secteur 1AUpm, seules sont admises, sous réserve de respecter le règlement, les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n° 3 et les prescriptions du secteur de plan masse (pièce 4.5) :
- Les constructions et installations à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plans d'eau d'agrément.
- Les annexes à la construction principale, sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 19m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.3 – Pour les zones 1AU situées aux abords de la RD 965, aucun accès direct n'est autorisé sur cette voie.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

4.2 - Assainissement

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone 1AU, hormis en zone A.

5.2 – Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article 1AU.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 Règles d'implantation

6.2.1 – A défaut d'indication figurant au plan, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les annexes pourront être implantées à l'alignement.

6.2.2 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.4 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

6.2.5 – Dans le secteur 1AUpm, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3– Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :
- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 – Dans le secteur 1AUpm, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

7.5 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour la réalisation d'une architecture contemporaine dans le cadre d'une étude adaptée, en fonction de particularismes locaux, ou lorsque le projet apparaît comme une oeuvre réelle de création en harmonie avec son environnement.

7.6 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 – Dans le secteur 1AUpm, la hauteur maximale des constructions devra respecter les prescriptions figurant au secteur de plan masse.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc…)

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

En cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

En secteur 1AUpm, les bardages ou vétures d'aspect bois sont admises sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'ensemble des façades.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone
Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison minimum comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

En secteur 1AUpm :

- Les toitures des habitations principales sont, soit à deux pans avec une inclinaison comprise entre 40° et 45°, soit en terrasse si elles sont masquées par un acrotère.
- Pour les toitures à deux pans, seules les tuiles d'aspect terre cuite et de ton rouge flammé sont autorisées.

11.3.2 Constructions annexes

Pour l'ensemble de la zone

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

En secteur 1AUpm, les toitures des constructions annexes seront :

- Soit à 2 pans, réalisés avec le même matériau et la même inclinaison que la construction principale.
- Soit en terrasse, si elles sont masquées par un acrotère.

11.3.3 Constructions à usage d'activités

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.
Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture



Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

En secteur 1AUpm, les lucarnes sont admises sous réserve qu'elles soient à deux pans et sans croupes. Les châssis de toit sont admis sous réserve que leur dimension ne dépasse pas 78X98 cm.

1.5. Clôtures

Pour l'ensemble de la zone

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :
- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie naturelle d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

En secteur 1AUpm, les clôtures seront constituées par un grillage vert de 1 mètre de hauteur maximum soutenu par des supports de même couleur, doublé par une haie végétale composée d'essences locales.

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

11.6.2 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface hors oeuvre nette (SHON) est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de SHON supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les espaces libres communs doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre par 200 m² de terrain.

13.3 – Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre par 50 m² de terrain.

13.4 – L'aménagement des zones 1AU devra respecter l'ensemble des obligations paysagères (préservation des haies, espaces tampon, espace paysager, création d'alignement d'arbres etc…) précisées dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

2AU

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, caractérisée par une insuffisance en réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire par révision ou modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage et identifiés en annexe au présent règlement sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune règle n'est fixée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou de la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

2AUE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2AUE est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, caractérisée par une insuffisance en réseaux. Elle est destinée à permettre le développement futur de la zone d'activités « Les Gâtines ».

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire par révision ou modification du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune règle n'est fixée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou de la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UE.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la révision ou la modification du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UE.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

A

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- un secteur Ai compris dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
- Elle comporte un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

2. «Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 (tronçon Nord) et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :
   - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
   - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
   - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
   - Aux réseaux d'intérêt public.

   Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension des constructions existantes […] ».

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Dans l'ensemble de la zone A, sont également interdits les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

En secteur Ai, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
- l'extension des constructions existantes sous réserve des dispositions visées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à conditions :
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

2.2 – En secteur Ai, l'extension des constructions existantes est admise à condition :
- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public.

2.6 - En secteur Ah, sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de services ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 – SUPERFCIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- o à l'alignement.
- o avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Dans l'ensemble de la zone A, à défaut d'indication figurant au plan et hormis en secteur Ah, aucune construction nouvelle ne peut être implantée :

- 15 m de l'alignement des routes départementales,
- 10 m de l'alignement des voies communales et de l'emprise des chemins ruraux.

6.2.3 - En secteur Ah, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.4 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone A, les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- o en limite séparative,
- o avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En zone A, hormis en secteur Ah, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.3 - En secteur Ah, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au plus point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.4 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est fixée sauf en secteur Ai où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :

- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes.
- 40% dans le cas de constructions à usage agricole et leurs annexes.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 – Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande etc…).

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle, non prélaquée, sont interdits. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Ai, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 -Toitures

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'emploi de la tôle est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

11.3.2 Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

11.3.3 - Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.4 – Constructions à usage agricole

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture sont interdits à moins de faire le tout du bâtiment.

11.5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation.

En secteur Ai, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

11.6 – Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

* Un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes. Il comporte des sous secteurs Nhi situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
* Un secteur Ni qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la vallée du Loing.
* Un secteur Nla qui correspond au camping de Saint-Fargeau et aux secteurs destinés au développement de l'hébergement touristique.
* Un secteur Nlb qui permet la réalisation de constructions et d'aménagement liés à l'activité d'ULM.
* Un secteur Ns qui correspond au terrain de sport situé sur la commune de Septfonds.

Secteurs	Articles concernés
Secteur Nh et sous secteur Nhi	Articles 2, 9 et 11
Secteur Ni	Articles 2, 9 et 11
Secteur Nla, Nlb	Articles 2 et 10
Secteur Ns	Articles 2

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

2. «Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 965 (tronçon Nord) et de la RD 90, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension des constructions existantes […] ».

3. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites :

- Les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage sauf s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions des articles 2.4, 2.5 et 2.6 :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vu esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel et qu'ils ne portent pas atteinte au site Natura 2000 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 En secteur Nh, sont également admis, sous réserve du respect des dispositions relatives au secteur Nhi :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat, de services ou de bureaux à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3 - En secteur Nla, sont également admis **:**

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les équipements, installations, aires de jeux et de sport liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

2.4 - Dans le secteur Nlb, seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité d'ULM.

2.5 – En secteur Ns, seules sont admises :

- les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements sportifs,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient de faible emprise.

2.6 – Dans les secteurs Ni et Nhi, seule est admise l'extension des constructions existantes à condition :

- que le premier plancher soit aménagé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. A défaut de connaissance précise de cette côte, celle-ci sera fixée à 50 cm au-dessus du terrain naturel. Si le respect de la cote des plus hautes eaux connues s'avère structurellement impossible, une extension au niveau du terrain naturel limitée à 20 m² d'emprise au sol pourra être accordée.
- Que l'aménagement de nouvelles constructions doit être réalisé sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et peut faire l'objet d'une autorisation des services compétents

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif.

5.2 - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies ou emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 – Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteur Nh :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit:
    - en limite séparative.
    - avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière sauf en secteurs Nla et Nlb où cette emprise au sol est fixée à 10%.

En secteur Ni et Nhi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existante+extension projetée) ne devra pas excéder, par rapport à la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable :
- 30% dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 40% dans les autres cas.

Dans le cas où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes atteindrait déjà les pourcentages de la surface de l'unité foncière incluse dans la zone inondable indiqués ci-dessus, une extension d'une seule fois de 20 m² pourra être autorisée.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 – Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ces cas, la hauteur initiale de l'existant ne doit pas être dépassée.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Dans le secteur Nla : la hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 Façades

11.2.1 Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

11.2.2 Constructions principales, leurs extensions et annexes accolées

Sous réserve du respect des dispositions relatives aux secteurs Ni et Nhi, en cas de terrain plat (pente < 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade.

La teinte des enduits des ravalements devra être choisie dans le nuancier de couleur annexé au présent règlement. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différentes pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.2.3 Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m².

11.3 Toitures

11.3.1 Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise, les tuiles ou des matériaux d'aspect naturel sont autorisés. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différentes pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.3.2 Constructions annexes

Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent 2 pans.

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau, et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscines. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins 1 pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront en harmonie avec la construction principale.

11.5 Clôtures

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

En secteur Ni et Nhi, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique en cas de crue (clôtures à larges mailles ou ajourées sur les deux tiers de la surface sous la cote des plus hautes eaux connues).

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

EXTRAIT DU GUIDE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA PUISAYE FORTERRE

PALETTE GÉNÉRALE

Façade : palette des murs et des soubassements (FA) et (fa)

Cette palette de 25 tons, non exhaustive, définie la couleur dominante de la façade : murs et soubassements.
Elle décline, en valeurs et en couleurs, des variantes colorées d'ocres, caractères chromatiques essentiels de la Puisaye-Forterre : ***des ocres beiges*** (FA1 à FA5), ***des ocres jaunes*** (FA6 à FA10), ***des ocres orangers*** (FA11 à FA15), ***des ocres brun-rouges*** (FA16 à FA20), ***des ocres rouges*** (FA21 à FA25)



Les encadrements : portes et fenêtres (EN)

Très présents sur les façades, ils soulignent les ouvertures d'un contraste clair.



LEXIQUE

Acrotère
Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol : extraction de terre

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain

Appentis
Se dit de tout bâtiment, à une seule pente, adossé à une construction plus élevée.

Alignement
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique.

Limite séparative
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Véranda
Galerie ouverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade et pouvant être fermée pour servir de serre, jardin d'hiver etc…

DEPARTEMENT DE L'YONNE
COMMUNE DE :

SAINT-FARGEAU

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE L'YONNE

SERVICE
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
ET RISQUES

PLU

PLAN LOCAL D' URBANISME

Date :

Le Maire ,

31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire

INTERVENANTS

G.N. - N.F.

NOTICE - INTERPRETATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

6

SAINT FARGEAU

Servitudes d'utilité publique

Sommaire

Servitudes de protection de monuments historiques Eglise de saint-Fargeau, classée le 13 avril 1907 Chapelle du cimetière et les fresques qu'elle renferme, classée le 12 décembre 1910 Tour de l'horloge, classée le 12 septembre 1923 Château de saint-Fargeau : • façades et toitures des communs, inscrites le 5 janvier 1949 • façades extérieures et sur cour, les toitures, les douves et le parc, classés le 5 mai 1949 Eglise de septfonds, inscrite le 21 septembre 1983	**AC1 PPM**
Servitudes attachées à la protection des eaux potables captage de la source « du Moulin Fleury » (DUP du 2 juin 1987) forages des « Prés de saint-Maurice » (DUP du 1er avril 1992) captages de la source « de Juin » sis sur la commune de Moutiers (DUP du 16 février 1993)	AS1
Servitudes de marchepied	EL 3
Servitudes d'alignement	EL7
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques HTA (moyenne tension) et HTB (haute tension)	I4
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles	PT2

MONUMENTS HISTORIQUES

I. GENERALITES

Servitudes de protection des monuments historiques.

Code du patrimoine - ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004

Loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes et décrets d'application n° 80.923 et 11n° 80.924 du 21 novembre 1980.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1946 et par le décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 article 11.

Décret n° 70.836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966.

Décret n° 70.837 du 10 septembre 1970 approuvant le cahier des charges-types pour l'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1966.

Code de l'urbanisme, articles L 421.l, L 421.6, L 430.1, L 441.l, L 441.2, L 441.4 et R 421.11 , R 421.19, R 421.38.2, R 421.38.6, R 421.38.8 , R 430.9 et 10, R 430.13 et 14, R 430.26 et 27, R 441.12, R 442.2, R 442.5, R442.7 et R442.13.

Décret n° 77.759 du 7 juillet 1977 relatif au régime des clôtures et des divers modes d'utilisation du sol modifiant par son article 8 l'article 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Décret n° 79.180 du 6 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.

Décret n° 79.181 du 6 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Circulaire du 2 décembre 1977 (Ministère de la culture et de l'environnement) relative au report des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites, en annexe des plans d'occupation des sols.

Circulaire n° 80.51 du 15 avril 1980 (Ministère environnement et cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection de sites, abords et paysages.

Ministère de la culture et de la communication, direction du patrimoine.

Ministère de l'environnement et du cadre de vie, direction de l'urbanisme et des paysages.

Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) art. 40

II. PROCEDURE D'INSTITUTION

A. Procédure

a. Classement

Loi du 31 décembre 1913 modifiée.

Sont susceptibles d'être classés :

— les immeubles par nature qui dans leur totalité ou en partie, présentent pour l'histoire ou pour l'art un intérêt public ;

— les terrains qui renferment des semons ou des gisements préhistoriques :

— les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler. dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé ou proposé au classement ;

— d'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement : soit tout immeuble nu ou bâti visible de l'immeuble classé ou visible en même temps que lui et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. A titre exceptionnel ce périmètre peut être étendu au-delà de 500 mètres par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission supérieure des monuments historiques (loi du 21 Juillet 1962 : Protection des abords).

L'initiative du classement appartient conjointement au ministre de l'environnement et du cadre de vie et au ministre de la culture et de la communication.

Le classement peut être réalisé à l'amiable par arrêté conjoint du ministre de l'environnement et du cadre de vie et du ministre de la culture et de la communication après avis de la commission supérieure des monuments historiques, sur initiative du propriétaire ou de l'administration. A défaut de consentement du propriétaire le classement est prononcé par décret en Conseil d'Etat après avis de la commission supérieure des monuments historiques.

Le recours pour excès de pouvoir contre une décision de classement est ouvert à toute personne intéressée à qui la mesure fait grief.

b. Inscription a l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Sont susceptibles d'être portés à cet inventaire :

— les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés, qui sans justifier une demande de classement immédiat. présentent un intérêt d'histoire ou d'art « suffisant » pour en rendre désirable la préservation (décret du 18 avril 1961) .

— les immeubles nus ou bâtiments situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit (loi du 25 février 1943).

L'initiative de l'inscription appartient conjointement au ministre de l'environnement et du cadre de vie et au ministre de la culture et de la communication.

L'inscription est réalisée par arrêté conjoint du ministre de l'environnement et du cadre de vie et du ministre de la culture et de la communication, le consentement du propriétaire n'étant pas requis.

Le recours pour excès de pouvoir est ouvert à toute personne intéressée à qui la mesure fait grief.

c. Abords des monuments classés ou inscrits

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » dont les effets sont visés à III A 2°. (Article l°, 3° de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).

Le périmètre de 500 m peut, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

B. Indemnisation

a. Classement

Le classement d'office peut donner droit à une indemnité au profit du propriétaire s'il résulte des servitudes et obligations qui en découlent, une modification à l'état ou à l'utilisation des lieux déterminant un préjudice direct, matériel et certain.

La demande d'indemnité devra être adressée au préfet et produite dans les six mois à dater de la notification du décret de classement. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente (loi du 30 décembre 1966, article l modifiant l'article 5 de la loi du 31 décembre 1913, décret du 10 septembre 1970, articles l à 3).

Les travaux de réparation ou d'entretien et de restauration exécutés sur l'initiative du propriétaire après autorisation et sous surveillance des sévices compétents, peuvent donner lieu à participation de l'Etat.

Lorsque l'Etat prend à sa charge une partie de ces travaux, l'importance de son concours est fixée en tenant compte de l'intérêt de l'édifice, de son état actuel, de la nature des travaux projetés et enfin des sacrifices consentis par le propriétaire ou toutes autres personnes intéressées à la conservation du monument (décret du 18 mars 1964, article 11).

b. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Les travaux d'entretien et de réparation que nécessite la conservation de tels immeubles peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une subvention de l'Etat dans la limite de 40 % de la dépense engagée. Ces travaux doivent être exécutés sous le contrôle du service des monuments historiques (loi du 24 mai 1951).

b. Abords des monuments classés ou inscrits

c.

Aucune indemnisation n'est prévue.

C. Publicité

a. Classement et inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Notification aux propriétaires des décisions de classement ou d'inscription à l'inventaire.

Publication des décisions de classement ou d'inscription à l'inventaire, au bureau des hypothèques et mention au fichier immobilier dans les conditions fixées par le décret du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière.

Publication au journal officiel de la liste des immeubles classés au cours d'une année avant l'expiration du premier trimestre de l'année suivante.

b. Abords de monuments classés ou inscrits.

Les propriétaires concernés sont informés à l'occasion de la publicité afférente aux décisions de classement ou d'inscription.

La servitude « abords » est indiquée au certificat d'urbanisme.

III. EFFETS DE LA SERVITUDE

A – PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a. Classement

Possibilité pour le ministre de la culture et de la communication de faire exécuter par les soins de l'Administration et aux frais de l'Etat, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le ministre de la culture et de la communication de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 %. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat (loi du 30 décembre 1966, article 2 : décret 110 70.836 du 10 septembre 1970, titre l).

Possibilité pour le ministre chargé des monuments historiques, pour les départements et les communes, de poursuivre l'expropriation d'un immeuble déjà classé ou en voie de l'être en raison de l'intérêt public qu'il offre au point de vue de l'histoire ou de l'art. Tous les effets du classement s'appliquent de plein droit du jour où l'Administration notifie au propriétaire de l'immeuble son intention de l'exproprier (loi du 31 décembre 1913, articles 6 et 7).

Possibilité pour le ministre chargé des monuments historiques, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat (ce dernier pouvant se substituer une collectivité publique locale ou un établissement public) si les travaux de réparation et d'entretien indispensables n'ont pas été effectués par le propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (article 2 de la loi du 31 décembre 1966 ; article 9.1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70.836 du 10 septembre 1970, titre III).

Possibilité de rétrocéder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés (loi du 31 décembre 1913, article 9.2).

b. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le ministre de la culture et de la communication d'ordonner qu'il soit sursis pendant cinq ans à des travaux devant entraîner un morcellement ou un dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre les matériaux ainsi détachées (mesure de sauvegarde avant classement).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

a. Classement
(article 9 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du ministre de la culture et de la communication avant d'entreprendre tout travail de restauration ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L 430.1 dernier alinéa du code de l'urbanisme). Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les édifices classés sont exemptés du permis de construire (art. R 422.2 b) du code de l'urbanisme), et de l'autorisation de clôture (art. R 441.12 du code de l'urbanisme). Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R 442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigés en vertu de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913, et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, mentionnés par l'article R 442.1 du dît code. Cette autorisation ne peut être tacite (article R 442.7 du code de l'urbanisme). Elle est de la compétence du préfet (article R 442.5 du code de l'urbanisme).

Obligation pour le propriétaire, dès mise en demeure par le ministre de la culture et de la communication, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé serait gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'Etat et qui ne pourra être Inférieure à 50 %.

Obligation d'obtenir du ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé. Aussi le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (article R 421.38.3 du code de l'urbanisme) il ne peut être tacite (articles R 421.12 et R 421.19 b du code de l'urbanisme).

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de ce bâtiment, l'autorisation délivrée au titre de l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du code de l'urbanisme (article R 441.12 du code de l'urbanisme).

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser en cas d'aliénation l'acquéreur de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au ministre de la culture et de la communication toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du ministre de la culture et de la communication un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

b. Inscription à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques
(article 2 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation, pour les propriétaires concernés, d'avertir le ministre de la culture et de la communication quatre mois avant d'entreprendre des travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, l'un des exemplaires de la demande doit être adressé au ministre de l'environnement et du cadre de vie. Cet envoi fait courir le délai de 4 mois prévu à l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1913 (article R 421.38.2 du code de l'urbanisme.

Le ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois sinon le propriétaire reprend sa liberté d'action.

Obligation pour les propriétaires concernés qui désirent procéder à la démolition d'un immeuble de solliciter un permis de démolir au titre de l'article L 430. l 0 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques (article R 430.13 du code de l'urbanisme).

c. Abords des monuments classés ou inscrits
(articles l. 13 et 13bis de la loi du 31 décembre 1913).

Obligation au titre de l'article l3 bis de la loi du 31 décembre l913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc.). de toute démolition et de tout déboisement.

AC1
PPM

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans le délai de 4 mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction (art. R 421.38 du code de l'urbanisme). Ledit permis est de la compétence du préfet (article R 421.38.8 du code de l'urbanisme).Toutefois, si le ministre a décidé, dans ce délai, d'évoquer le dossier, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec son accord exprès (art. R 421.38.4 du code de l'urbanisme). Le permis de construire visé par l'architecte des bâtiments de France tient lieu de l'autorisation de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (article L 421.6 du code de l'urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute, délivrance tacite du permis de construire (article R 421.38.4 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R 442.2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R 442.13 du code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme mentionnés à l'article R 442.1 dudit code ;

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de son bâtiment, l'autorisation accordée au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du code de l'urbanisme (article R 441.12 du code de l'urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme tien lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (art .L 430.1 du code de l'urbanisme).Dans ce cas la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques (article R 430.13 du code de l'urbanisme).

Lorsque l'immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition est ordonnée par le préfet(article L 28 du code de la santé publique) après avis de l'architecte des bâtiments de France (article R 430.27 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites (articles 4, 9, 17 ou 28) , et que par ailleurs cet immeuble se trouve situé dans un secteur de rénovation urbaine, la liste des bâtiments à démolir ne peut être dressée par le préfet qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France (décret n° 77.738 du 7 juillet 1977 relatif au permis de démolir article 2 complétant l'article R .312.3 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites (articles 4, 9, 17 ou 28) et que par ailleurs cet immeuble est déclaré « immeuble menaçant ruine » par le maire, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France (article R 430.26 du code de l'urbanisme).

La commission régionale des opérations immobilières, de l'architecture et des espaces protégés ainsi que la commission supérieure des monuments historiques sont éventuellement consultées sur les projets de travaux qui posent des problèmes difficiles d'harmonisation avec le monument protégé.

B. LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Immeubles classés, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité des monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (article 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi. à ces interdictions, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29décembre. 1979,
.

Les préenseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale. à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68.134 du 9 février 1968).

Interdiction d'installer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes, sauf autorisation préfectorale. à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit (article R 443.9 du code de l'urbanisme). Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone à stationnement réglementé des caravanes.

2° Droits résiduels du propriétaire

a. Classement

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu d'ouvrir sa maison au visiteurs et aux touristes, par contre il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à sa conservation sont exécutés d'office, solliciter, dans un délai de un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter des travaux d'office l'Etat d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois. mais le travaux ne sont pas suspendus (article 2 de la loi du 30 décembre 1966 ; articles 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

Le propriétaire d'un immeuble classé ou exproprié en vertu de la présente législation peut le céder de gré à gré à de personnes publiques ou privées. Les acquéreurs s'engagent à l'utiliser aux fins et dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession (article 9.2 nouveau de la loi du 31 décembre 1913 ; article 2 de la loi du 30 décembre 1966).

c. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Néant.

d. Abords des monuments historiques classés ou inscrit

Néant.

AS 1

CONSERVATION DES EAUX

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

Protection des eaux destinées à la consommation humaine (art. L. 20 du code de la santé publique, modifié par l'article 7 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 ; décret n° 61-859 du 1er août 1961 modifié par les décrets n° 67-1093 du 15 décembre 1967 et n° 89-3 du 3 janvier 1989).

Circulaire du 10 décembre 1968 (affaires sociales), *Journal officiel* du 22 décembre 1968.

Protection des eaux minérales (art. L. 736 et suivants du code de la santé publique).

Ministère de la solidarité, de la santé et de la protection sociale (direction générale de la santé, sous-direction de la protection générale et de l'environnement).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Détermination des périmètres de protection du ou des points de prélèvement, par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.

Détermination des périmètres de protection autour de points de prélèvement existants, ainsi qu'autour des ouvrages d'adduction à l'écoulement libre et des réservoirs enterrés, par actes déclaratifs d'utilité publique.

Les périmètres de protection comportent :

- le périmètre de protection immédiate ;
- le périmètre de protection rapprochée ;
- le cas échéant, le périmètre de protection éloignée (1).

Ces périmètres sont déterminés au vu du rapport géologique établi par un hydrologue agréé en matière d'hygiène publique, et en considération de la nature des terrains et de leur perméabilité, et après consultation d'une conférence interservices au sein de laquelle siègent notamment des représentants de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt, de la direction départementale de l'équipement, du service de la navigation et du service chargé des mines, et après avis du conseil départemental d'hygiène et le cas échéant du Conseil supérieur d'hygiène de France.

Protection des eaux minérales

Détermination d'un périmètre de protection autour des sources d'eaux minérales déclarées d'intérêt public, par décret en Conseil d'Etat. Ce périmètre peut être modifié dans la mesure où des circonstances nouvelles en font connaître la nécessité (art. L. 736 du code de la santé publique).

(1) Chacun de ces périmètres peut être constitué de plusieurs surfaces disjointes en fonction du contexte hydrogéologique.

B. - INDEMNISATION

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Les indemnités qui peuvent être dues à la suite de mesures prises pour la protection des eaux destinées à la consommation humaine sont fixées à l'amiable ou par les tribunaux judiciaires comme en matière d'expropriation (art. L. 20-1 du code de la santé publique).

Protection des eaux minérales

En cas de dommages résultant de la suspension, de l'interruption ou de la destruction de travaux à l'intérieur ou en dehors du périmètre de protection, ou de l'exécution de travaux par le propriétaire de la source, l'indemnité due par celui-ci est réglée à l'amiable ou par les tribunaux en cas de contestation. Cette indemnité ne peut excéder le montant des pertes matérielles éprouvées et le prix des travaux devenus inutiles, augmentée de la somme nécessaire pour le rétablissement des lieux dans leur état primitif (art. L. 744 du code de la santé publique). Dépôt par le propriétaire de la source d'un cautionnement dont le montant est fixé par le tribunal et qui sert de garantie au paiement de l'indemnité (art. L. 745 du code de la santé publique).

C. - PUBLICITÉ

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Publicité de la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau.

Protection des eaux minérales

Publicité du décret en Conseil d'Etat d'institution du périmètre de protection.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Acquisition en pleine propriété des terrains situés dans le périmètre de protection immédiate des points de prélèvement d'eau, des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés (art. L. 20 du code de la santé publique) (1), et clôture du périmètre de protection immédiate sauf dérogation.

Protection des eaux minérales

Possibilité pour le préfet, sur demande du propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, d'ordonner la suspension provisoire des travaux souterrains ou de sondage entrepris hors du périmètre, qui, s'avérant nuisibles à la source, nécessiteraient l'extension du périmètre (art. L. 739 du code de la santé publique).

Extension des dispositions mentionnées ci-dessus aux sources minérales déclarées d'intérêt public, auxquelles aucun périmètre n'a été assigné (art. L. 740 du code de la santé publique).

Possibilité pour le préfet, sur demande du propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, d'interdire des travaux régulièrement entrepris, si leur résultat constaté est de diminuer ou d'altérer la source. Le propriétaire du terrain est préalablement entendu mais l'arrêté préfectoral est exécutoire par provision sauf recours au tribunal administratif (art. L. 738 du code de la santé publique).

Possibilité à l'intérieur du périmètre de protection, pour le propriétaire d'une source déclarée d'intérêt public, de procéder sur le terrain d'autrui, à l'exclusion des maisons d'habitations et des cours attenantes, à tous les travaux nécessaires pour la conservation, la conduite et

(1) Dans le cas de terrains dépendant du domaine de l'Etat, il est passé une convention de gestion (art. L. 51-1 du code du domaine public de l'Etat).

AS 1

la distribution de cette source, lorsque les travaux ont été autorisés par arrêté préfectoral (art. L. 741 du code de la santé publique, modifié par les articles 3 et 4 du décret n° 84-896 du 3 octobre 1984).

L'occupation des terrains ne peut avoir lieu, qu'après qu'un arrêté préfectoral en a fixé la durée, le propriétaire du terrain ayant été préalablement entendu (art. L. 743 du code de la santé publique).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Obligation pour le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée ou éloignée, des points de prélèvement d'eau, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou des réservoirs enterrés, de satisfaire dans les délais donnés aux prescriptions fixées dans l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existants à la date de publication dudit acte (art. L. 20 du code de la santé publique).

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

. a) ***Eaux souterraines***

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, interdiction de toutes activités autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique (notamment entretien du captage).

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, interdiction ou réglementation par l'acte d'utilité publique des activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, réglementation possible par l'acte déclaratif d'utilité publique de tous faits, activités, installations et dépôts mentionnés ci-dessus.

b) ***Eaux de surface*** (cours d'eau, lacs, étangs, barrages-réservoirs et retenues)

Interdictions et réglementations identiques à celles rappelées en a), en ce qui concerne les seuls périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Dans le cas de barrages-retenues créés pour l'alimentation en eau, des suggestions peuvent être proposées par le Conseil supérieur d'hygiène, quant aux mesures sanitaires à imposer en l'espèce (circulaire du 10 décembre 1968).

Acquisition en pleine propriété des terrains riverains de la retenue, sur une largeur d'au moins 5 mètres, par la collectivité assurant l'exploitation du barrage.

Protection des eaux minérales

Interdiction à l'intérieur du périmètre de protection de procéder à aucun travail souterrain ni sondage sans autorisation préfectorale (art. L. 737 du code de la santé publique).

2° Droits résiduels du propriétaire

Protection des eaux minérales

Droit pour le propriétaire de terrains situés dans le périmètre de protection de procéder à des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, sous condition, si le décret l'impose à titre exceptionnel, d'en faire déclaration au préfet un mois à l'avance (art. L. 737 du code de la santé publique) et d'arrêter les travaux sur décision préfectorale si leur résultat constaté est d'altérer ou de diminuer la source (art. L. 738 du code de la santé publique).

Droit pour le propriétaire de terrains situés hors périmètre de protection, de reprendre les travaux interrompus sur décision préfectorale, s'il n'a pas été statué dans le délai de six mois sur l'extension du périmètre (art. L. 739 du code de la santé publique).

Droit pour le propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre de protection et sur lequel le propriétaire de la source a effectué des travaux, d'exiger de ce dernier l'acquisition dudit terrain s'il n'est plus propre à l'usage auquel il était employé ou s'il a été privé de la jouissance de ce terrain au-delà d'une année (art. L. 743 du code de la santé publique).

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

DES EAUX POTABLES (1)

(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958)

Art. L. 19 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - Sans préjudice des dispositions des sections I et II du présent chapitre et de celles qui régissent les entreprises exploitant les eaux minérales, quiconque offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

Est interdite pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine l'utilisation d'eau non potable.

Section I. - Des distributions publiques

Art. L. 20 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958 et loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 7).* - En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes activités et tous dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les activités, installations et dépôts ci-dessus visés.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de l'alinéa précédent.

L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existant à la date de sa publication, les délais dans lequels il devra être satisfait aux conditions prévues par le présent article et par le décret prévu ci-dessus.

Des actes déclaratifs d'utilité publique peuvent, dans les mêmes conditions, déterminer les périmètres de protection autour des points de prélèvements existants, ainsi qu'autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Art. L. 20-1 *(Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 8).* - Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, à la suite de mesures prises pour assurer la protection de cette eau, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 21 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - Tout concessionnaire d'une distribution d'eau potable est tenu, dans les conditions fixées par un règlement d'administration publique, de faire vérifier la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette distribution.

Les méthodes de correction à mettre éventuellement en œuvre doivent être approuvées par le ministre de la santé publique et de la population, sur avis motivé du Conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Art. L. 22 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - Si le captage et la distribution d'eau potable sont faits en régie, les obligations prévues à l'article L. 21 incombent à la collectivité intéressée avec le concours du bureau d'hygiène s'il en existe un dans la commune et sous la surveillance du directeur départemental de la santé.

Les mêmes obligations incombent aux collectivités en ce qui concerne les puits publics, sources, nappes souterraines ou superficielles ou cours d'eau servant à l'alimentation collective des habitants. En cas d'inobservation par une collectivité des obligations énoncées au présent article, le préfet, après mise en demeure restée sans résultat, prend les mesures nécessaires. Il est procédé à ces mesures aux frais des communes.

Art. L. 23 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - En cas de condamnation du concessionnaire par application des dispositions de l'article L. 46, le ministre de la santé publique et de la population peut, après avoir entendu le concessionnaire et demandé l'avis du conseil municipal, prononcer la déchéance de la concession, sauf recours devant la juridiction administrative. La décision du ministre est prise après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Section II. - Des distributions privées

Art. L. 24 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - L'embouteillage de l'eau destinée à la consommation publique, ainsi que le captage et la distribution d'eau d'alimentation humaine par un réseau d'adduction privé sont soumis à l'autorisation du préfet.

(1) Voir décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 (*J.O.* du 4 janvier 1989).

Cette autorisation peut être suspendue ou retirée par le préfet dans les conditions déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article L. 25-1 du présent code.

Section III. - Dispositions communes

Art. L. 25 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - Sont interdites les amenées par canaux à ciel ouvert d'eau destinée à l'alimentation humaine, à l'exception de celles qui, existant à la date du 30 octobre 1935, ont fait l'objet de travaux d'aménagement garantissant que l'eau livrée est propre à la consommation.

Art. L. 25-1 *(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958).* - Un règlement d'administration publique pris après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France déterminera les modalités d'application des dispositions du présent chapitre et notamment celles du contrôle de leur exécution, ainsi que les conditions dans lesquelles les personnes ou entreprises visées par lesdites dispositions devront rembourser les frais de ce contrôle (1).

---

(1) Voir décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 (*J.O.* du 4 janvier 1989).

SOURCES D'EAUX MINÉRALES

Section I. - Déclaration d'intérêt public des sources, des servitudes et des droits qui en résultent

Art. L. 735. - Les sources d'eaux minérales peuvent être déclarées d'intérêt public, après enquête, par décret pris en Conseil d'Etat.

Art. L. 736. - Un périmètre de protection peut être assigné, par décret pris dans les formes établies à l'article précédent, à une source déclarée d'intérêt public.

Ce périmètre peut être modifié si de nouvelles circonstances en font reconnaître la nécessité.

Art. L. 737. - Aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués, dans le prérimètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, sans autorisation préalable.

A l'égard des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, le décret qui fixe le périmètre de protection peut exceptionnellement imposer aux propriétaires l'obligation de faire, au moins un mois à l'avance, une déclaration au préfet, qui en délivrera récépissé.

Art. L. 738. - Les travaux énoncés à l'article précédent et entrepris, soit en vertu d'une autorisation régulière, soit après une déclaration préalable, peuvent, sur la demande du propriétaire de la source, être interdits par le préfet, si leur résultat constaté est d'altérer ou de diminuer la source. Le propriétaire du terrain est préalablement entendu.

L'arrêté du préfet est exécutoire par provision, sauf recours au tribunal administratif et au Conseil d'Etat par la voie contentieuse.

Art. L. 739. - Lorsque, à raison de sondages ou de travaux souterrains entrepris en dehors du périmètre et jugés de nature à altérer ou diminuer une source minérale déclarée d'intérêt public, l'extension du périmètre paraît nécessaire, le préfet peut, sur la demande du propriétaire de la source, ordonner provisoirement la suspension des travaux.

Les travaux peuvent être repris si, dans le délai de six mois, il n'a pas été statué sur l'extension du périmètre.

Art. L. 740. - Les dispositions de l'article précédent s'appliquent à une source minérale déclarée d'intérêt public, à laquelle aucun périmètre n'a été assigné.

Art. L. 741 *(Décret n° 84-896 du 3 octobre 1984, art. 3).* - Dans l'intérieur du périmètre de protection, le propriétaire d'une source déclarée d'intérêt public a le droit de faire dans le terrain d'autrui, à l'exception des maisons d'habitation et des cours attenantes, tous les travaux de captage et d'aménagement nécessaires pour la conservation, la conduite et la distribution de cette source, lorsque ces travaux ont été autorisés (1).

Le propriétaire du terrain est entendu dans l'instruction.

Art. L. 742. - Le propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public peut exécuter, sur son terrain, tous les travaux de captage et d'aménagement nécessaires pour la conservation, la conduite et la distribution de cette source, un mois après la communication faite de ses projets au préfet.

En cas d'opposition par le préfet, le propriétaire ne peut commencer ou continuer les travaux qu'après autorisation du ministre de la santé publique et de la population.

A défaut de cette décision dans le délai de trois mois, le propriétaire peut exécuter les travaux.

Art. L. 743. - L'occupation d'un terrain compris dans le périmètre de protection, pour l'exécution des travaux prévus par l'article L. 741 ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un arrêté du préfet, qui en fixe la durée.

Lorsque l'occupation d'un terrain compris dans le périmètre prive le propriétaire de la jouissance du revenu au-delà du temps d'une année ou lorsque, après les travaux, le terrain n'est plus propre à l'usage auquel il était employé, le propriétaire dudit terrain peut exiger du propriétaire de la source l'acquisition du terrain occupé ou dénaturé. Dans ce cas, l'indemnité est réglée suivant les formes prescrites par les décrets des 8 août et 30 octobre 1935. Dans aucun cas, l'expropriation ne peut être provoquée par le propriétaire de la source.

Art. L. 744. - Les dommages dus par suite de suspension, interdiction ou destruction de travaux dans les cas prévus aux articles L. 738, L. 739 et L. 740 ci-dessus, ainsi que ceux dus à raison de travaux exécutés en vertu des articles L. 741 et L. 743 sont à la charge du propriétaire de la source. L'indemnité est réglée à l'amiable ou par les tribunaux.

Dans les cas prévus par les articles L. 738, L. 739 et L. 740 ci-dessus, l'indemnité due par le propriétaire de la source ne peut excéder le montant des pertes matérielles qu'à éprouvées le propriétaire du terrain et le prix des travaux devenus inutiles, augmenté de la somme nécessaire pour le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

(1) L'autorisation mentionnée à l'article L. 741 fait l'objet d'une décision du commissaire de la République de département du lieu des travaux *(Décret n° 84-896 du 3 octobre 1984, art. 4).*

Art. L. 745. - Les décisions concernant l'exécution ou la destruction des travaux sur le terrain d'autrui ne peuvent être exécutées qu'après le dépôt d'un cautionnement dont l'importance est fixée par le tribunal et qui sert de garantie au paiement de l'indemnité dans les cas énumérés en l'article précédent.

L'Etat, pour les sources dont il est propriétaire, est dispensé du cautionnement.

Art. L. 746. - *(Abrogé par ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, art. 56.)*

REPUBLIQUE FRANCAISE
PREFECTURE DE L'YONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORET

3, rue Jéhan Pinard - B.P. 139 89011 AUXERRE cédex
Téléphone : 86 51 61 33 , Télétex : 933-86511050=DDAYONNE

PREFECTURE DE L'YONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE

DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

COMMUNE DE ST FARGEAU

N° 87-355

JS/MP

ARRETE

déclarant d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection autour du captage de la Source du Moulin Fleury sur le territoire de la Commune de ST FARGEAU, autorisant la dérivation des eaux souterraines et autorisant la Commune de ST FARGEAU à acquérir la totalité du terrain situé à l'intérieur du périmètre de protection immédiate.

LE PREFET,

Commissaire de la République,
du Département de l'YONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de l'Expropriation ;

VU le Code Rural, et notamment l'article 113 sur la dérivation des eaux d'un cours d'eau non domanial, d'une source ou d'eaux souterraines ;

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L.20 et L.20-1 ;

VU la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

VU le décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L.20 du Code de la Santé Publique ;

VU la circulaire du 10 Décembre 1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 24 NOVEMBRE 1986 portant ouverture d'enquêtes conjointes :

- préalable à la déclaration d'utilité publique de l'établissement de périmètres de protection autour du captage de la Source du Moulin Fleury sur la Commune de ST FARGEAU ;

- Hydraulique, en vue d'autoriser la dérivation des eaux souterraines ;

- parcellaire, en vue de l'acquisition par la Commune de ST FARGEAU de la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection immédiate ;

VU les dossiers d'enquêtes d'utilité publique, hydraulique et parcellaire, et les registres y afférents ;

VU les pièces constatant qu'un avis d'ouverture d'enquêtes a été publié dans les journaux "L'YONNE REPUBLICAINE" et "L'YONNE AGRICOLE" préalablement à l'ouverture des enquêtes et dans les huit premiers jours de celles-ci ;

VU les pièces constatant que cet avis a été affiché dans la Commune de ST FARGEAU et que les dossiers d'enquêtes ont été déposés à la mairie de ST FARGEAU du 6 JANVIER 1987 au 21 JANVIER 1987 inclus ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 26 JUIN 1985 ;

VU l'avis du Commissaire-enquêteur sur l'utilité publique du projet et les limites des terrains à acquérir en date du 26 JANVIER 1987 ;

VU le rapport du Service Hydraulique chargé de la Police des Eaux en date du 24 MARS 1987 ;

VU le rapport de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt sur les résultats des enquêtes en date du 31 MARS 1987 ;

VU le plan de situation, le plan parcellaire et l'état parcellaire ci-annexés ;

CONSIDERANT que toutes les formalités préalables à la déclaration d'utilité publique ont été régulièrement accomplies ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE,

ARRETE

ARTICLE 1er

Est déclaré d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage de la Source du Moulin Fleury sur le territoire de la Commune de ST FARGEAU.

ARTICLE 2

Le périmètre de protection immédiate sera constitué par le périmètre actuellement clôturé. Cadastré actuellement en section A.E. sous les numéros 26, 27 et 28, lieu-dit "Champ de la Fontaine". Cette parcelle clôturée restera propriété de la Commune de ST FARGEAU. Interdite de tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau. La clôture devra être remise en état, en particulier au sud du captage, le long du fossé de drainage. Les fouilles effectuées à proximité de la station de pompage devront être rebouchées.

Le périmètre de protection rapprochée sera défini par le tracé figurant sur le plan parcellaire ci-annexé.

A l'intérieur de ce périmètre, seront interdites les activités suivantes :

- le forage de puits filtrants pour l'évacuation des eaux usées ou pluviales ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute excavation ;
- l'installation de dépôts d'ordures, de produits radioactifs, et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- le stockage et l'implantation de canalisations d'eaux usées, d'hydrocarbures et de tout produit liquide ou gazeux susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- l'établissement de toute construction superficielle ou souterraine ;
- l'épandage et l'infiltration de lisiers, d'eaux usées et de matières de vidange ;
- le stockage de fumier, d'engrais, de tout produit destiné à la lutte contre les ennemis des cultures, et de toute matière fermentescible destinée à l'alimentation du bétail ;
- l'établissement d'étables ou de stabulations libres, et l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ;
- le défrichement ;
- la création d'étangs ;
- le camping et le stationnement de caravanes.

Par ailleurs, l'épandage d'engrais ou de produits de traitement de cultures sera limité aux stricts besoins de celles-ci.

Le périmètre de protection éloignée sera défini par le tracé figurant sur le plan de situation ci-annexé. A l'intérieur de ce périmètre, toute activité susceptible d'altérer le débit ou la qualité de l'eau sera soumise à autorisation préfectorale.

ARTICLE 3

La Commune de ST FARGEAU est autorisée à dériver par pompage une partie des eaux souterraines recueillies dans le captage de la Source du Moulin Fleury pour son alimentation en eau potable.

ARTICLE 4

Le prélèvement d'eau par la Commune de ST FARGEAU ne pourra excéder 38 m^3/h. ni 760 m^3/j.

La Commune de ST FARGEAU devra laisser toutes autres collectivités dûment autorisées par arrêté préfectoral utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation à leur profit de tout ou partie des eaux surabondantes.

Ces dernières collectivités prendront à leur charge les frais d'installations de leurs propres ouvrages, sans préjudice de leur participation à l'amortissement des ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation, l'amortissement courra à compter de la date d'utilisation de l'ouvrage.

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ces travaux, les collectivités pourront être mises en demeure de restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde des intérêts généraux dans les conditions qui seront fixées par le Ministre de l'Agriculture sur rapport de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

ARTICLE 5

Les dispositions prévues pour que le prélèvement ne puisse dépasser le débit et le volume journalier autorisés ainsi que les appareils nécessaires devront être soumis par la Commune de ST FARGEAU à l'agrément de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

ARTICLE 6

Conformément à l'engagement pris par le Conseil Municipal dans sa séance du 9 MAI 1985, la Commune de ST FARGEAU devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

ARTICLE 7

Le Maire de ST FARGEAU agissant au nom de la Commune, est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, la totalité du terrain situé à l'intérieur du périmètre de protection immédiate.

Ce périmètre sera clôturé à la diligence et aux frais de la Commune de ST FARGEAU sous le contrôle de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, qui dressera procès-verbal de l'opération.

La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation à effectuer n'est pas accomplie dans un délai de CINQ ANS à compter de ce jour.

ARTICLE 8

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté sur les terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection décrits dans l'article 2 du présent arrêté, il devra être satisfait aux obligations relevant de l'institution des-dits périmètres dans un délai de DEUX ANS.

ARTICLE 9

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE, M. le Maire de ST FARGEAU, Mme le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, M. l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera, en outre, l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs.

AUXERRE, le - 2 JUIN 1987

LE PREFET,
Commissaire de la République,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

PREFECTURE DE L'YONNE ★ D.C.S.G. ★

Jacques BORDONE

PREFECTURE DE L'YONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

SERVICE
DES EQUIPEMENTS PUBLICS
ET DE L'HYDRAULIQUE

3, Rue Jehan Pinard
B.P. 139
89011 AUXERRE CEDEX
Tél : 86.51.61.33
Télétex : 86.51.10.50
Télécopie : 86.48.36.34

Commune de SAINT-FARGEAU

ARRETE

- déclarant d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection autour des forages des "Prés de Saint-Maurice" à SAINT-FARGEAU,
- autorisant la dérivation des eaux souterraines.

91/00644

LE PREFET
du Département de l'YONNE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le Code de l'Expropriation ;

VU le Code Rural, et notamment l'article 113 sur la dérivation des eaux d'un cours d'eau non domanial, d'une source ou d'eaux souterraines ;

VU le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L.20 et L.20-1 ;

Vu la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

VU le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L.20 du Code de la Santé Publique ;

VU la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990 relative aux périmètres de protection des points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines, abrogeant la circulaire du 10 décembre 1968 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 16 Septembre 1991 portant ouverture d'enquêtes conjointes :

- préalable à la déclaration d'utilité publique de l'établissement de périmètres de protection autour des forages des "Prés de Saint-Maurice" ;

- hydraulique, en vue d'autoriser la dérivation des eaux souterraines ;

VU les dossiers d'enquêtes d'utilité publique et hydraulique et les registres y afférents ;

VU les pièces constatant qu'un avis d'ouverture d'enquêtes a été publié dans les journaux "L'YONNE REPUBLICAINE" et "TERRES DE BOURGOGNE" préalablement à l'ouverture des enquêtes et dans les huit premiers jours de celles-ci ;

VU les pièces constatant que cet avis a été affiché dans la Commune de SAINT-FARGEAU et que les dossiers d'enquêtes ont été déposés dans la mairie de SAINT-FARGEAU du 07 Octobre 1991 au 23 Octobre 1991 inclus ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 05 Mars 1991.

VU l'avis du Commissaire-enquêteur sur l'utilité publique du projet en date du 23 Octobre 1991.

VU le rapport du Service Hydraulique chargé de la Police des Eaux en date du 06 Février 1992 ;

VU le rapport de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt sur le résultat des enquêtes en date du 05 Février 1992 ;

VU le plan de situation, le plan parcellaire et l'état parcellaire ci-annexés ;

CONSIDERANT que toutes les formalités préalables à la déclaration d'utilité publique ont été régulièrement accomplies ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE ;

ARRETE

Article 1er

Est déclaré d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour des forages des "Prés de Saint-Maurice" à SAINT-FARGEAU ;

Article 2

Pour chaque forage :

Le périmètre de protection immédiate sera défini par le tracé figurant sur le plan parcellaire ci-annexé ; dans la zone hermétiquement enclose, seules les activités liées au service des eaux seront autorisées.

Pour le forage F4 :

. Il conviendra de remettre en état la construction et de rehausser :
- le tube de forage,
- le seuil de la porte d'entrée,

. Il conviendra de boucher l'excavation située près de l'ouvrage (au droit d'une vanne).

Le périmètre de protection rapproché sera défini par le tracé figurant sur le plan parcellaire ci-annexé.

A l'intérieur de ce périmètre, seront interdites les activités suivantes :

- le forage de puits ;
- les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert) ;
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau ;
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidanges ;
- l'épandage ou infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges ;
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'établissement d'étables ou de stabulations libres ;
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ;
- le défrichement ;
- la création d'étangs ;
- le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

Par ailleurs :

- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation.

seront réglementés.

De plus :

- l'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols ;
- l'épandage de tous produits ou substances destinées à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- le pacage des animaux.

seront tolérés

Pour la parcelle cadastrée AE 39, appartenant au domaine public ferrovière, une convention renouvelable sera passée entre la Commune de SAINT-FARGEAU et la SNCF, pour l'application des mesures de protection.

Le périmètre de protection éloignée sera défini par le tracé figurant sur le plan de situation ci-annexé. A l'intérieur de ce périmètre, toute activité susceptible d'altérer le débit ou la qualité de l'eau sera soumise à autorisation préfectorale.

Article 3

La Commune de SAINT-FARGEAU est autorisée à dériver par pompage une partie des eaux souterraines recueillies dans les captages des "Prés de Saint-Maurice".

Article 4

Le prélèvement d'eau par la Commune de SAINT-FARGEAU ne pourra excéder 30 m3/h.

La Commune de SAINT-FARGEAU devra laisser toutes autres collectivités dûment autorisées par arrêté préfectoral utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation à leur profit de tout ou partie des eaux surabondantes.

Ces dernières collectivités prendront à leur charge les frais d'installations de leurs propres ouvrages, sans préjudice de leur participation à l'amortissement des ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation, l'amortissement courra à compter de la date d'utilisation de l'ouvrage.

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ces travaux, les collectivités pourront être mises en demeure de restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde des intérêts généraux dans les conditions qui seront fixées par le Ministre de l'Agriculture sur rapport de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

Article 5

Les dispositions prévues pour que le prélèvement ne puisse dépasser le débit et le volume journalier autorisés ainsi que les appareils nécessaires devront être soumis par la Commune de SAINT-FARGEAU à l'agrément de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

Article 6

Conformément à l'engagement pris par le Conseil Municipal dans sa séance du 09 Mai 1985, la Commune de SAINT-FARGEAU devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

Article 7

Le Maire de SAINT-FARGEAU, agissant au nom de la Commune de SAINT-FARGEAU devra clôturer le périmètre de protection immédiate à ses frais sous le contrôle de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, qui dressera procès-verbal de l'opération.

Article 8

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté sur les terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection décrits dans l'article 2 du présent arrêté, il devra être satisfait aux obligations relevant de l'institution des-dits périmètres dans un délai de DEUX ANS.

Article 9

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE, le Maire de SAINT-FARGEAU, M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera, en outre, l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs.

AUXERRE, le - 1 AVR. 1992

LE PREFET,

Pour application,
Le Chef de Bureau Délégué,

Jacqueline HUGON

Pour le Préfet,
Le Directeur de Cabinet

Pascal GROSSO

PREFECTURE DE L'YONNE
direction départementale de l'agriculture et de la forêt

3, Rue Jehan Pinard
B.P. 139
89011 AUXERRE CEDEX
Téléphone :
86 51 61 33
Télétex :
86 51 10 50
Télécopie :
86 48 36 34

A R R E T E

- **déclarant** d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection autour du captage de la **Source de Juin** sur le territoire de la **commune de MOUTIERS** ;

- **autorisant** la dérivation des eaux souterraines ;

Le PREFET,
du Département de l'YONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

93/0 2818

VU le Code de l'Expropriation ;

VU le Code Rural, et notamment l'article 113 sur la dérivation des eaux d'un cours d'eau non domanial, d'une source ou d'eaux souterraines ;

VU le Code de la Santé Publique, et notamment les articles L 20 et L 20-1 ;

VU la loi n° 64 1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

VU le décret n° 67 1093 du 15 Décembre 1967 portant règlement d'administation publique pris pour l'application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique ;

VU la circulaire interministérielle du 24 Juillet 1990 relative aux périmètres de protection des points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines, abrogeant la circulaire du 10 Décembre 1968 ;

.../...

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 Août 1992 portant ouverture d'enquêtes conjointes:

- préalable à la déclaration d'utilité publique de l'établissement de périmètres de protection autour du captage de la Source de Juin sur le territoire de la Commune de MOUTIERS ;

- hydraulique, en vue d'autoriser la dérivation des eaux souterraines ;

VU les dossiers d'enquêtes d'utilité publique et hydraulique et les registres y afférents ;

VU les pièces constatant qu'un avis d'ouverture d'enquêtes a été publié dans les journaux "L'YONNE REPUBLICAINE" et "TERRES DE BOURGOGNE" préalablement à l'ouverture des enquêtes et dans les huit premiers jours de celles-ci ;

VU les pièces constatant que cet avis a été affiché dans les communes de MOUTIERS et de ST FARGEAU et que les dossiers d'enquêtes ont été déposés dans les mairies des communes du 28 SEPTEMBRE 1992 au 14 OCTOBRE 1992 inclus ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 15 SEPTEMBRE 1987 ;

VU l'avis du Commissaire-enquêteur sur l'utilité publique du projet en date du 21 OCTOBRE 1992 ;

VU le rapport du Service Hydraulique chargé de la Police des Eaux en date du 1er DECEMBRE 1992 ;

VU le rapport de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt sur le résultat des enquêtes en date du 21 DECEMBRE 1992 ;

VU le plan de situation, le plan et les états parcellaires ci-annexés;

CONSIDERANT que toutes les formalités préalables à la déclaration d'utilité publique ont été régulièrement accomplies;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE ;

ARRETE :

ARTICLE 1er

Est déclaré d'utilité publique l'établissement de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour de la Source de Juin sur la Commune de MOUTIERS.

ARTICLE 2 :

Le périmètre de protection immédiate sera défini par le tracé figurant sur le plan parcellaire ci-annexé sur la parcelle H 128 et H 127 pour partie ; dans la zone hermétiquement enclose, seules les activités liées au service des eaux seront autorisées.

Les désherbants, pesticides et engrais seront interdits.

Le périmètre de protection rapprochée sera défini par le tracé figurant sur le plan parcellaire ci-annexé.

A l'intérieur de ce périmètre, seront interdites les activités suivantes :

- Le forage de puits ;
- Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert),
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères,d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidanges,
- L'épandage ou infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures,
- La création d'étangs ;

Par ailleurs :

- L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols,
- L'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures,
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail,
- Le défrichement,
- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes,
- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation,

seront réglementés.

De plus, le pacage des animaux sera autorisé.

Le périmètre de protection éloignée sera défini par le tracé figurant sur le plan de situation ci-annexé. A l'intérieur de ce périmètre, toute activité suceptible d'altérer le débit ou la qualité de l'eau sera soumise à autorisation préfectorale.

Seront réglementés :

- Le forage de puits ;
- Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert),
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidanges,
- L'épandage ou infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges,
- Le défrichement,
- La création d'étangs,

Par ailleurs,

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures,
- L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols,
- L'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures,
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres,
- Le pacage des animaux,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail,
- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes,
- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation,

seront autorisés.

ARTICLE 3 :

La commune de MOUTIERS est autorisée à dériver par pompage une partie des eaux souterraines recueillies dans le captage de la Source de Juin.

ARTICLE 4 :

Le prélèvement d'eau par la commune de MOUTIERS ne pourra excéder 20 m^3/h.

La commune de MOUTIERS devra laisser toutes autres collectivités dûment autorisées par arrêté préfectoral, utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation à leur profit de tout ou partie des eaux surabondantes.

Ces dernières collectivités prendront à leur charge les frais d'installations de leurs propres ouvrages, sans préjudice de leur participation à l'amortissement des ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation ; l'amortissement courra à compter de la date d'utilisation de l'ouvrage;

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ces travaux, les collectivités pourront être mises en demeure de restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde des intérêts généraux dans les conditions qui seront fixées par le Ministère de l'Agriculture et de la Forêt sur le rapport du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

ARTICLE 5 :

Les dispositions prévues pour que le prélèvement ne puisse dépasser le débit et le volume journalier autorisés ainsi que les appareils nécessaires devront être soumis par la commune de MOUTIERS à l'agrément du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'YONNE.

ARTICLE 6 :

Conformément à l'engagement pris par le Conseil Municipal dans sa séance du 2 NOVEMBRE 1987, la commune de MOUTIERS devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

ARTICLE 7 :

Le Maire de MOUTIERS, agissant au nom du Conseil Municipal, devra clôturer le périmètre de protection immédiate à ses frais sous le contrôle du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt qui dressera procès-verbal de l'opération.

ARTICLE 8 :

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté sur les terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection décrits dans l'article 2 du présent arrêté, il devra être satisfait aux obligations relevant de l'institution des dits périmètres dans un délai de DEUX ANS.

ARTICLE 9 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'YONNE, les Maires de MOUTIERS et de ST FARGEAU, le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera, en outre, l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs.

AUXERRE, le

Le PREFET.

Bernard ROUDIL

EL 3

COURS D'EAU DOMANIAUX, LACS ET PLANS D'EAU DOMANIAUX

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes de halage et de marchepied.

Servitudes à l'usage des pêcheurs.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, articles 1er à 4, 15, 16 et 22.

Code rural, article 431 (art. 4 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984, modifiant l'ancien article 424 du code rural instituant une servitude à l'usage des pêcheurs).

Loi locale du 2 juillet 1891 modifiée par la loi locale du 22 avril 1902 sur l'usage et la répartition des eaux, validée par l'article 7, § 5, de la loi française du 1er juin 1924 et règlement d'application du 14 février 1892, § 39 et 41, applicables aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Circulaire n° 73-14 du 26 janvier 1973 (aménagement du territoire, équipement, logement et tourisme) relative à la servitude de marchepied.

Circulaire n° 78-95 du 6 juillet 1978 relative aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et concernant les cours d'eau (report dans les plans d'occupation des sols).

Circulaire n° 80-7 du 8 janvier 1980 pour l'application du décret n° 79-1152 du 28 décembre 1979 (ministère de l'intérieur).

Conservation du domaine public fluvial.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, article 28.

Ministère des transports (direction des transports terrestres, bureau de la gestion du domaine).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Application des dispositions du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure concernant ces servitudes :

- aux cours d'eau navigables (servitude de halage de 7,80 mètres, de marchepied de 3,25 mètres, article 15 dudit code) ;

- aux cours d'eau domaniaux rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables, et demeurant classés dans le domaine public (servitudes de marchepied de 3,25 mètres sur les deux rives, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure) ;

- aux lacs domaniaux, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (servitudes de marchepied de 3,25 mètres).

Application des dispositions de la loi locale du 2 juillet 1891 modifiée et du règlement du 14 février 1892, servitudes de halage de 7,80 mètres (maximum), de marchepied de 3,25 mètres (maximum), aux cours d'eau navigables ou flottables des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Ces servitudes sont instituées à la demande de l'administration (art. 18 de la loi du 2 juillet 1891). En ce qui concerne le Rhin, cette servitude n'existe pas, la digue de protection, qui fait office de chemin de halage, étant propriété de l'Etat.

Application de l'article 431 du code rural (servitudes à l'usage des pêcheurs) : aux cours d'eau domaniaux et plans d'eau domaniaux (largeur de 3,25 mètres pouvant être ramenée à 1,50 mètre) et aux cours d'eau rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables (largeur de 1,50 mètre).

B. - INDEMNISATION

Indemnisation prévue pour les propriétaires riverains à raison des dommages qui leur sont occasionnés par l'institution des servitudes consécutives au classement ou à l'inscription à la nomenclature de la rivière ou du lac, sous déduction des avantages que peuvent leur procurer lesdits classement ou inscription dans la nomenclature (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Indemnisation prévue, lorsque pour les besoins de la navigation, la servitude de halage est établie sur une rive où cette servitude n'existait pas (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées par la juridiction compétente en matière d'expropriation (art. 20 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

C. - PUBLICITÉ

Publicité de l'acte d'inscription à la nomenclature ou de classement dans le domaine public.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, possibilité pour l'administration d'imposer aux propriétaires riverains des cours d'eau navigables ou flottables, de laisser sur les deux rives un emplacement ouvert à la circulation. La largeur de cet emplacement est fixée par l'administration. Elle ne peut dépasser 3,25 mètres (côté du marchepied) et 7,80 (côté halage). Dans ce dernier cas, il peut être défendu par l'administration d'établir des bâtiments, enclos ou fossés dans une zone supplémentaire de 1,95 mètre maximum (art. 18 de la loi locale du 2 juillet 1891).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Obligation pour les riverains des fleuves et rivières inscrits sur la nomenclature des voies navigables ou flottables et des îles, dans l'intérêt du service de la navigation et partout où il existe un chemin de halage, de réserver le libre passage des animaux et véhicules assurant la traction des bateaux, ainsi que la circulation et les manœuvres des personnes effectuant des transports par voie d'eau ou assurant la conduite des trains de bois de flottage, et ce, sur une largeur de 7,80 mètres (art. 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure) (1).

Si la distance de 7,80 mètres doit être augmentée, l'administration est obligée de recourir à l'expropriation, si elle ne recueille pas le consentement des riverains (art. 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Interdiction pour les mêmes riverains, de planter des arbres ou de clore par haie autrement qu'à une distance de 9,75 mètres du côté où les bateaux se tirent et de 3,25 mètres sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage (art. 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Obligation pour les riverains des cours d'eau rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables, mais maintenus dans le domaine public, de réserver de chaque côté le libre passage pour les nécessités d'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche, et ce, sur une distance de 1,50 mètre (art. 431 du code rural).

(1) La servitude de halage n'est imposée en principe que d'un seul côté ; sur l'autre existe la servitude de marchepied. En outre, là où le halage a disparu subsiste la servitude de marchepied (Conseil d'Etat, 15 mai 1953, Chapelle).

Interdiction d'extraire sans autorisation à moins de 11,70 mètres de la limite des berges des rivières domaniales ou des bords des canaux domaniaux, des terres, sables, et autres matériaux, sous peine d'amende ou du payement des frais de remise en l'état des lieux (art. 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

La loi locale dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle n'édicte pas de prescriptions analogues en ce qui concerne les extractions. Cependant, il parait souhaitable pour la bonne gestion des voies navigables de les appliquer.

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'exercer tous les droits de la propriété qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice des servitudes, d'où l'obligation avant d'entreprendre des constructions, des plantations ou l'édification de clôtures de demander au service gestionnaire de reconnaître la limite de la servitude. Si dans les trois mois à compter de la demande, l'administration n'a pas fixé la limite, les constructions, plantations ou clôtures faites par les riverains ne peuvent plus être supprimées, que moyennant indemnité au titre de l'article 18 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle au titre de l'article 1er de la loi locale du 2 juillet 1891.

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'intérêt du service de la navigation, les nécessités de l'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche le permettent, d'obtenir par arrêté ministériel la réduction des distances des servitudes de halage et de marchepied (art. 16 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'exercice de la pêche et les nécessités d'entretien et de surveillance des cours d'eau et plans d'eau le permettent, d'obtenir par arrêté ministériel (ou du préfet par délégation), la réduction de la largeur de 3,25 mètres à 1,50 mètre (art. 431 du code rural).

CODE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL ET DE LA NAVIGATION INTÉRIEURE

Art. 1er *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 29).* - Le domaine public fluvial comprend :

- les cours d'eau navigables ou flottables, depuis le point où ils commencent à être navigables ou flottables jusqu'à leur embouchure, ainsi que leurs bras, même non navigables ou non flottables, s'ils prennent naissance au-dessous du point où ces cours d'eau deviennent navigables ou flottables, les noues et boires qui tirent leurs eaux des mêmes cours d'eau, les dérivations, ou prises d'eau artificielles même établies dans des propriétés particulières à condition qu'elles aient été pratiquées par l'Etat dans l'intérêt de la navigation ou du flottage ;

- les lacs navigables ou flottables ainsi que les retenues établies sur les cours d'eau du domaine public à condition que les terrains submergés aient été acquis par l'Etat ou par son concessionnaire à charge de retour à l'Etat en fin de concession ;

- les rivières canalisées, les canaux de navigation, étangs ou réservoirs d'alimentation, contrefossés et autres dépendances ;

- les ports publics situés sur les voies navigables et leurs dépendances ;

- les ouvrages publics construits dans le lit ou sur les bords des voies navigables ou flottables pour la sûreté et la facilité de la navigation ou du halage ;

- les cours d'eau, lacs et canaux qui, rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables, ont été maintenus dans le domaine public ;

- les cours d'eau et lacs ainsi que leurs dérivations classés dans le domaine public selon la procédure fixée à l'article 2-1 en vue d'assurer l'alimentation en eau des voies navigables, les besoins en eau de l'agriculture et de l'industrie, l'alimentation des populations ou la protection contre les inondations.

Les cours d'eau et les lacs appartenant au domaine public sont appelés cours d'eau et lacs domaniaux.

Art. 2 *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 29).* - Les parties navigables ou flottables d'un fleuve, d'une rivière ou d'un lac sont déterminées par des décrets pris après enquête de *commodo et incommodo*, tous les droits des tiers réservés, sur le rapport du ministre de l'équipement et du logement, après avis du ministre chargé de la police ou de la gestion de ce cours d'eau ou de ce lac et du ministre de l'économie et des finances.

Art. 2-1 *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 29).* - Le classement d'un cours d'eau, d'une section de cours d'eau ou d'un lac dans le domaine public, pour l'un des motifs énumérés à l'avant-dernier alinéa de l'article 1er, est prononcé, après enquête d'utilité publique, par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ou des ministres intéressés et du ministre chargé de la police ou de la gestion de ce cours d'eau ou de ce lac, après avis du ministre de l'économie et des finances, tous les droits des riverains du cours d'eau ou du propriétaire du lac et des tiers réservés.

Les indemnités pouvant être dues en raison des dommages entraînés par ce classement sont fixées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, compensation faite des avantages que les intéressés peuvent en retirer.

Art. 3 *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 29).* - Les voies d'eau navigables ou flottables, naturelles ou artificielles, faisant partie du domaine public de l'Etat, peuvent être rayées de la nomenclature des voies navigables ou flottables et maintenues dans le domaine public par décret en Conseil d'Etat, après avis du ministre de l'économie et des finances, dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Art. 4 *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 29).* - Le déclassement des cours d'eau ou lacs domaniaux navigables ou non et des canaux faisant partie du domaine public de l'Etat est prononcé après enquête d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre des transports ou du ministre de l'agriculture s'il est chargé de la gestion du cours d'eau ou du lac, après avis des ministres chargés respectivement de l'économie et des finances, de l'intérieur, de l'industrie, ainsi que, suivant le cas, après avis du ministre de l'agriculture ou du ministre des transports dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

.....

Art. 15 *(Loi nº 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 31).* - Les propriétaires riverains des fleuves et rivières inscrits sur la nomenclature.

Ils ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres du côté où les bateaux se tirent et de 3,25 mètres sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage.

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau domanial rayé de la nomenclature des voies navigables ou flottables ou classé dans le domaine public par application de l'article 2-1 ainsi que les propriétés riveraines d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite servitude de « marchepied ». Lorsqu'un cours d'eau est déjà grevé de la servitude prévue par le décret nº 59-96 du 7 janvier 1959, cette dernière servitude est maintenue.

Tout contrevenant sera passible d'une amende de 6 000 à 120 000 francs (60 à 1 200 F) et devra, en outre, remettre les lieux en l'état ou, à défaut, payer les frais de la remise en état d'office par l'administration.

Art. 16 *(Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 31).* - Lorsque l'intérêt du service de la navigation le permettra, les distances fixées par les deux premiers alinéas de l'article précédent, pour la servitude de halage, seront réduites par arrêté ministériel.

Lorsque l'exercice de la pêche et les nécessités d'entretien du cours d'eau le permettront, la distance fixée par le troisième alinéa de l'article précédent pour la servitude de marchepied pourra être exceptionnellement réduite par arrêté ministériel.

Art. 17. - Dans l'intérêt de l'approvisionnement de Paris, les propriétaires des terrains proches des rivières navigables ou flottables du bassin de la Seine sont tenus de souffrir, moyennant indemnité, l'utilisation de leurs terres en nature de prés ou de labours par les marchands de bois pour y faire les amas de leurs bois, soit pour les charger en bateaux, soit pour les mettre en trains.

Afin que les propriétaires puissent être payés par chacun des marchands de bois ceux-ci seront tenus de faire marquer leur bois de leur marque particulière et de les disposer par piles de 2,60 mètres de hauteur et de 30 mètres de longueur en ne laissant entre les piles qu'une distance de 0,65 mètre.

L'enlèvement des bois ne pourra être fait qu'après paiement aux propriétaires de l'indemnité d'occupation.

Art. 18 *(Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 32).* - Les propriétaires riverains qui veulent faire des constructions, plantations ou clôtures le long des cours d'eau domaniaux peuvent, au préalable, demander à l'administration de reconnaître la limite de la servitude.

Si, dans les trois mois à compter de la demande, l'administration n'a pas fixé la limite, les constructions, plantations ou clôtures faites par les riverains ne peuvent plus être supprimées que moyennant indemnité.

Art. 19 *(Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 31).* - Lorsque le classement d'un lac, d'une rivière ou portion de rivière dans le domaine public fluvial, ou son inscription sur la nomenclature des voies navigables ou flottables assujettit les propriétaires riverains aux servitudes établies par l'article 15, il leur est dû une indemnité proportionnée au dommage qu'ils éprouvent en tenant compte des avantages que peut leur procurer ce classement ou cette inscription.

Les propriétaires riverains auront également droit à une indemnité lorsque, pour les besoins de la navigation, la servitude de halage sera établie sur une rive où cette servitude n'existait pas.

Art. 20 *(Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 31).* - Les contestations relatives à l'indemnité due aux propriétaires en raison de l'établissement des servitudes de halage et de marchepied sont jugées par la juridiction compétente en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 21. - Dans le cas où l'administration juge que la servitude de halage est insuffisante et veut établir, le long du fleuve ou de la rivière, un chemin dans des conditions constantes de viabilité, elle doit, à défaut de consentement exprès des riverains, acquérir le terrain nécessaire à l'établissement du chemin en se conformant aux lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 22. - Les conditions d'utilisation du chemin de halage ou du marchepied par des fermiers de la pêche et les porteurs de licences sont fixées par l'article 424 du code rural.

CODE RURAL

Art. 431 *(Loi nº 84-512 du 29 juin 1984, art. 4).* - Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau domanial ou d'un plan d'eau domanial, est tenu de laisser à l'usage des pêcheurs, le long de ceux-ci, un espace libre sur 3,25 mètres de largeur.

Lorsque l'exercice de la pêche et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du plan d'eau le permettent, les ministres chargés de la pêche en eau douce et de la gestion du domaine public fluvial ou, par délégation, le commissaire de la République du département peuvent réduire la largeur de 3,25 mètres précitée jusqu'à 1,50 mètre.

Le long des cours d'eau rayés de la nomenclature des voies navigables ou flottables mais maintenus dans le domaine public, la largeur de l'espace libre laissé à l'usage des pêcheurs est fixée à 1,50 mètre.

Le long des canaux de navigation, les pêcheurs peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la voie navigable.

Ce droit peut, exceptionnellement, être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels, sur décision des ministres chargés de la pêche en eau douce et de la gestion du domaine public fluvial ou, par délégation, du commissaire de la République du département.

En cas de non-respect des dispositions du présent article relatives au droit de passage, le riverain doit, sur injonction de l'administration, remettre les lieux en état dans le délai fixé par celle-ci. A défaut d'exécution dans le délai prescrit, la remise en état sera effectuée d'office par l'administration ou son concessionnaire, aux frais du riverain.

EL 7

ALIGNEMENT

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes d'alignement.

Code de la voirie routière : articles L. 112-1 à L. 112-7, R. 112-1 à R. 112-3 et R. 141-1.

Circulaire n° 79-99 du 16 octobre 1979 (*B.O.M.E.T.* 79/47) relative à l'occupation du domaine public routier national (réglementation), modifiée et complétée par la circulaire du 19 juin 1980.

Code de l'urbanisme, article R. 123-32-1.

Circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés par les plans d'occupation des sols (chapitre Ier, Généralités, § 1.2.1 [4e]).

Circulaire n° 80-7 du 8 janvier 1980 du ministre de l'intérieur.

Ministère de l'intérieur (direction générale des collectivités locales).

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction des routes).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

A. - PROCÉDURE

1° Routes nationales

L'établissement d'un plan d'alignement n'est pas obligatoire pour les routes nationales.

Approbation après enquête publique préalable par arrêté motivé du préfet lorsque les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont favorables, dans le cas contraire par décret en Conseil d'Etat (art. L. 123-6 du code de la voirie routière).

L'enquête préalable est effectuée dans les formes prévues aux articles R. 11-19 à R. 11-27 du code de l'expropriation. Le projet soumis à enquête comporte un extrait cadastral et un document d'arpentage.

Pour le plan d'alignement à l'intérieur des agglomérations, l'avis du conseil municipal doit être demandé à peine de nullité (art. L. 123-7 du code de la voirie routière et art. L. 121.28 [1°] du code des communes).

2° Routes départementales

L'établissement d'un plan d'alignement n'est pas obligatoire pour les routes départementales.

Approbation par délibération du conseil général après enquête publique préalable effectuée dans les formes prévues aux articles R. 11-1 et suivants du code de l'expropriation.

L'avis du conseil municipal est requis pour les voies de traverses (art. l. 131-6 du code de la voirie routière et art. L. 121-28 [1°] du code des communes).

3° Voies communales

Les communes ne sont plus tenues d'établir des plans d'alignement (loi du 22 juin 1989 publiant le code de la voirie routière).

Adoption du plan d'alignement par délibération du conseil municipal après enquête préalable effectuée dans les formes fixées par les articles R. 141-4 et suivants du code de la voirie routière.

La délibération doit être motivée lorsqu'elle passe outre aux observations présentées ou aux conclusions défavorables du commissaire enquêteur.

Le dossier soumis à enquête comprend : un projet comportant l'indication des limites existantes de la voie communale, les limites des parcelles riveraines, les bâtiments existants, le tracé et la définition des alignements projetés ; s'il y a lieu, une liste des propriétaires des parcelles comprises en tout ou en partie, à l'intérieur des alignements projetés.

L'enquête publique est obligatoire. Ainsi la largeur d'une voie ne peut être fixée par une simple délibération du conseil municipal (Conseil d'Etat, 24 janvier 1973, demoiselle Favre et dame Boineau : rec., p. 63 ; 4 mars 1977, veuve Péron).

Si le plan d'alignement (voies nationales, départementales ou communales) a pour effet de frapper d'une servitude de reculement un immeuble qui est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, ou encore protégé soit au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, soit au titre d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, il ne peut être adopté qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours (art. 3 du décret n° 77-738 du 7 juillet 1977 relatif au permis de démolir).

La procédure de l'alignement est inapplicable pour l'ouverture des voies nouvelles (1). Il en est de même si l'alignement a pour conséquence de porter une atteinte grave à la propriété riveraine (Conseil d'Etat, 24 juillet 1987, commune de Sannat : rec. T., p. 1030), ou encore de rendre impossible ou malaisée l'utilisation de l'immeuble en raison notamment de son bouleversement intérieur (Conseil d'Etat, 9 décembre 1987, commune d'Aumerval : D.A. 1988, n° 83).

4° Alignement et plan d'occupation des sols

Le plan d'alignement et le plan d'occupation des sols sont deux documents totalement différents, dans leur nature comme dans leurs effets :

- le P.O.S. ne peut en aucun cas modifier, par ses dispositions, le plan d'alignement qui ne peut être modifié que par la procédure qui lui est propre ;

- les alignements fixés par le P.O.S. n'ont aucun des effets du plan d'alignement, notamment en ce qui concerne l'attribution au domaine public du sol des propriétés concernées (voir le paragraphe « Effets de la servitude »).

En revanche, dès lors qu'il existe un P.O.S. opposable aux tiers, les dispositions du plan d'alignement, comme pour toute servitude, ne sont elles-mêmes opposables aux tiers que si elles ont été reportées au P.O.S. dans l'annexe « Servitudes ». Dans le cas contraire, le plan d'alignement est inopposable (et non pas caduc), et peut être modifié par la commune selon la procédure qui lui est propre.

C'est le sens de l'article R. 123-32-1 du code de l'urbanisme, aux termes duquel « nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire ».

Les alignements nouveaux résultant des plans d'occupation des sols peuvent être :

- soit ceux existant dans le plan d'alignement mais qui ne sont pas reportés tels quels au P.O.S. parce qu'on souhaite leur donner une plus grande portée, ce qu'interdit le champ d'application limité du plan d'alignement ;

- soit ceux qui résultent uniquement des P.O.S. sans avoir préalablement été portés au plan d'alignement, comme les tracés des voies nouvelles, dont les caractéristiques et la localisation sont déterminées avec une précision suffisante ; ils sont alors inscrits en emplacements réservés. Il en est de même pour les élargissements des voies existantes (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme).

---

(1) L'alignement important de la voie est assimilé à l'ouverture d'une voie nouvelle (Conseil d'Etat, 15 février 1956, Montarnal : rec. T., p. 780).

B. - INDEMNISATION

L'établissement de ces servitudes ouvre aux propriétaires, à la date de la publication du plan approuvé, un droit à indemnité fixée à l'amiable, et représentative de la valeur du sol non bâti.

A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée comme en matière d'expropriation (art. L. 112-2 du code de la voirie routière).

Le sol des parcelles qui cessent d'être bâties, pour quelque cause que ce soit, est attribué immédiatement à la voie avec indemnité réglée à l'amiable ou à défaut, comme en matière d'expropriation.

C. - PUBLICITÉ

Publication dans les formes habituelles des actes administratifs.

Dépôt du plan d'alignement dans les mairies intéressées où il est tenu à la disposition du public.

Publication en mairie de l'avis de dépôt du plan.

Le défaut de publication enlève tout effet au plan général d'alignement (1).

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour l'autorité chargée de la construction de la voie, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en bordure du domaine public routier, de visiter à tout moment le chantier, de procéder aux vérifications qu'elle juge utiles, et de se faire communiquer les documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments pour s'assurer que l'alignement a été respecté. Ce droit de visite et de communication peut être exercé durant deux ans après achèvement des travaux (art. L. 112-7 du code de la voirie routière et L. 460-1 du code de l'urbanisme).

Possibilité pour l'administration, dans le cas de travaux confortatifs non autorisés, de poursuivre l'infraction en vue d'obtenir du tribunal administratif, suivant les circonstances de l'affaire, l'arrêt immédiat des travaux ou l'enlèvement des ouvrages réalisés.

2° Obligations de faire imposées aux propriétaires

Néant.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne les terrains privés non bâtis, ni clos de murs. S'agissant des terrains bâtis ou clos par des murs, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire.

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (servitude non *aedificandi*).

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur le bâtiment frappé d'alignement, à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositifs de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustes, application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état, etc. (servitude non *confortandi*).

(1) Les plans définitivement adoptés après accomplissement des formalités, n'ont un caractère obligatoire qu'après publication, dans les formes habituelles de publication des actes administratifs (Conseil d'Etat, 2 juin 1976, époux Charpentier, req. n° 97950). Une notification individuelle n'est pas nécessaire (Conseil d'Etat, 3 avril 1903, Bontemps : rec., p. 295).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'une voie publique dont la propriété est frappée d'alignement, de procéder à des travaux d'entretien courant, mais obligation avant d'effectuer tous travaux de demander l'autorisation à l'administration. Cette autorisation, valable un an pour tous les travaux énumérés, est délivrée sous forme d'arrêté préfectoral pour les routes nationales et départementales, et d'arrêté du maire pour les voies communales.

Le silence de l'administration ne saurait valoir accord tacite.

ÉLECTRICITÉ

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (art. 298) et du 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et le décret n° 67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 portant nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (art. 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret n° 70-492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946, concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n° 70-13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970) complétée par la circulaire n° LR-J/A-033879 du 13 novembre 1985 (nouvelles dispositions découlant de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour son application).

Ministère de l'industrie et de l'aménagement du territoire (direction générale de l'industrie et des matières premières, direction du gaz, de l'électricité et du charbon).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- aux travaux déclarés d'utilité publique (art. 35 de la loi du 8 avril 1946) ;

- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes (art. 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique (1).

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue de l'exercice des servitudes est obtenue conformément aux dispositions des chapitres Ier et II du décret du 11 juin 1970 modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985.

La déclaration d'utilité publique est prononcée :

- soit par arrêté préfectoral ou arrêté conjoint des préfets des départements intéressés et en cas de désaccord par arrêté du ministre chargé de l'électricité, en ce qui concerne les ouvrages de distribution publique d'électricité et de gaz et des ouvrages du réseau d'alimentation générale en énergie électrique ou de distribution aux services publics d'électricité de tension inférieure à 225 kV (art. 4, alinéa 2, du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985) ;

(1) Le bénéfice des servitudes instituées par les lois de 1906 et de 1925 vaut pour l'ensemble des installations de distribution d'énergie électrique, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que la ligne dessert une collectivité publique ou un service public ou une habitation privée (Conseil d'Etat, 1er février 1985, ministre de l'industrie contre Michaud : req. n° 36313).

- soit par arrêté du ministre chargé de l'électricité ou arrêté conjoint du ministre chargé de l'électricité et du ministre chargé de l'urbanisme s'il est fait application des articles L. 123-8 et R. 123-35-3 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne les mêmes ouvrages visés ci-dessus, mais d'une tension supérieure ou égale à 225 kV (art. 7 du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985).

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II (le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret du 11 juin 1970 n'a pas modifié la procédure d'institution des dites servitudes). La circulaire du 24 juin 1970 reste applicable.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au préfet par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes, accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes. le préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires concernés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer après l'accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juin 1970 et visées ci-dessous en C.

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (art. 1er du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967) (1).

B. - INDEMNISATION

Les indemnisations dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes (2).

Elles sont dues par le maître d'ouvrage. La détermination du montant de l'indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le juge de l'expropriation (art. 20 du décret du 11 juin 1970). Les dommages survenus à l'occasion des travaux doivent être réparés comme dommages de travaux publics (3).

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires est calculée en fonction des conventions passées, en date du 21 octobre 1987, entre Electricité de France et l'Assemblée permanente des chambres d'agriculture (A.P.C.A.) et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet. Pour les dommages instantanés liés aux travaux, l'indemnisation est calculée en fonction d'un accord passé le 21 octobre 1981 entre l'A.P.C.A., E.D.F. et le syndicat des entrepreneurs de réseaux, de centrales et d'équipements industriels électriques (S.E.R.C.E.).

C. - PUBLICITÉ

Affichage en mairie de chacune des communes intéressées, de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification au demandeur de l'arrêté instituant les servitudes.

Notification dudit arrêté, par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concerné par les servitudes.

---

(1) L'institution des servitudes qui implique une enquête publique, n'est nécessaire qu'à défaut d'accord amiable. L'arrêté préfectoral est vicié si un tel accord n'a pas été recherché au préalable par le maître d'ouvrage (Conseil d'Etat, 18 novembre 1977, ministre de l'industrie contre consorts Lannio) ; sauf si l'intéressé a manifesté, dès avant l'ouverture de la procédure, son hostilité au projet (Conseil d'Etat, 20 janvier 1985, Tredan et autres).

(2) Aucune indemnité n'est due, par exemple, pour préjudice esthétique ou pour diminution de la valeur d'un terrain à bâtir. En effet, l'implantation des supports des lignes électriques et le survol des propriétés sont par principe précaires et ne portent pas atteinte au droit de propriété, notamment aux droits de bâtir et de se clore (Cass. civ. III, 17 juillet 1872 : Bull. civ. III, n° 464 ; Cass. civ. III, 16 janvier 1979).

(3) Ce principe est posé en termes clairs par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 7 novembre 1986 - E.D.F. c. Aujoulat (req. n° 50436, D.A. n° 60).

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des clôtures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et le surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2° Droits résiduels des propriétaires

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

« LIGNES HTB »

ANNEXE à la fiche I4 « ELECTRICITE »

« Remarques importantes : pour tous renseignements ou avant d'entreprendre des travaux à proximité de toutes lignes électriques HTB, d'une tension égale ou supérieure à 50 000 volts, en raison du danger que cela représente, une déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local du Réseau Transport Electricité (RTE)

Transport Electricité Est
GET Sologne
21, rue Pierre et Marie Curie
45153 SAINT JEAN DE LA RUELLE
☎ 02 38 71 43 16.

Pour toute construction édifiée à proximité de toutes lignes électriques HTB, les distances minimales à respecter, dans les conditions maximales d'exploitation, par rapport aux conducteurs sous tension devront être conformes à l'Arrêté Technique du 17 mai 2001 suivant détail ci-après :

63 000 et 90 000 volts	:	3,70 m à 65 ° sans vent
225 000 volts	:	4,70 m à 75 ° sans vent
400 000 volts	:	6,00 m à 75 ° sans vent. »

TÉLÉCOMMUNICATIONS

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Code des postes et télécommunications, articles L. 54 à L. 56, R. 21 à R. 26 et R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).

Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile [services des bases aériennes], direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception

(Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

Zone primaire de dégagement

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement

La distance maximale à partir des limites du centre peut être de 2 000 mètres.

Secteur de dégagement

D'une couverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz

(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)

Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

B. - INDEMNISATION

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications) (1).

C. - PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal officiel* de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Au cours de l'enquête publique

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

(1) N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'Etat, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980, p. 161).

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

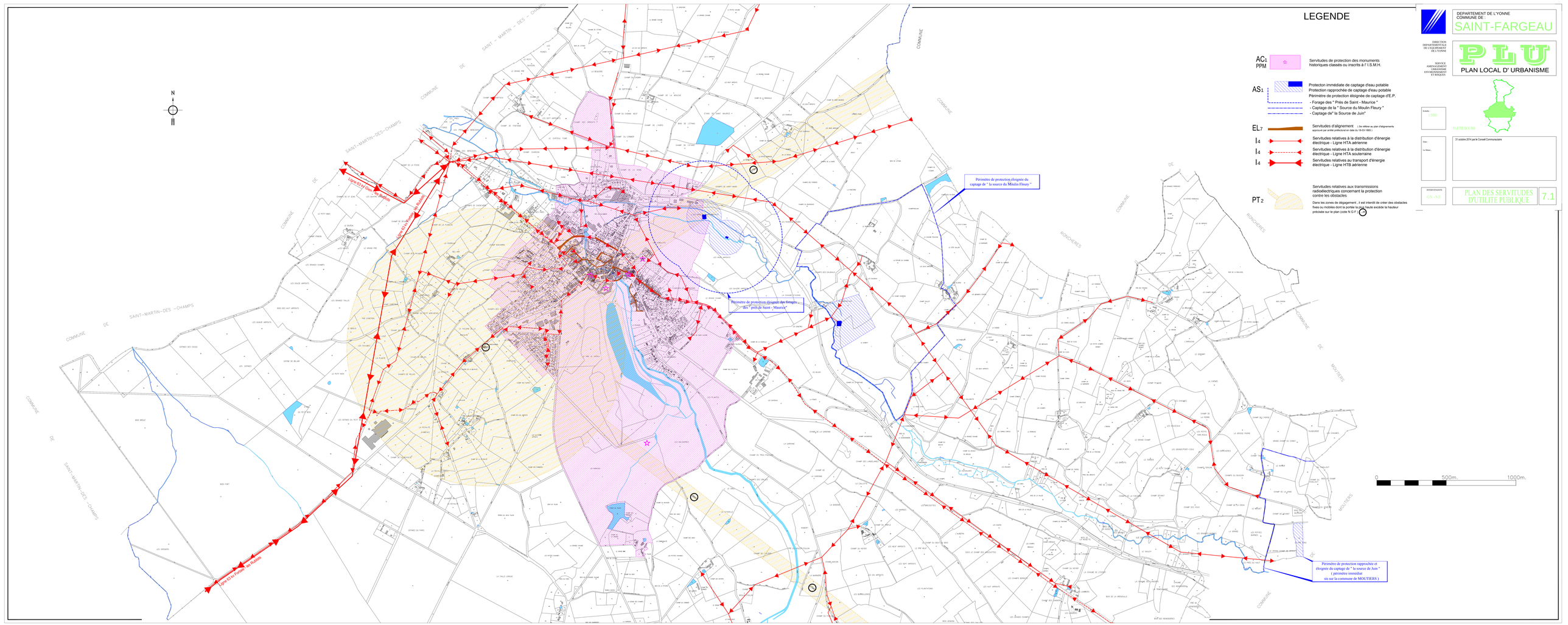
Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art. L. 55 du code des postes et des télécommunications).


LEGENDE
AC1 PPM
Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l' I.S.M.H.
AS1
Protection immédiate de captage d'eau potable
Protection rapprochée de captage d'eau potable
Périmètre de protection éloignée de captage d'E.P.
- Forage des " Prés de Saint - Maurice "
- Captage de la " Source du Moulin Fleury "
- Captage de" la Source de Juin"
EL7
Servitudes d'alignement (Se référer au plan d'alignements approuvé par arrêté préfectoral en date du 18-03-1865)
I4
Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA aérienne
I4
Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA souterraine
I4
Servitudes relatives au transport d'énergie électrique - Ligne HTB aérienne
PT2
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles
Dans les zones de dégagement , il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la pointe la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan (cote N G F)
DEPARTEMENT DE L'YONNE
COMMUNE DE
SAINT-FARGEAU
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'YONNE
SERVICE AMENAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT ET RISQUES
PLU
PLAN LOCAL D' URBANISME
Echelle 1/5000
PARTIE BOURG
Date :
La Mairie ,
31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
INTERVENANTS
GEN - SAF
PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
7.1
Périmètre de protection éloignée du captage de " la source du Moulin Fleury "
Périmètre de protection éloignée des forages des " puits de Saint - Maurice"
Périmètre de protection rapprochée et éloignée du captage de " la source de Juin "
(périmètre immédiat
sis sur la commune de MOUTIERS)
Ligne 63 kv Toucy - les Ruelles
Ligne 63 kv Toucy - les Ruelles
0
500m.
1000m.
SAINT - MARTIN - DES - CHAMPS
COMMUNE DE
RONCHERES
MOUTIERS

DEPARTEMENT DE L'YONNE
COMMUNE DE :

SAINT-FARGEAU

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'YONNE

SERVICE AMENAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT ET RISQUES

PLU

PLAN LOCAL D' URBANISME



PARTIE SUD

Echelle :
1/5000

Date :

Le Maire ,

31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire

INTERVENANTS
G.N. - N.E.

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

7.2



LEGENDE

EL 3 — Servitudes de marchepied

I4 — Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA aérienne

I4 — Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA souterraine

PT 2 — Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles,des centres d'émission et de réception

Dans les zones de dégagement , il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la portée la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan (cote N.G.F.)

0 500m. 1000m.

COMMUNE DE LAVAU

COMMUNE DE SAINT-AMAND-EN-PUISAYE (NIEVRE)

COMMUNE DE MOUTIERS

DEPARTEMENT DE L'YONNE
COMMUNE DE :

SAINT-FARGEAU

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'YONNE

SERVICE AMENAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT ET RISQUES

PLU

PLAN LOCAL D' URBANISME



PARTIE SEPTFONDS

Echelle :
1/10000

Date :

Le Maire ,

31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire

INTERVENANTS
G.N. - N.F.

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

7.3

LEGENDE

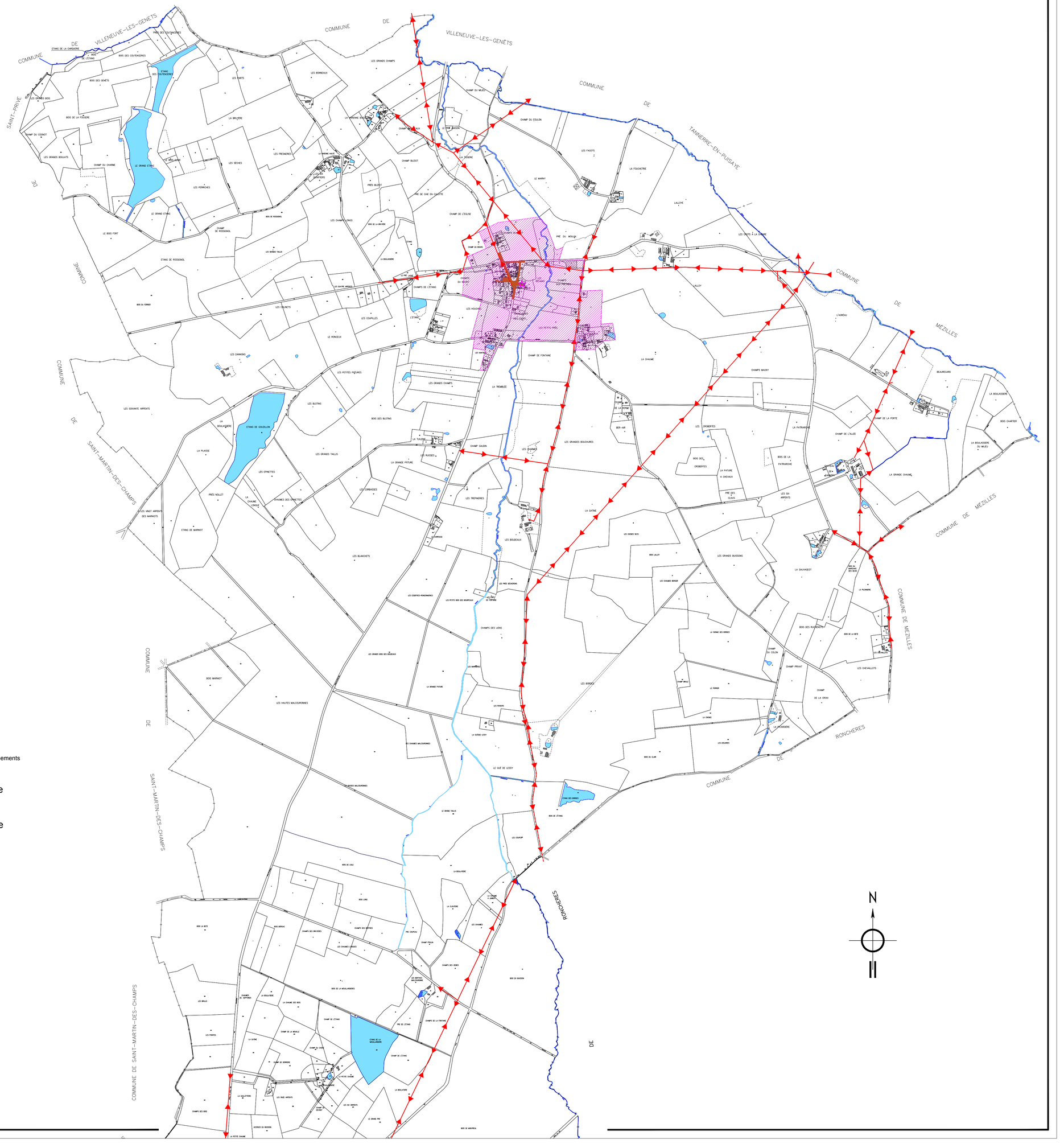
AC1 PPM — Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l' I.S.M.H.

EL7 — Servitudes d'alignement (Se référer au plan d'alignements approuvé par arrêté préfectoral en date du 19-11-1863)

I4 — Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA aérienne

I4 — Servitudes relatives à la distribution d'énergie électrique - Ligne HTA souterraine

0 500m. 1000m.

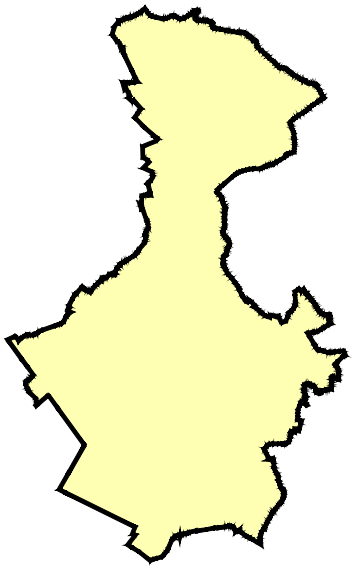


Pièce

8

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXES SANITAIRES
Note technique

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

SOMMAIRE

I. LE RESEAU D'EAU POTBALE 2

1. Gestion du réseau 2

2. Description des équipements existants 2
2.1 Production et stockage 2
2.2 Le réseau 3
2.3 Qualité des eaux captées et distribuées 4

3. Situation future – Evolution du réseau 4
3.1 Stockage 4
3.2 Ressources et production 4

II. L'ASSAINISSEMENT 5

1. Description des équipements existants 5
2.1 Le réseau d'eaux usées 5
2.2 Le réseau d'eaux pluviales 5
2.3 Le zonage d'assainissement 5

3. Situation future – Evolution du réseau 6

III. ELIMINATION DES DECHETS 7

L'article R.123-14 du Code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme comporte des « annexes sanitaires » constituées de plans de réseaux et d'une note.

L'objet des annexes sanitaires est de faire le point sur l'alimentation en eau, l'assainissement et l'élimination des déchets. Il s'agit également de prendre en compte les contraintes propres à ces équipements (capacités, possibilités d'extension) et d'étudier les grandes lignes de leurs extensions et de leur renforcement en fonction des choix d'urbanisme.

I. LE RESEAU D'EAU POTABLE

1. Gestion du réseau

La commune de Saint-Fargeau est dotée d'un réseau de distribution d'eau potable desservant le bourg et les hameaux. Le réseau est géré en affermage par la Lyonnaise des eaux depuis 1997.

Pour son alimentation en eau potable, la commune de Septfonds fait partie du Syndicat d'alimentation en eau de CHARNY, lequel est affermé à la S.A.U.R.

2. Description des équipements existants

2.1 Production et stockage

☒ Descriptif

Les ressources en eau proviennent des captages de Moulin Fleury et des forages des Près Saint Maurice, cet ensemble étant regroupé dans la vallée du Loing. Ces eaux sont désinfectées au chlore gazeux avant distribution.

A partir de ces points, l'eau est refoulée par une conduite de 150 mm, jusqu'à un réservoir de 500 m3 en deux cuves au hameau des Pautrats en bordure du chemin rural n° 3.

☒ Protection des forages

Les périmètres de protection des forages d'eau des Près Saint Maurice ont été définis par arrêté préfectoral du 1er avril 1992.

Pour chaque forage, ont été définis deux périmètres :

- *Un périmètre immédiat* dans lequel seules les activités liées au service des eaux seront autorisées.
- Un périmètre rapproché, dans lequel seront notamment interdits le forage des puits, l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de gravières, l'installation de dépôts d'ordures ménagères etc…

Les périmètres de protection du captage du Moulin Fleury ont été défins par arrêté préfectoral du 2 juin 1987 qui a déterminé :

- *Un périmètre immédiat* constitué par le périmètre actuellement clôturé.
- Un périmètre rapproché et à l'intérieur duquel sont notamment interdits le forage de puits filtrants pour l'évacuation des eaux usées ou pluviales, la création d'étangs etc…
- Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel toute activité susceptible d'altérer le débit ou la qualité de l'eau sera soumise à autorisation préfectorale.

2.2 Le réseau

☑ *Descriptif du réseau et fonctionnement*

La structure du réseau de distribution a été profondément remaniée, principalement pour la desserte des hameaux.

L'eau est refoulée à partir de chaque point d'eau dans le réservoir et à partir de celui-ci, on peut distinguer plusieurs étapes de distribution :

- Le bourg de Saint-Frageau est desservi tout d'abord par une canalisation principale de 150 mm.
- Dans un bâtiment accolé au réservoir sont installés des suppresseurs permettant l'alimentation des hameaux ; elle est réalisée par deux systèmes séparés.
- Deux électropompes donnant 22 m3/h à 51 m et 3 m3/h à 69 m assurent la distribution du secteur Nord.
- Le secteur Sud, comprenant notamment le camping de Saint-Fargeau et le pourtour du réservoir du Bourdon, est desservi par un groupe électropompe à vitesse variable, donnant 17 à 61 m3/h sous une pression moyenne de 4,4 bars environ.
- Cet ensemble est interconnecté et le suppresseur Sud ne démarre que lorsque le suppresseur Nord ne peut plus répondre à la demande des deux zones.
- Le réseau des hameaux est constitué de canalisations en polychlorure de vinyle dont les diamètres varient de 143/160 à 42/50.

☑ Défense incendie

⇨ *Réglementation applicable - Circulaire de 1951*

Réseau de distribution :

La distance maximale entre deux poteaux est fixée à 300 m, soit un risque situé au maximum à 150 m du poteau par **voies carrossables.**

Réserves naturelles ou artificielles :

La distance au risque est portée à 400 mètres, par voies carrossables.

Chaque réserve doit avoir une capacité minimale de 120 m3 d'un seul tenant sauf si leur alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source.

⇨ *Etat des lieux de la défense incendie sur le territoire*

La défense incendie à Saint-Fargeau est assurée par :

- 32 poteaux incendie dont le débit varie de 23 m3/ h à l'angle de la route de Saint-Sauveur et la route du Bourdon, à 12 m3/h place de l'église.
- 6 bornes incendie qui varient entre 19 m3/ h et 50 m3/h
- 1 citerne incendie de 120 m3 au niveau de la Z.I. les Gâtines.

Le centre bourg est très bien couvert par le réseau incendie (l'ensemble des débits est supérieur à 60 m3). Le reste de la commune présente de nombreuses carences dont :

- Secteur de « Fontaine Choison »
- Rue du Bourdon
- Clos Saint Lazare
- Les écarts et hameaux isolés

La défense incendie à Septfonds est assurée par 4 bouches incendie. Elles sont à remplacer à terme (préconisation du SDIS : service départemental d'incendie et de secours).

Elles couvrent :

- le centre bourg
- Lieu-dit « Varenne Haute »
- à proximité du cimetière
- Lieu-dit « Lalloye »

De nombreux hameaux restent non couverts.

2.3 Qualité des eaux captées et distribuées

L'article L19 du Code de la Santé Publique dispose que « ……quiconque offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, (…) est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

La potabilité des eaux doit être assurée par le respect des normes suivantes :

- la qualité bactériologique (virus, bactéries, parasites…)
- la qualité physico-chimique : éléments chimiques indésirables ou toxiques (sels minéraux, nitrates etc…)
- la qualité organoleptique : l'eau doit être agréable à boire, claire, fraîche et sans odeur

Pour l'année 2003, selon le rapport annuel sur l'eau, les dépassements de normes ne concernent que les pesticides.

Un programme de recherche d'une nouvelle ressource a été engagé sur le territoire des communes de Saint-fargeau et de Saint-martin des Champs. Les résultats sont infructueux pour l'instant.

3. Situation future – Evolution du réseau

Cette prévision est délicate étant donné que le niveau des besoins en eau est fonction d'un grand nombre de facteurs dont l'évolution n'est que partiellement prévisible (croissance de la population, niveau de vie, type d'habitat, besoins industriels, prix et fiscalité de l'eau…).

3.1 Stockage

La capacité du château d'eau doit représenter la moitié de la production journalière de pointe du forage qui assure l'alimentation en eau potable. Ainsi, avec une capacité totale du château d'eau de 500 m3, la production journalière de pointe doit être au moins égale à 1000 m3 pour que l'équipement de stockage soit jugé suffisants pour absorber l'évolution de la population projetée.

3.2 Ressource et production

Compte tenu des problèmes observés en matière de pesticides, un programme de recherche d'une nouvelle ressource a été engagé sur le territoire des communes de Saint-fargeau et de Saint-martin des Champs. Les résultats sont infructueux pour l'instant.

II. L'ASSAINISSEMENT

1. Description des équipements existants

2.1 Le réseau d'eaux usées

1. Le réseau communal d'assainissement de Saint-Fargeau est de type séparatif. Il dessert l'agglomération sur une longueur de 10 km, le diamètre variant entre 150 mm et 250 mm. Il comprend trois postes de relèvement :

- Rue du Bourg Neuf.
- Les Gâtines
- Grand Planche

Les eaux sont dirigées vers une station d'épuration mise en service en 1970 et exploitée par la commune.

➢Capacité : 3000 équivalents habitants.

➢ En 2004, le nombre de raccordés était de 1380 habitants, soit une charge hydraulique de 47%.

Concernant les trois entreprises industrielles implantées sur la commune, elles ne doivent pas, à priori, rejeter leurs effluents sur le réseau communal.

Le Bilan de l'Institut Départemental de l'Environnement et d'Analyses en 2004 fait apparaître que :

- Station obsolète pour plusieurs raisons :
  - Epuration des effluents de moyenne qualité.
  - Surcharges hydrauliques, dues aux eaux parasitaires, qui perturbent l'épuration.
  - Sécurité du personnel sur les installations qui n'est pas assurée.

Le problème des eaux parasitaires a été réglé mais **la réhabilitation,** sur site, de la station **est prévue.**

2. la commune de Septfonds est également desservie par l'assainissement collectif. Les eaux sont dirigées vers une station d'épuration par lagunage (3 bassins de décantation).

2.2 Le réseau d'eaux pluviales

Leur évacuation s'effectue par l'intermédiaire d'anciens fossés busés sur l'ensemble du centre bourg de Saint-Fargeau ainsi que par un réseau propre d'eaux pluviales.

2.3 Le zonage d'assainissement collectif et non collectif

La commune de Saint-fargeau ne disposait jusque là d'aucun zonage d'assainissement approuvé. Cette étude a été lancée parallèlement à l'élaboration du PLU et tiendra compte du zonage projeté validé par la commune. Les communes devront ainsi délibérer sur la solution retenue et le dossier sera mis à enquête publique en même temps que le PLU.

L'ensemble des zones d'extension étant situées aux franges de l'agglomération, la commune s'orienterait vers un raccordement au réseau d'assainissement collectif pour l'ensemble de ces secteurs de développement.

3 .Situation future – évolution du réseau

La station communale d'épuration en place, même si elle est de capacité suffisante pour faire face aux besoins du développement communal dans un avenir prévisible, devra être remplacée.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales devrait faire l'objet de diverses extensions et renforcements pour assurer la desserte des zones à urbaniser.

III. ELIMINATION DES DECHETS

Les ordures ménagères

Le traitement des ordures ménagères est géré par le Syndicat Mixte de la Puisaye. La collecte est quant à elle gérée par la Communauté de Communes.

L'usine de traitement est située à la fois sur le territoire de Saint-Fargeau et de Ronchères. La déchetterie est en cours de réalisation sur la commune de Saint-Fargeau.

Les ordures ménagères sont collectées 2 fois par semaine dans le bourg et une seule fois dans les écarts pour les deux communes.

Le tri sélectif

Le tri sélectif est effectué à partir de bornes de collecte (papiers, verres etc..).

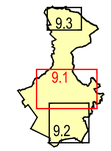
Les fermentescibles sont collectés chez l'habitant par la mise à disposition de bacs adaptés.

Les encombrants sont collectés deux fois par an.

Pièce
9.1

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXES SANITAIRES
PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE
Planche 1 - Saint Fargeau

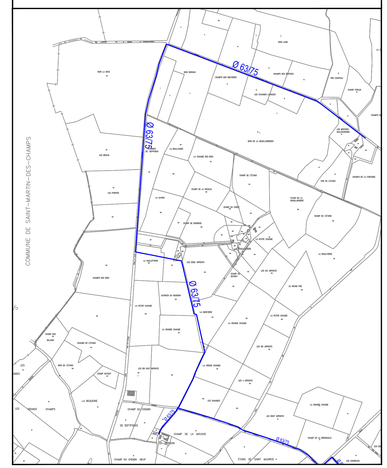
Echelle : 1/5000

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Réseau concernant le lieu-dit "La Mouillardière"

1/10000



LEGENDE :

- CANALISATION EXISTANTE (avec diamètre)
- POTEAU INCENDIE
- BORNE INCENDIE
- FORAGE
- CHATEAU D'EAU
- CITERNE (avec volume)

Pièce
9.2

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXES SANITAIRES
PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE
Planche 2 - Partie Sud

Echelle : 1/5000

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

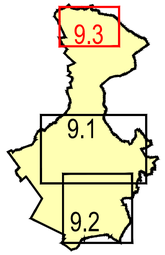
LEGENDE :

- Ø 125 — CANALISATION EXISTANTE (avec diamètre)
- PI — POTEAU INCENDIE
- BI — BORNE INCENDIE
- FORAGE
- CHATEAU D'EAU
- CITERNE ENTERRE - 120m³ — CITERNE (avec volume)

Pièce
9.3

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXES SANITAIRES
PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE
Planche 3 - Septfonds

Echelle : 1/5000

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

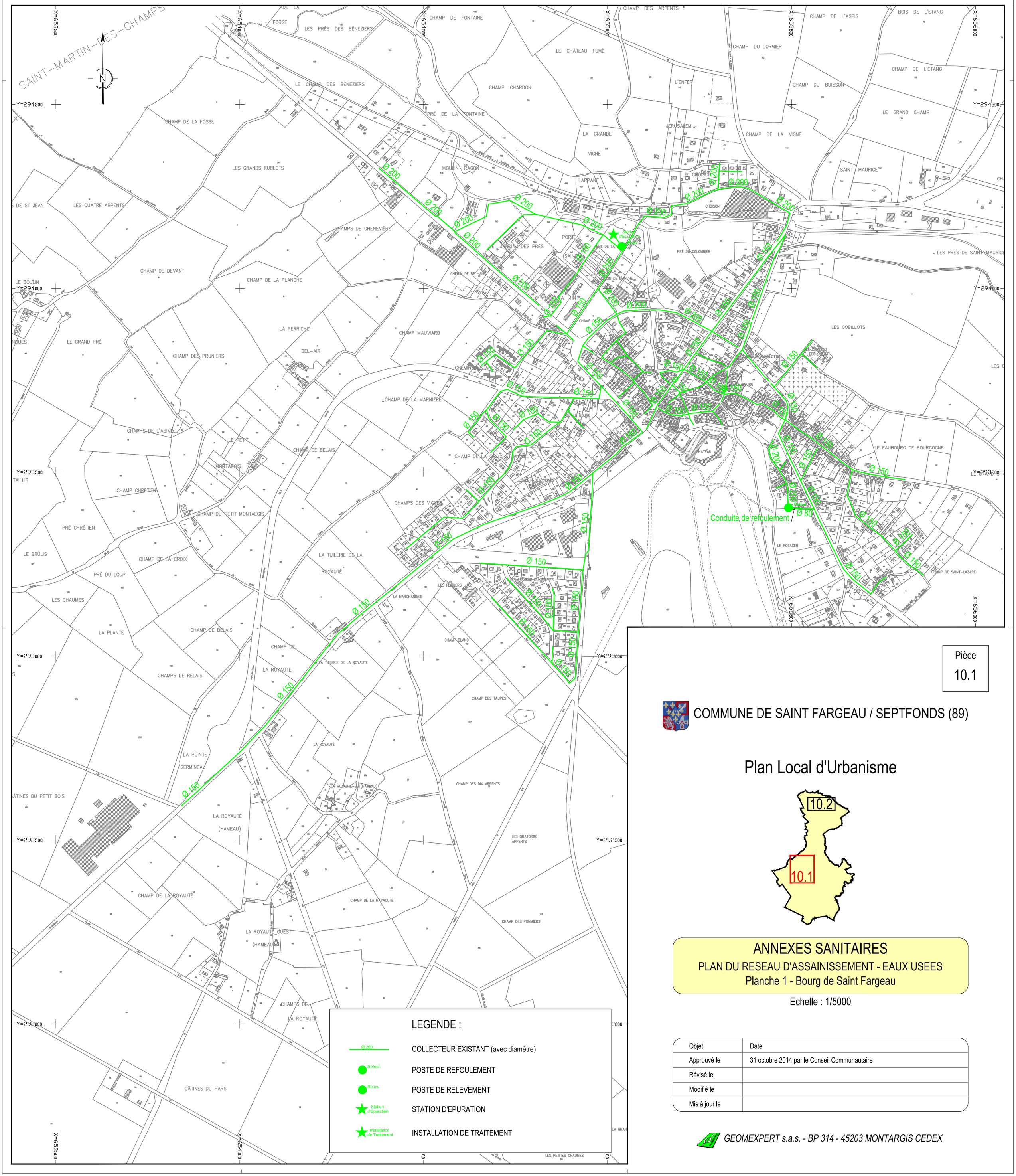
GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

RESEAU D'EAU POTABLE DE TANNERRE

Ø 63/75 · Ø 60 · Ø 125 · Ø 53/63

LEGENDE :

- Ø 125 — CANALISATION EXISTANTE (avec diamètre)
- PI — POTEAU INCENDIE
- BI — BORNE INCENDIE
- FORAGE
- CHATEAU D'EAU
- CITERNE ENTERRE - 120m³ — CITERNE (avec volume)



LEGENDE :

- Ø 200 — COLLECTEUR EXISTANT (avec diamètre)
- Refoul. — POSTE DE REFOULEMENT
- Relev. — POSTE DE RELEVEMENT
- Station d'Epuration — STATION D'EPURATION
- Installation de Traitement — INSTALLATION DE TRAITEMENT

Pièce
10.1

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES SANITAIRES

PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT - EAUX USEES
Planche 1 - Bourg de Saint Fargeau

Echelle : 1/5000

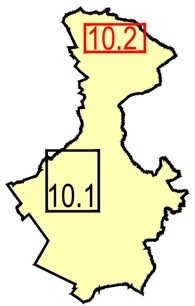
Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

Pièce
10.2

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXES SANITAIRES

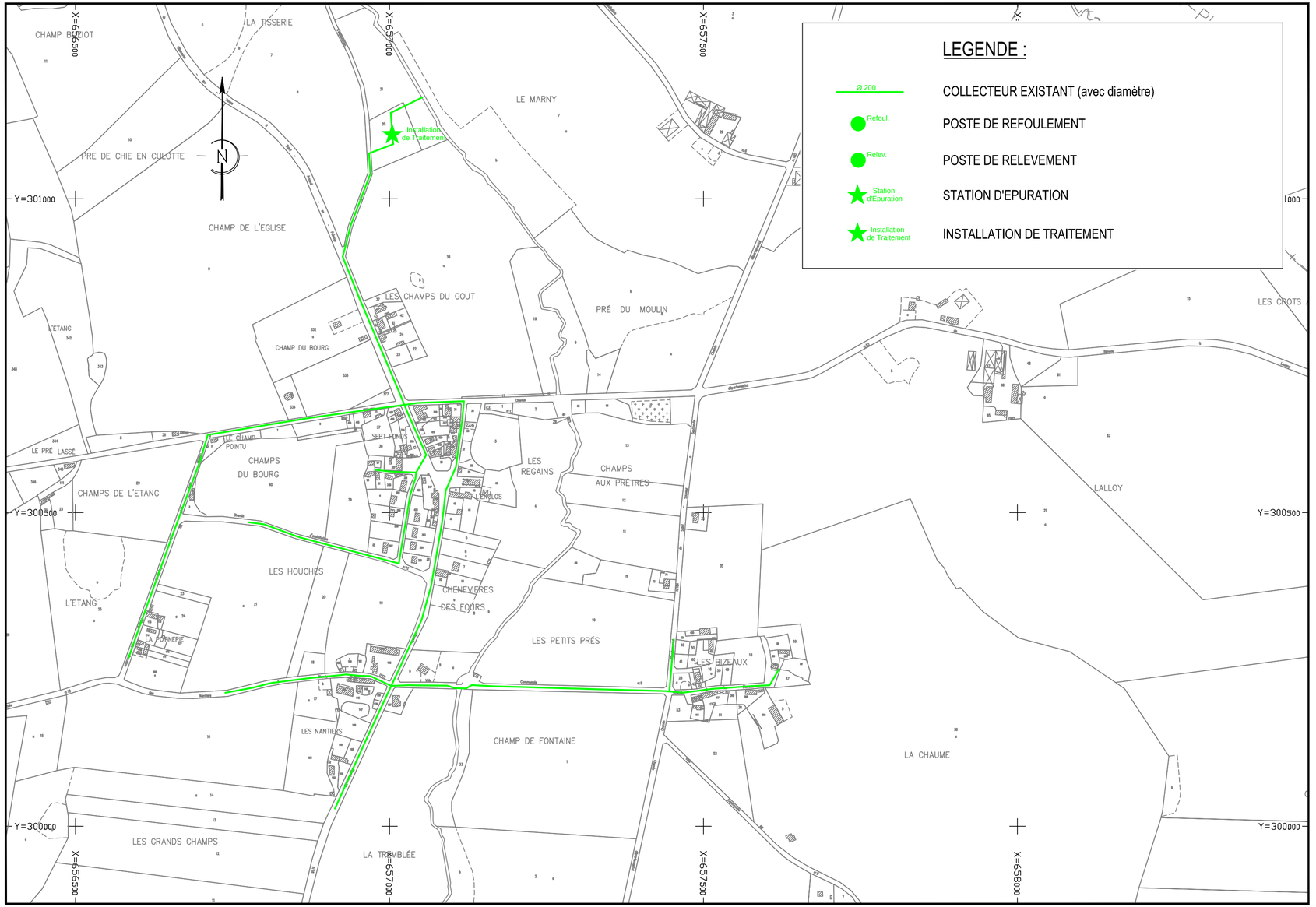
PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT - EAUX USEES

Planche 2 - Bourg de Septfonds

Echelle : 1/5000

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

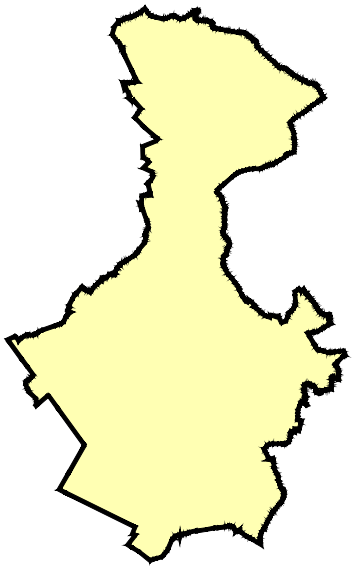


Pièce

11

COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



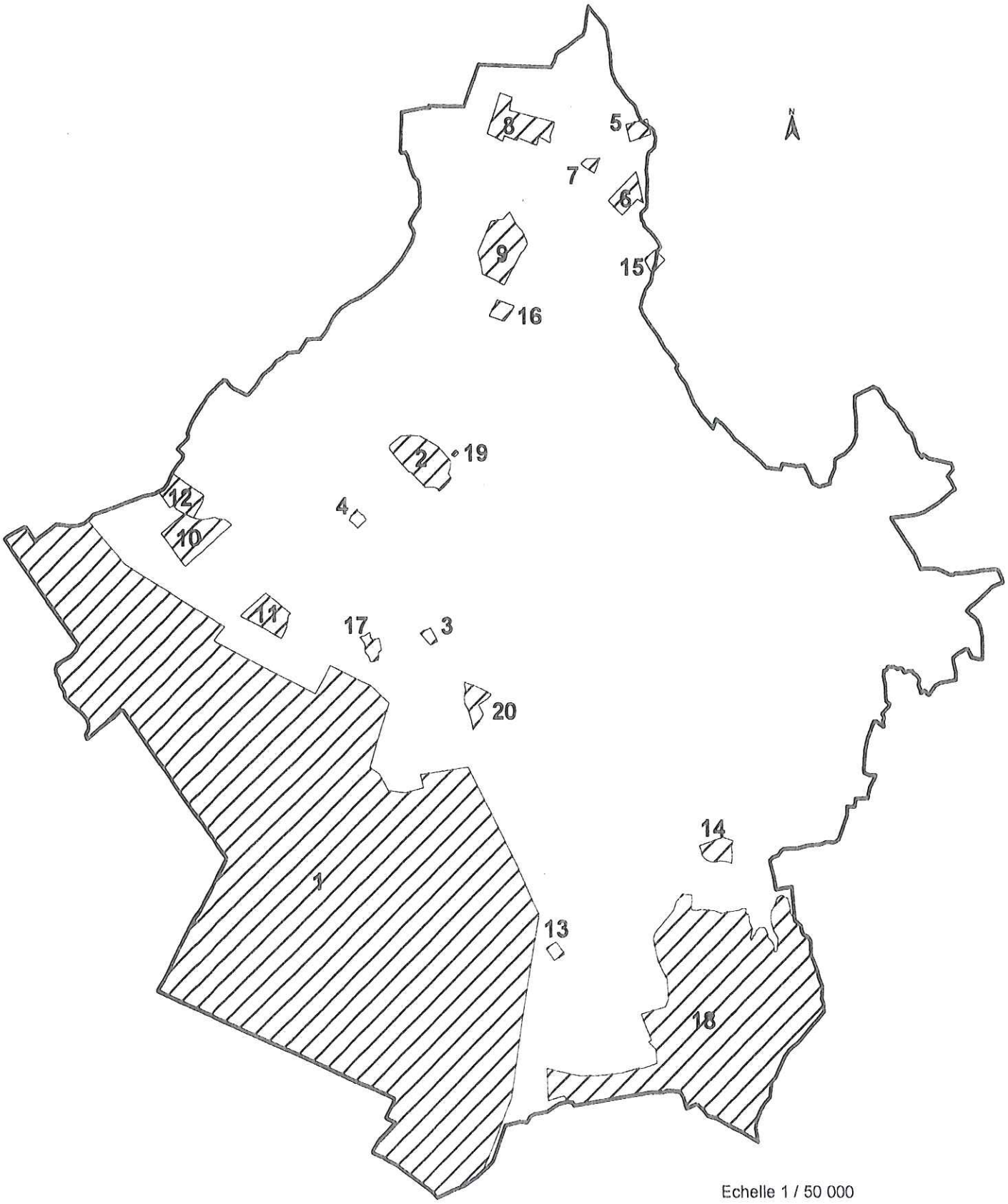
SITES ARCHEOLOGIQUES

Objet	Date
Approuvé le	31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

GEOMEXPERT s.a.s. - BP 314 - 45203 MONTARGIS CEDEX

89.344 SAINT FARGEAU
Plan local d'urbanisme

Sites archéologiques
Vue générale des secteurs concernés par l'archéologie
(état au 03/2005)

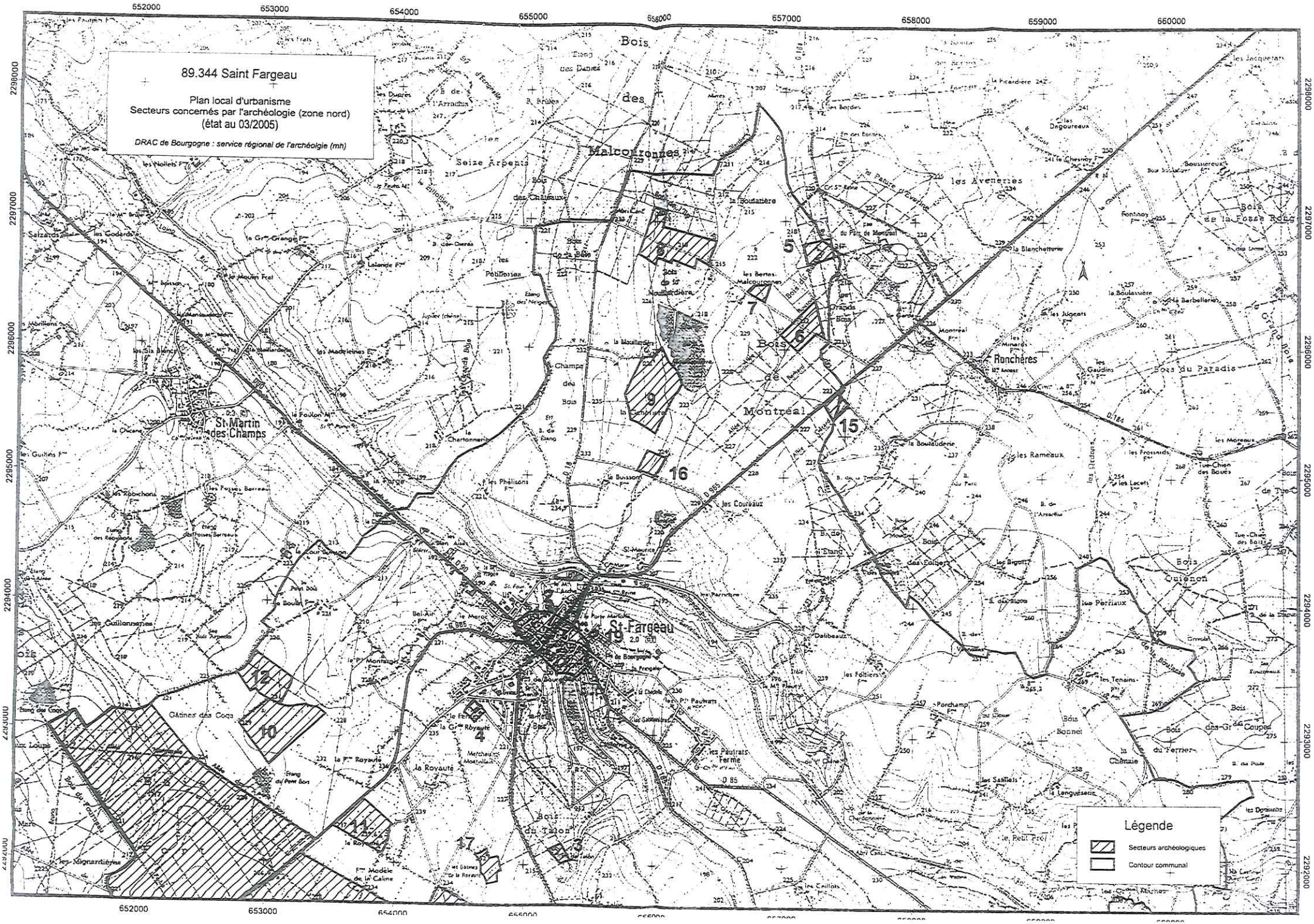


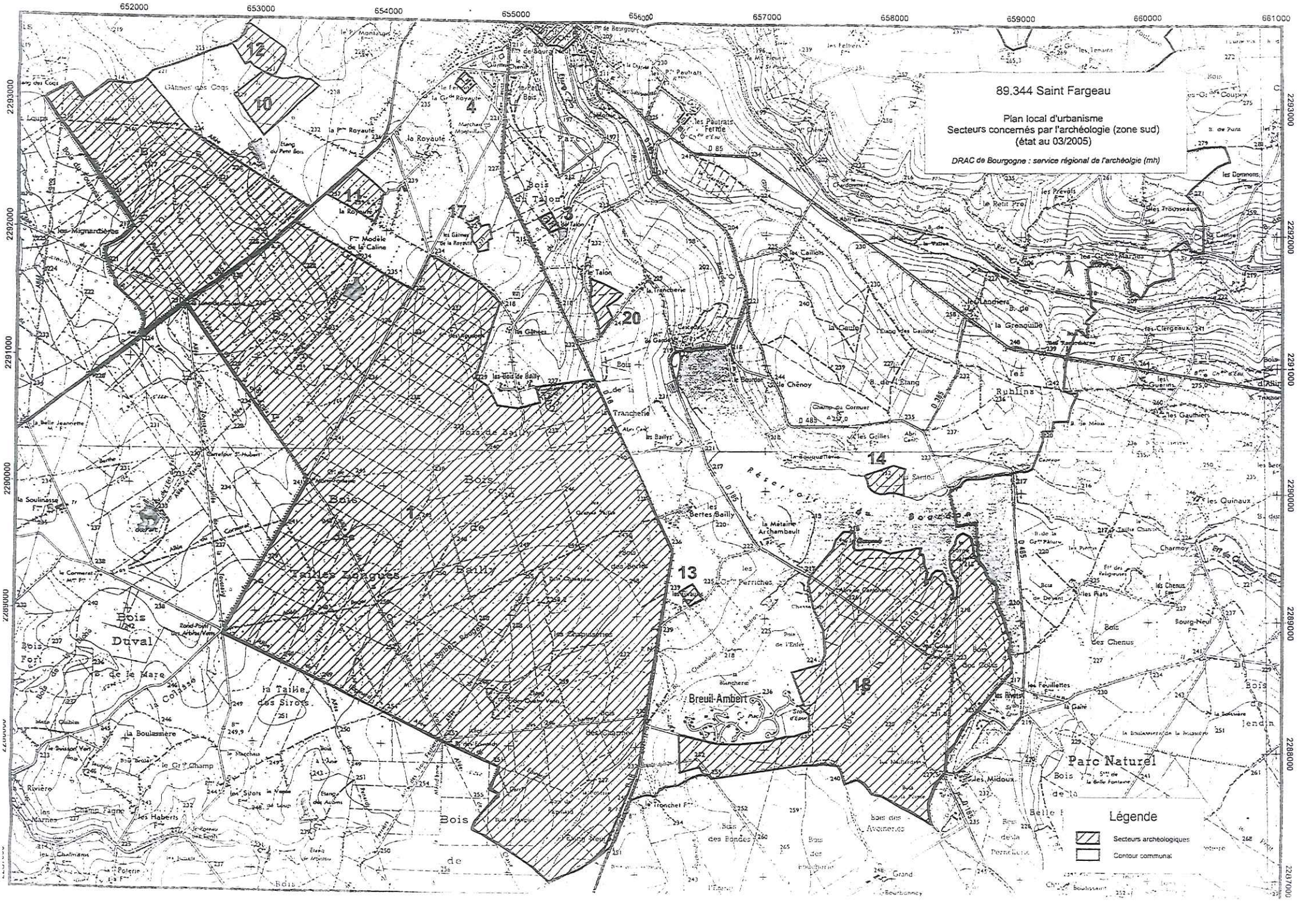
Echelle 1 / 50 000

89.344 Saint Fargeau
Plan local d'urbanisme
Secteurs archéologiques (état au 03/2005)

N° Secteur	Nom Secteur	Vestiges	Période chronologique
1	Bois du Parc, Bois des Tailles Longues	Vaste ensemble de ferriers, production métallurgique	Age de Fer (?), **gallo-romain**, médiéval (?)
2	Bourg médiéval, Château de Saint Fargeau	Habitat groupé, château, enceinte urbaine, remparts, portes, église	Médiéval et moderne
3	Bois du Talon	Motte castrale	Médiévale
4	Le Ferrier	Ferrier, ferme	Indéterminé (ferrier), médiévale et moderne (ferme)
5	Bois du Buisson	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
6	Bois du buisson	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
7	Les Bertes Malcouronnes	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
8	Les Bertes Malcouronnes	Ensemble de ferriers, production métallurgique	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
9	La Genêtière	Fosses, fossés repérés par prospections aériennes	Indéterminé
10	Etang du Petit Bois	Ensemble de ferriers, production métallurgique	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
11	La Royauté	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
12	Le Boulin	Ferrier, fours, production métallurgique	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
13	Les Girault s	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
14	Réservoir du Bourdon	Occupation préhistorique, mobilier lithique	Néolithique
15	Bois de Montréal	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
16	Le Genêtière	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
17	Terres du Vieux Talon	Atelier de production de céramique	Moderne
18	Bois de la Garenne	Ensemble de ferriers, production métallurgique	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?
19	Cimetière : chapelle	Chapelle funéraire	Bas Moyen Age – Moderne
20	Bois de la Poterie	Ferrier	Indéterminé : Age de Fer, gallo-romain, médiéval ?

DRAC de Bourgogne : service régional de l'archéologie


89.344 Saint Fargeau
Plan local d'urbanisme
Secteurs concernés par l'archéologie (zone nord)
(état au 03/2005)
DRAC de Bourgogne : service régional de l'archéolgie (mh)
Légende
Secteurs archéologiques
Contour communal
652000
653000
654000
655000
656000
657000
658000
659000
660000
2298000
2297000
2296000
2295000
2294000
2293000
2292000
Bois des Malcourronnes
Bois de Montréal
Bois du Paradis
Bois du Talon
St-Martin des Champs
St-Fargeau
Montréal
Ronchères
Malcourronnes
les Avenelles
les Rameaux
Bois Quienon
les Seize Arpents
les Pautrats Ferme
les Pautrats
le Royauté
Gâtines des Coqs
les Bergotz
les Perriaux
les Foltiers
les Tenains
Bois Bonnet
Chênaie
les Sanliers
les Gaudins
les Rameaux
les Moreaux
les Frossards
les Jugeats
les Minards
la Boulaisière
la Barbellerie
la Blanchetterie
la Fosse Rouge
Fontinoy
les Jacquetars
les Dangoureaux
les Boussereux
les Lacets
les Foltiers
les Porchamps
les Petits Prés
les Grandes Vignes
les Cailloux
les Gaines
les Bergotz
les Bertes Malcourronnes
les Boutières
les Boutaudes
les Boutaudrie
les Coureaux
les Phélisons
les Chertonnerie
les Bussons
les Moutardières
les Champs des Bois
les Pâtis
les Pâtis Fores
les Pâtis Berneaux
les Guillonnières
les Robichons
les Gaudards
les Salzards
les Madeleines
les Sts Blancs
les Guitins
les Noilets
les Duprés
les Bordes
les Pâtures d'Everlon
les Jacquetars
les Dangoureaux
les Boussereux
les Lacets
les Foltiers
les Porchamps
les Petits Prés
les Grandes Vignes
les Cailloux
les Gaines
les Bergotz
les Bertes Malcourronnes
les Boutières
les Boutaudes
les Boutaudrie
les Coureaux
les Phélisons
les Chertonnerie
les Bussons
les Moutardières
les Champs des Bois
les Pâtis
les Pâtis Fores
les Pâtis Berneaux
les Guillonnières
les Robichons
les Gaudards
les Salzards
les Madeleines
les Sts Blancs
les Guitins
les Noilets
les Duprés
les Bordes
les Pâtures d'Everlon
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
15
16
17
19


89.344 Saint Fargeau
Plan local d'urbanisme
Secteurs concernés par l'archéologie (zone sud)
(état au 03/2005)
DRAC de Bourgogne : service régional de l'archéolgie (mh)
652000
653000
654000
655000
656000
657000
658000
659000
660000
661000
2293000
2292000
2291000
2290000
2289000
2288000
2287000
1
2
3
4
10
11
12
13
14
17
18
20
Bois de Bailly
Taille Longues
Bois Duval
Bois de Talon
Parc Naturel
Breuil-Ambert
Légende
Secteurs archéologiques
Contour communal