

Plan Local d'Urbanisme

AUFFERVILLE

| ELABORATION | 1 ère REVISION |
|-----------------------------------|--------------------------|
| prescrite le : 28 juin 2013 | prescrite le : |
| arrêtée le : 28 juin 2019 | arrêtée le : |
| approuvée le : 17 janvier 2020 | approuvée le : |
| modifiée le : | modifiée le : |
| modifiée les : | révision simplifiée le : |
| mise à jour le : | mise à jour le : |



PIECE N° 2.2

**RAPPORT DE
PRESENTATION
(volume 2)**

agence d'aménagement et d'urbanisme

EU-RÉAL

17841 entreprises, rue Marchaisart 77250 ECHELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

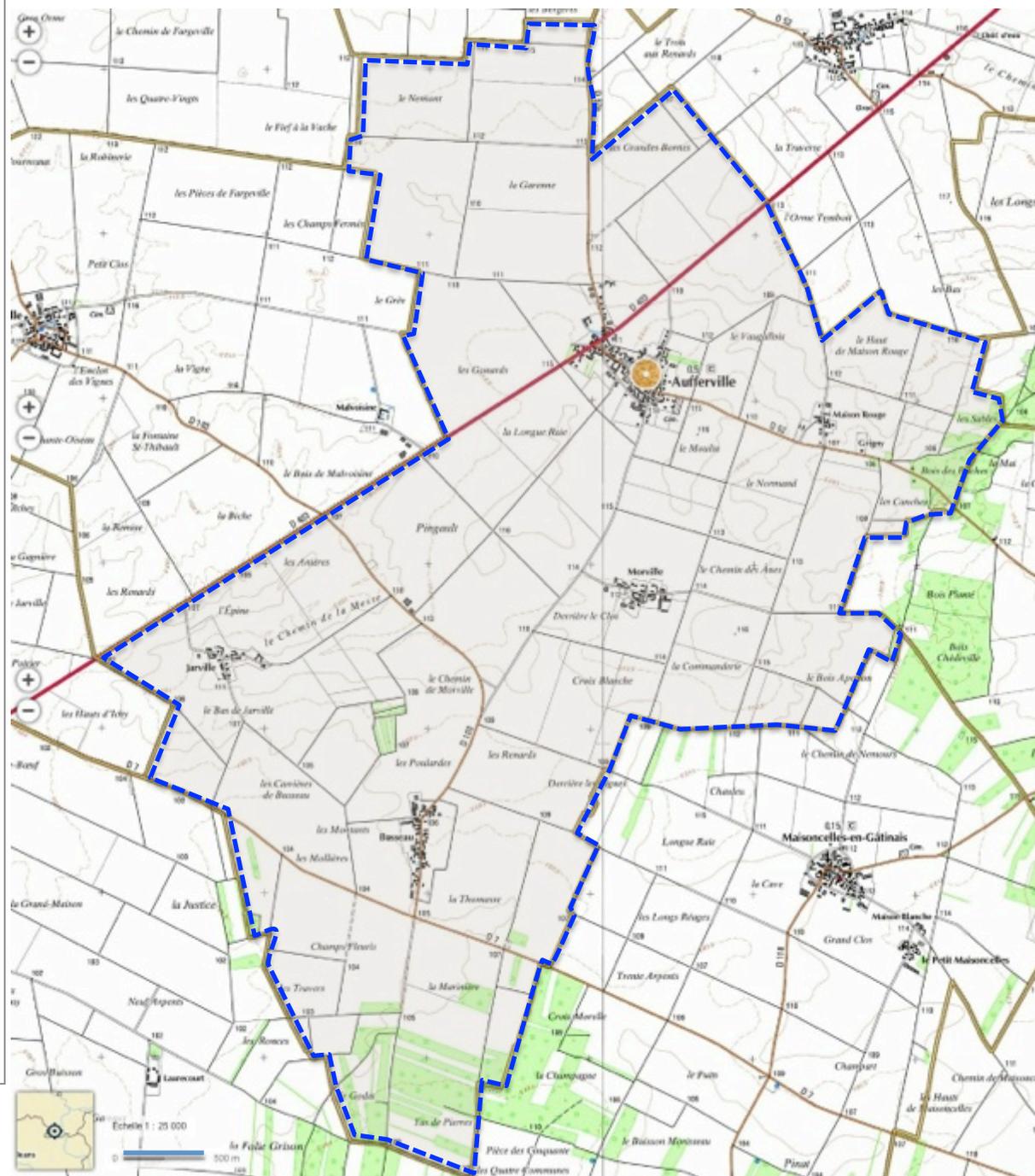
VU pour être annexé à la délibération du :
17 janvier 2020

PLAN LOCAL
D'URBANISME
D'AUFFERVILLE
- RAPPORT DE
PRÉSENTATION -

PARTIE II - JUSTIFICATIONS

- janvier 2020 -

Ste-Colombe carte topographique du Géoportail : échelle
1/40.000 è



Sommaire

| | |
|---|------------|
| CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT | 140 |
| 1. LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES | 140 |
| 1.1 : Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme | 140 |
| 1.2 : Le Schéma Directeur Régional approuvé le 27 décembre 2013 | 142 |
| 1.3 – Autres contraintes réglementaires..... | 146 |
| 2. LES OBJECTIFS COMMUNAUX | 149 |
| 2.1 Démographie, logements activités..... | 150 |
| 2.2 : Equipements et transports..... | 152 |
| 2.3 : Environnement, espaces naturels | 153 |
| CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU..... | 156 |
| 1. JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU | 156 |
| 1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)..... | 156 |
| 1.2 Le zonage | 160 |
| 1.3 - Présentation et définition des zones..... | 161 |
| 1.4 – Tableau des superficies et réceptivités..... | 169 |
| 2 - COMPATIBILITE DE LA RÉVISION DU P.L.U..... | 170 |
| 2.1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme | 170 |
| 2.2 : Comptabilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Nemours Gâtinais | 175 |
| 2.3 - Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes..... | 190 |
| 3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE | 194 |
| 3.1 Les espaces naturels et le paysage..... | 194 |
| 3.2 Prise en compte du SRCE | 195 |
| CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. | 196 |
| A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 196 |
| 1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures correctrices | 197 |
| 2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement..... | 201 |
| B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT | 202 |
| 1 : Les orientations d'aménagement et de programmation | 202 |
| 2 : La maîtrise du foncier et les emplacements réservés..... | 207 |
| ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES..... | 208 |
| ANNEXE 2 : ARGILES | 210 |

CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT

1. LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire d'Aufferville.

- [L'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme :](#)

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° *Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;*

2° *Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »*

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment ([Porter A la Connaissance du 1^{er} septembre 2015](#)) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire d'Aufferville, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

[1.1 : Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme](#)

- [L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

- [L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

- c) *Une 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 ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

*

*

*

1.2 : Le Schéma Directeur Régional approuvé le 27 décembre 2013

• LES ESPACES URBANISES

1 - Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 10 %** :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

2 - L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33) :

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

- Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

3 - Synthèse des conséquences de l'application du SD-RIF sur le territoire d'Aufferville.

Le *périmètre urbanisé de référence* est de 44 hectares environ de source IAU (dont 39,5 affecté à l'habitat).
Le nombre d'habitants 2014 est de 529, le nombre de logements de 246 et le nombre d'emplois de 105 (INSEE).
La densité humaine nette est donc de $(529 + 105) / 44 \approx 14,4$ (habitants + emplois) / hectare.
Et la densité moyenne des espaces d'habitat est donc de $(246) / 39,5 \approx 6,2$ logements / hectare.

Le plan local d'urbanisme devra donc prendre des dispositions pour permettre :

- Une augmentation de la densité humaine nette des espaces construits de 10 %. → 16 (h + e)/ha.
- Une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10 %. → 7 logements/ha (soit ≈ 25 logements).
- Un potentiel d'extension de l'ordre de 2,2 ha (soit 5 % des 44 hectares de périmètre urbanisé de référence).



• **PRESERVER ET VALORISER**

1 - **Les espaces agricoles (Orientations réglementaires page 38)**

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement (les continuités agricoles), ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Les espaces agricoles sont indiqués par l'aplat 13 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces agricoles d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;
- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager, présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

2 - Les espaces boisés et les espaces naturels (Orientations réglementaires page 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat (14) sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 ha hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte.

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

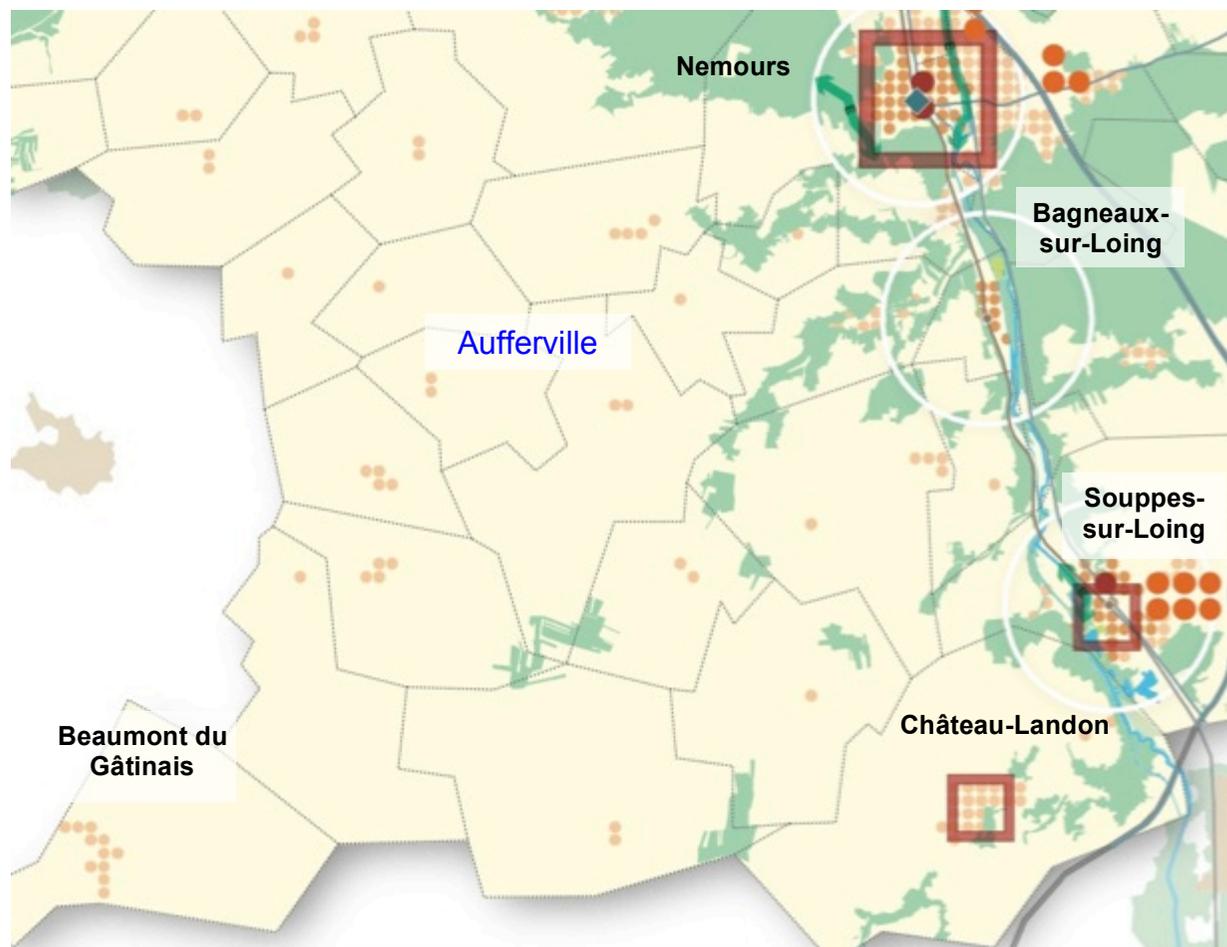
Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.



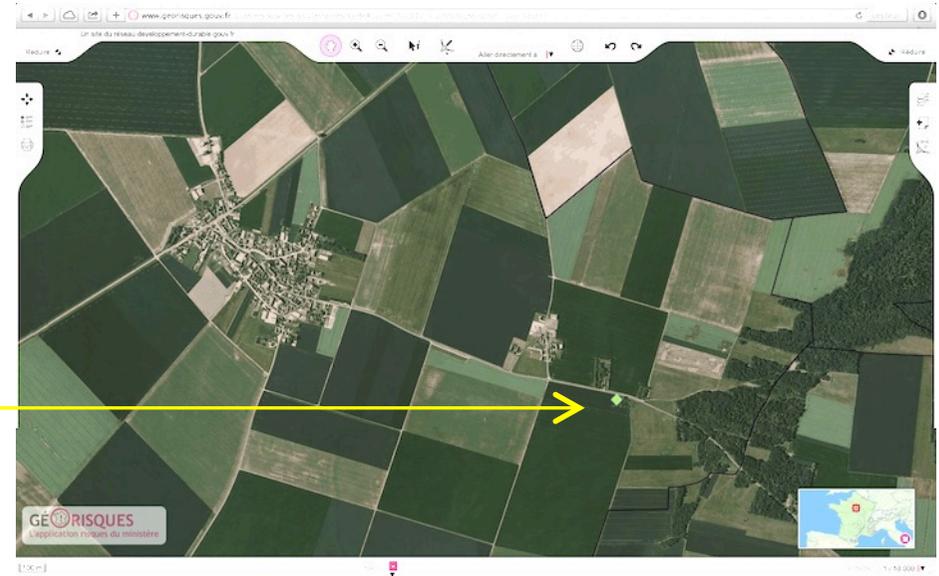
NOTA BENE : les orientations du SD-RIF sont précisées dans le SCOT de Nemours Gâtinais, approuvé le 5 juin 2015 (et modifié le 7 décembre 2015). Les justifications du projet de PLU sont donc établies vis-à-vis de ce document, dans la suite du rapport de présentation.

*

* *

1.3 – Autres contraintes réglementaires

- Dans sa lettre en date du 1^{er} septembre 2015 le Préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :
 - Le PLU devra être approuvé avant le 27 mars 2017, à défaut, le POS devient caduc et le Règlement National de l'Urbanisme s'applique.
 - Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nemours-Gâtinais, approuvé le 05 juin 2015.
 - Le PLU doit être compatible avec le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Ile-de-France.
- Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20 décembre 2015, ainsi qu'avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), arrêté le 7 décembre 2015.
- Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE de la nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés, dont le règlement et le PAGD ont été approuvés par l'arrêté préfectoral du 11 juin 2013.
- Aufferville adhère à la CC Gâtinais Val-de-Loing, qui ne dispose pas de PLH. En cas d'adoption d'un PLH par l'EPCI, la Commune devra rendre son PLU compatible avec les dispositions du PLH, dans un délai de 3 ans si le PLH est approuvé après l'approbation du PLU et dans un délai de 1 an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.
- Concernant l'habitat, la Commune est comprise dans le bassin de Nemours dont l'objectif s'élève à 278 logements par an. Sur la période 1999 - 2009, 30 logements ont été commencés dans la Commune, soit en moyenne 3 logements par an, et le point mort annuel est estimé à -1 logement par an.
- La commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale.
- Au titre du Schéma Départemental, la Commune n'a pas d'obligation d'accueil des gens du voyage.
- A Aufferville, il est estimé que 51 ménages occupent un logement construit avant 1975 (soit 24 % des résidences principales) : ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » et des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués. Comparé à la moyenne départementale (8,3 %) cet indicateur est très élevé.
- Entre 2006 et 2015, l'ANAH a subventionné 143 dossiers sur le périmètre intercommunal, dont 1 sur le territoire de la Commune.
- La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), validé le 13 janvier 2015, pour les risques suivants : retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines et séisme (zonage 1). La commune est également soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.
- Trois enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 (potentielles) sont identifiées dans la commune. Il est conseillé de vérifier le caractère humide de ces zones. En l'absence de protections, si les sols sont réellement humides, les projets de constructions seront soumis à la Loi sur l'Eau.



- La Directive Européenne INSPIRE, transposée dans le Code de l'Environnement, implique que les PLU approuvés après le 1er janvier 2016 soient établis dans un format numérique conforme au « standard du CNIG » et qu'ils soient publiés dans le Géoportail de l'Urbanisme.
- Le PLU doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien, approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.
- Les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales doivent être annexés au PLU, s'ils ont été définis. Le zonage d'assainissement a été approuvé le 22 octobre 2004. La Commune ne dispose pas de réseaux de collecte des eaux usées, ni de station d'épuration. La Commune dispose d'un SPANC depuis le 27/04/2004 (SAUR France).
- La commune est concernée par 1 captage alimentant en tout ou partie la commune. Il n'est pas protégé par une DUP. Aufferville est également concernée par l'air d'alimentation du captage prioritaire grenelle identifié en Seine-et-Marne de Chaintreauville Saint Pierre les Nemours 1.
- Le territoire communal couvre la nappe Albien - Néocomien captif et la nappe de Beauce, toutes deux classées en zone de répartition des eaux (ZRE) : une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.
- L'étude d'accidentalité sur la commune (2008 – 2012) ne montre aucun enjeu départemental représentatif sur le secteur : seuls 4 accidents corporels (8 victimes au total) ont été recensés, hors agglomération.
- Il existe un silo à Aufferville et l'urbanisation devra tenir compte des risques éventuels liés à sa présence.
- Un ouvrage de transport de matières dangereuses est présent sur le territoire communal.
- Le Schéma départemental des Carrières de Seine-et-Marne préconise de préserver l'accès aux gisements identifiés dans la commune.
- Des plans traitent la gestion des déchets au niveau supra-communal, et devront être pris en compte dans le PLU : PREDMA, PREDD, PREDAS, PREDEC.
- D'autres documents de niveau supra-communal sont rappelés dans le Porter-à-Connaissance, dont notamment :
 - Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), signé le 7 novembre 2012,
 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013,
 - Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier d'Ile-de-France (PPRDF) approuvé le 07/12/2012,
 - Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012,
 - Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), adopté en décembre 2010.

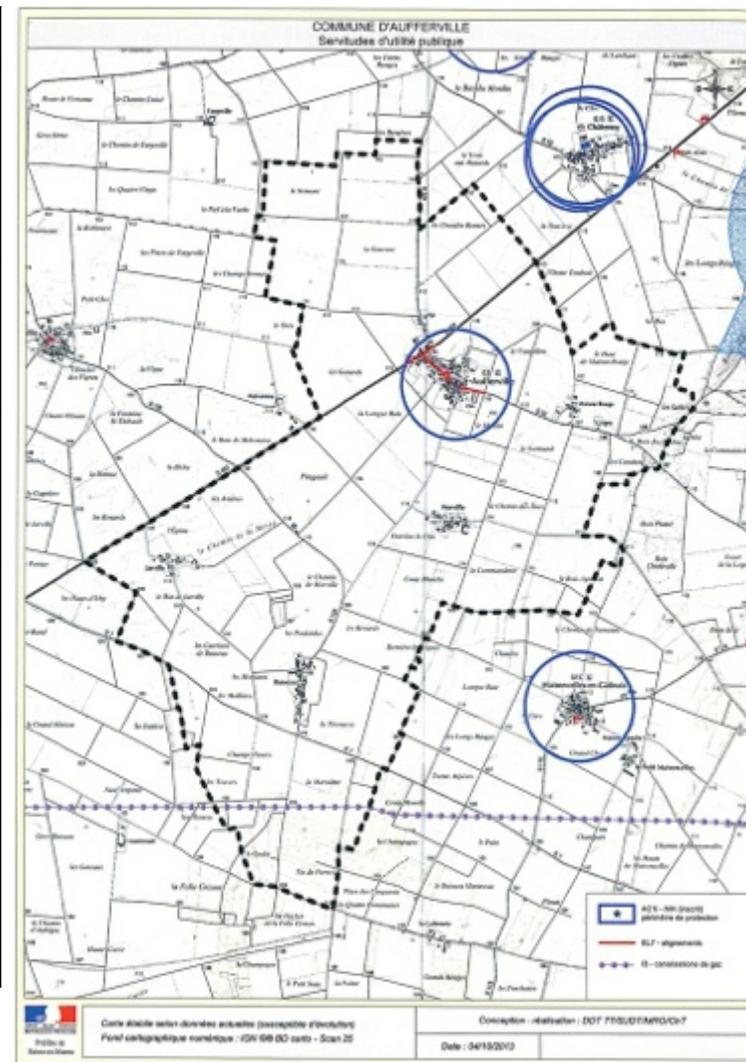
*

*

*

• **Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au PLU de la commune**

| Intitulé | Catégorie | Code | Caractéristique | Acte instituant | Gestionnaire | Coordonnées |
|--|--|------|------------------------|--|--|---|
| PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES | Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007 | AC1 | Eglise d'Aufferville | Arrêté du 18 mars 1926 | Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine | Pavillon Sully, 77300 Fontainebleau / 0164222702 |
| ALIGNEMENT DES VOIES NATIONALES DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES | Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière | EL7 | RD 403 | Décret du 11 décembre 1893 | Conseil Départemental de Seine et Marne | Hôtel du Département CS 50377, 77010 MELUN Cedex ¹ |
| | Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière | EL7 | RD 52 | Délibération du 15 septembre 1887 | Conseil Départemental de Seine et Marne | Hôtel du Département CS 50377, 77010 MELUN Cedex |
| | Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière | EL7 | RD 103 | Délibération du 3 septembre 1887 | Conseil Départemental de Seine et Marne | Hôtel du Département CS 50377, 77010 MELUN Cedex |
| MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUE | Articles L555-1 à L555-30 et R555-1 à R 555-52 du code de l'Environnement et articles L632-1 à L632-2 du code de l'énergie | I1 | DN 150 et PMS 67,7 bar | Arrêté préfectoral 16 DCSE SERV 06 du 1 ^{er} avril 2016 | Société GRT gaz | 6 rue Raoul Nording 92270 Bois Colombes |



*

* *

¹ ARD Moret - Veneux, 9 rue du Bois Prieur 77250 VENEUX-LES-SABLONS (Tél : 01 60 73 44 11).

2. Les objectifs communaux

- Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour élaborer le plan local d'urbanisme : (délibération du 28 juin 2013).
- Remplacer le Plan d'Occupation du Sol actuellement applicable par un Plan Local d'Urbanisme, plus adapté aux besoins de la Commune.
- Redéfinir les limites des zones urbaines en fonction du bâti existant, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.
- Favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles.
- Réfléchir à l'amélioration de la circulation et du stationnement sur la Commune.
- Ils sont déclinés et précisés comme suit dans le projet d'aménagement et de développement durables :
- Axe 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.
- Axe 2 : Améliorer le cadre de vie actuel des Auffervillois.
- Axe 3 : Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

- Les trois « entrées » identifiées pour préserver le cadre résidentiel de la ville sont :
 - . La trame Verte et Bleue (espaces naturels et aménagements),
 - . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
 - . Les facteurs de bien-être (développement des équipements).

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

*

* *

2.1 Démographie, logements activités

La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé, la poursuite du développement économique, ainsi que la protection et la mise en valeur des espaces naturels ont été retenues comme objectifs prioritaires pour la révision du P.L.U.

- Concernant la capacité d'accueil :

Données INSEE 2014 : 529 habitants, dont 100% en résidences principales. 246 logements, dont 204 résidences principales, 16 résidences secondaires et 26 logements vacants. Population des ménages : 529 habitants (taux d'occupation des logements : 2,59 – chiffre assez élevé, puisque l'on avait 2,23 habitant par logement France entière en 2015). On comptait aussi, en 2014, 105 emplois.

| Périmètre urbanisé | hectares | Densification | hectares | Densification | logements | Extensions | hectares | Extensions | logements |
|-----------------------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|-----------|
| Aufferville | 23,92 | Aufferville | | Aufferville | | Aufferville | | Aufferville | |
| zone UA | | zone UA | 1,30 | zone UA | 26 | zone UA | | zone UA | |
| zone UB | | zone UB | 0,05 | zone UB | 1 | zone UB | 0,60 | zone UB | 12 |
| Busseau | 8,06 | Busseau | | Busseau | | Busseau | | Busseau | |
| zone UA | | zone UA | 0,30 | zone UA | 6 | zone UA | 0,21 | zone UA | 4 |
| zone UX | | zone UX | - | zone UX | - | zone UX | | zone UX | 0 |
| Jarville | 3,62 | Jarville | | Jarville | | Jarville | | Jarville | |
| zone UA | | zone UA | 0,30 | zone UA | 6 | zone UA | | zone UA | |
| Maison Rouge | 2,53 | Maison Rouge | | Maison Rouge | | Maison Rouge | | Maison Rouge | |
| zone UA | | zone UA | 0,10 | zone UA | 2 | zone UA | - | zone UA | |
| zone UX | | zone UX | - | zone UX | - | zone UX | 0,30 | zone UX | 0 |
| Morville | 5,58 | Morville | | Morville | | Morville | | Morville | |
| zone UA | | zone UA | 0,40 | zone UA | 8 | zone UA | 0,17 | zone UA | 3 |
| fermes et autres | - | fermes et autres | | fermes et autres | 1 | fermes et autres | - | fermes et autres | - |
| Total zonage | 43,71 | Total | 2,45 | Total | 50 | Total | 1,28 | Total | 19 |
| Potentiel urbanisable | 2,19 | | | Total pondéré à 0,40 | 20 | | | | |

- Calcul théorique de l'incidence démographique : **NOTA BENE : les cartes établissant les surfaces et réceptivités sont présentées en page 181.**

L'objectif est de dynamiser la démographie actuelle du village (529 habitants en 2014), marquée par une amorce de décohabitation (la taille moyenne des ménages passe de 2,87 en 1975 à 2,59 en 2014, soit 0,28 habitants de moins par logement = 57 habitants), et qui devrait continuer à produire ses effets à moyen terme, pour la porter à environ 600 habitants en 2030 (en population des résidences principales).

Le tableau relatif au calcul du point mort prospectif (soit le nombre minimal de logements à construire pour maintenir la population, une valeur excédentaire permettant d'augmenter la population) est présenté ci-dessus.

L'hypothèse d'une population de 600 habitants nécessiterait ainsi la réalisation de 40 logements. Cela soulève la question des objectifs de la Commune en la matière et aussi celle des possibilités d'extension du périmètre bâti actuel, limité globalement à 0,80 ha pour le résidentiel dans le SCOT Nemours-Gâtinais.

| AUFFERVILLE : le point mort actualisé 2014 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2014 | 2030 | delta 1975/82 | delta 1982/90 | delta 1990/99 | delta 1999/2014 | delta 2014/2030 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| population sans double compte | 393 | 372 | 389 | 449 | 529 | 600 | -21 | 17 | 60 | 80 | 71 |
| taux d'occupation | 2,87 | 2,72 | 2,65 | 2,60 | 2,59 | 2,50 | -0,15 | -0,07 | -0,05 | -0,01 | -0,09 |
| population résidences principales | 393 | 372 | 389 | 449 | 529 | 600 | -21 | 17 | 60 | 80 | 71 |
| résidences principales | 137 | 137 | 147 | 172 | 204 | 240 | 0 | 10 | 25 | 32 | 36 |
| résidences secondaires | 27 | 29 | 27 | 20 | 16 | 12 | 2 | -2 | -7 | -4 | -4 |
| logements vacants | 8 | 15 | 17 | 19 | 26 | 22 | 7 | 2 | 2 | 7 | -4 |
| parc total | 172 | 181 | 191 | 211 | 246 | 274 | 9 | 10 | 20 | 35 | 28 |
| logements construits (source INSEE 1999 jusqu'en 1999) | | | | | | | 12 | 16 | 22 | 28 | 40 |
| renouvellement (logt T0- logt T1 + construits) | | | | | | | 3 | 6 | 2 | -7 | 12 |
| variation RS + LV | | | | | | | 9 | 0 | -5 | 3 | -8 |
| desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0 | | | | | | | 7 | 3 | 3 | 1 | 8 |
| point mort | | | | | | | 19 | 9 | 0 | -3 | 12 |
| effet démographique | | | | | | | -7 | 7 | 22 | 31 | 28 |

Vérification du calcul : 28 (effet démographique) x 2,50 = 70 (soit Δ : population des RP 2030 - population des RP 2014)

• **Hypothèses prises en compte pour le calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif :**

- **Le taux d'occupation des logements** en 2014 était de 2,59 habitants / logement (population des ménages : 529 habitants ; nombre de résidences principales : 204). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,5 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 240 résidences principales en 2030 (600/2,50 = 240 résidences principales).

- **Les résidences secondaires** ont suivi une évolution irrégulière au cours du temps : on peut supposer que leur nombre se stabilisera à environ **12 résidences secondaires** en 2030 (valeur légèrement inférieure à celle observée en 2014).

- **Les logements vacants** ont suivi une évolution irrégulière dans la période observée : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera environ **22 logements vacants** (valeur légèrement inférieure à celle observée en 2014).

- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **12** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2014 – 2030 est évalué égal à 12 : au moins **12 logements** devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, environ **40 logements** devront être construits. Le tableau ci-dessus résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif.

*

* *

2.2 : Equipements et transports

- Les deux principales problématiques à traiter dans le PLU d'Aufferville, concernant les déplacements, sont les suivantes :

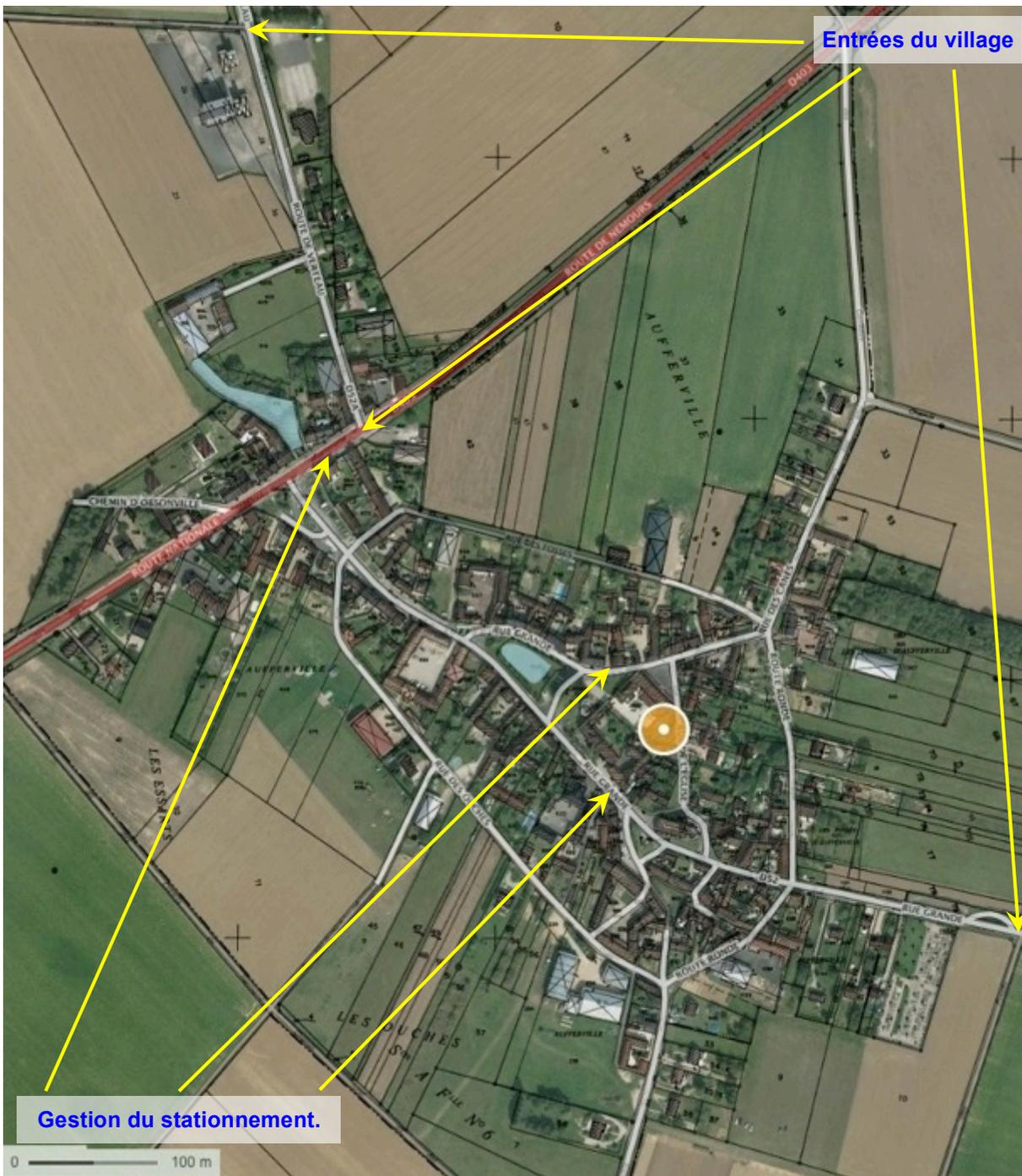
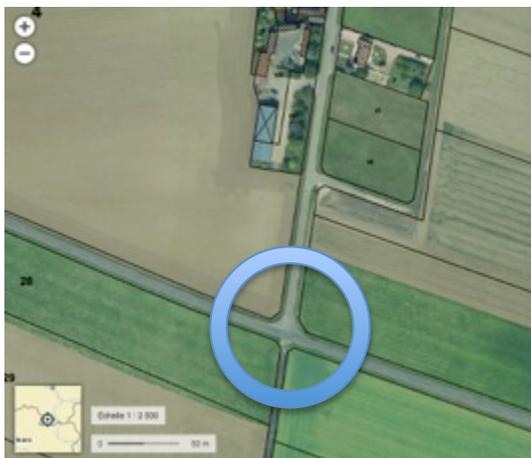
- La sécurité routière, dans la traversée d'Aufferville, principalement.

Cette question se traduit par des actions qui sont conduites avec le Département, notamment pour sécuriser les entrées du village (sur la RD 52 et la RD 403), ou pour améliorer les conditions de stationnement (par ex. au droit de la boulangerie).

- La question du stationnement riverain, qui nuit aux déplacements des piétons : la récente réfection des trottoirs dans le village n'a pas permis de remédier au stationnement riverain.

Cette question relève à la fois d'un règlement parcellaire et de mesures de police visant à libérer les trottoirs de la présence de véhicules en stationnement.

- D'autres sujets peuvent nécessiter une action conjointe de la Commune et du Département, telles que (par exemple), la sécurisation du carrefour de la RD 7 et de la RD 103 : l'accès de Busseau, au sud ; ou l'accès à Jarville depuis la RD 403.



2.3 : Environnement, espaces naturels

1 - L'objectif, sur un plan général, est :

- de mettre en valeur le caractère du village et la spécificité du site sur le plan environnemental et architectural,
- de mettre à profit le potentiel d'attractivité du village pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.

Pour ce faire, il convient de :

- Renforcer la protection des espaces naturels, de gérer leur utilisation (classement des bois), de mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine construit ancien.
- Préserver le traitement actuel de la frange urbaine (entre l'urbanisation et les espaces naturels), ainsi que des entrées du village.
- Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.
- La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, qui souhaite assurer la préservation ainsi que la mise en valeur, sur le plan paysager, des sites naturels de la commune, de même que la préservation des principaux boisements et des abords du site construit.

De ce point de vue, la protection des mares du village constitue un enjeu majeur pour l'écologie et l'hydrologie de la commune (celle située au sud-est n'étant référencée ni sur le géoportail, ni dans d'autres productions).

2 - La protection des zones humides et ses conséquences juridiques.

Trois sources documentaires sont utilisées à ce sujet, lesquelles ne présentent pas les mêmes délimitations :

- a) - La carte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEE (cartographie CARMEN), laquelle sert de base juridique pour l'application de la Loi sur l'Eau (nécessité d'instruire une déclaration ou autorisation en cas d'existence vérifiée d'une zone humide).
- b) - L'étude de Seine-et-Marne Environnement, laquelle propose de délimiter des secteurs à enjeux, avec une proposition de règlement : c'est ce règlement qui a fait récemment l'objet d'une nouvelle étude de la part de Seine-et-Marne Environnement.



c) - Une troisième source d'information a été exploitée, avec le SAGE de la nappe de Beauce.

Le report des zones humides figurant dans le PLU (en à-plat de couleur verte, ci-contre) est celui issu de l'étude de pré-localisation.

3 - Une analyse par photos aérienne a permis d'identifier des éléments de la trame verte et bleue du village, à partir des données cadastrales superposées sur une vue aérienne du Géoportail.

L'objectif retenu est de :

- présenter en effet les éléments de la trame verte dans le plan de zonage (plantations d'alignement, arbres isolés et bosquets), pour appuyer les obligations réglementaires de l'article 5.2 des zones (du PLU),
- compléter les éléments de la trame bleue par une identification plus exacte des mares et des cours d'eau, de manière à les protéger (comblement des mares, non entretien ou comblement des fossés, etc.).

NOTA : Concernant le comblement des fossés le long des voies, il convient de faire dresser procès-verbal, s'agissant d'une intervention non autorisée sur le domaine public (contravention de voirie²).

4 - Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol.

Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée).

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme –, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.



² L. 116-1 du code de la voirie routière.

- Soit une identification au regard de **l'article L151-23** du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait moins efficace). En outre, cet article précise que : lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.³

Il a été proposé de classer la majorité des boisements identifiés à l'extérieur comme à l'intérieur du tissu construit : **ceci concerne les principaux espaces publics du village, ainsi que le bois des Roches, à l'Est, le Tas de Pierre et la Marinière, au Sud du territoire.**

*
* *

³ **Article L151-23.** Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L113-2 : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4 Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de [l'article L. 113-1](#).



CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Justifications des différentes pièces du PLU

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 22 juin 2018) a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Le PADD est l'élément central du PLU, car il exprime une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Axe 1 – Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux

1. L'aménagement de l'espace : affirmer le caractère rural d'Aufferville, tout en confortant le cadre de vie actuel.

- **Constats et impacts prévisibles** : La définition d'une stratégie de développement communal, tant à l'échelle de l'aménagement du territoire qu'à celle du cadre de vie local, doit permettre de renforcer l'attractivité de la commune. La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : L'enjeu est de préserver le rôle que la Commune joue actuellement dans le contexte du Sud Seine-et-Marne : une forte vocation agricole (avec plus que 1 600 ha dédiés à cette activité), et une certaine attractivité résidentielle. Un caractère rural marqué et un cadre de vie attractif en raison de la proximité des espaces agricoles et naturels, que les habitants tiennent à préserver.

2. L'habitat et la démographie : poursuivre une croissance démographique maîtrisée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.

- **Constats et impacts prévisibles** : La situation démographique actuelle diminue, avec un solde très négatif. Le « desserrement des ménages » est peu marqué, mais ses effets pourront augmenter dans les prochaines années.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme, alors que les équipements communaux peuvent supporter une certaine croissance de la population. C'est pour cette raison que la Municipalité a souhaité retenir cet objectif démographique de croissance, qui reste cohérente avec les évolutions constatées précédemment.

3. La maîtrise de la consommation d'espaces: limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 1,3 ha à l'horizon 2030 (dont 1,0 ha pour le résidentiel).

- **Constats et impacts prévisibles** : Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel. Si l'étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de produire une consommation injustifiée des terres cultivables et naturelles du territoire.

→ **Justifications du choix de l'objectif** : Le projet de PLU permet de répondre à l'objectif démographique (voir ci-dessous), via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, cohérentes avec sa morphologie urbaine. Le choix des sites en extension a été fait avec l'appui d'une analyse multicritère. Outre cela, un secteur d'extension sera voué à la réalisation de la nouvelle salle des fêtes.

Axe 2 – Améliorer le cadre de vie actuel des Auffervillois

1. Les équipements : adapter l'offre en équipements aux besoins futurs.

- **Constats et impacts prévisibles :** Le faible taux d'équipements engendre un rabattement des habitants sur les territoires voisins et crée des besoins de mobilité. Il peut également être un frein vis-à-vis de l'attractivité du territoire, et porter atteinte au cadre de vie des habitants.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** La Municipalité est désireuse de répondre aux attentes des habitants, en améliorant l'offre en équipements.

2. **L'urbanisme et les paysages :** réhabiliter les édifices religieux et protéger les bâtiments et lieux remarquables.

- **Constats et impacts prévisibles :** Au cours du temps, le tissu bâti a subi une densification et une urbanisation le long des voies, permettant de renforcer la structure du village et des hameaux qui constituent Aufferville. Les évolutions urbaines n'ont pas modifié profondément la forme et l'extension du bourg, ni ses le caractère rural du territoire. Cependant, en l'absence d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation, les futures extensions pourraient engendrer des modifications de la forme bâtie qui ne seraient pas cohérentes avec le caractère originel des lieux.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** La volonté de la Commune est de maintenir l'attractivité du territoire, qui réside essentiellement dans son cadre rural bien préservé, dans la végétation qui agrmente le bourg, dans les éléments faisant partie du patrimoine historique local, dans l'homogénéité du style architectural traditionnel. C'est pour cette raison qu'un objectif de préservation de ces atouts a été exprimé dans le PLU.

3. **Espaces naturels, agricoles et forestiers :** préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue

- **Constats et impacts prévisibles :** Les éléments naturels de la Commune sont à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant en limite des sites urbanisés. Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées dispersées, ainsi que d'infrastructures de transport peuvent engendrer des coupures du réseau écologique terrestre.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** En matière de trame verte et bleue, l'objectif de la Commune est centré sur la préservation des massifs boisés et des zones humides, présents sur le territoire d'Aufferville et qui constituent des réservoirs de biodiversité.

Axe 3 – Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique

1. **Les transports et les déplacements :** améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelles et développer les modes de circulation doux.

- **Constats et impacts prévisibles :** Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois dans la commune, génèrent de forts besoins de mobilité. Ces déplacements continueront à être effectués essentiellement en voiture, si aucune politique forte n'est mise en place.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** La faible densité de population ne plaide pas pour un renforcement de l'offre en transports en commun. De plus, la configuration éclatée en cinq sites construits (bourg d'Aufferville et les hameaux de Maison-Rouge, Morville, Busseau et Jarville) constitue une contrainte vis-à-vis des déplacements de proximité. La volonté de faire un effort en matière de diversification de l'offre de transport et de soutien aux circulations douces est toutefois affichée dans le PADD. Elle trouve son expression principalement dans le cadre des OAP.

2. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : promouvoir et favoriser le développement de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques. Améliorer les communications numériques.

- Constats et impacts prévisibles : Des possibilités de différenciation de l'approvisionnement énergétique du territoire communal seront à étudier, dans l'objectif de diminuer la dépendance du territoire des ressources fossiles et de poursuivre un développement durable.

→ Justifications du choix de l'objectif : La Municipalité a exprimé une forte sensibilité vis-à-vis de la préservation du paysage rural et des caractéristiques architecturales traditionnelles du village. C'est pour cette raison que l'objectif en matière de performances énergétiques et développement d'énergies renouvelables est conditionné à la préservation du paysage local et à l'intégration dans le contexte du territoire.

3. Le développement économique, commercial et les loisirs : développer et diversifier le tissu économique local.

- Constats et impacts prévisibles : En l'absence de politiques adéquates, la population des actifs va poursuivre la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent. L'« évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants et pénalise l'attractivité du territoire. L'attractivité touristique de la commune déclinera, si une offre adaptée n'est pas mise en place.

→ Justifications du choix de l'objectif : La Commune n'a pas vocation à s'affirmer en tant que pôle économique ni commerciale. Toutefois, il s'agira de maintenir les quelques entreprises locales.

*

*

*

1.2 Le zonage

• Les zones du PLU

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

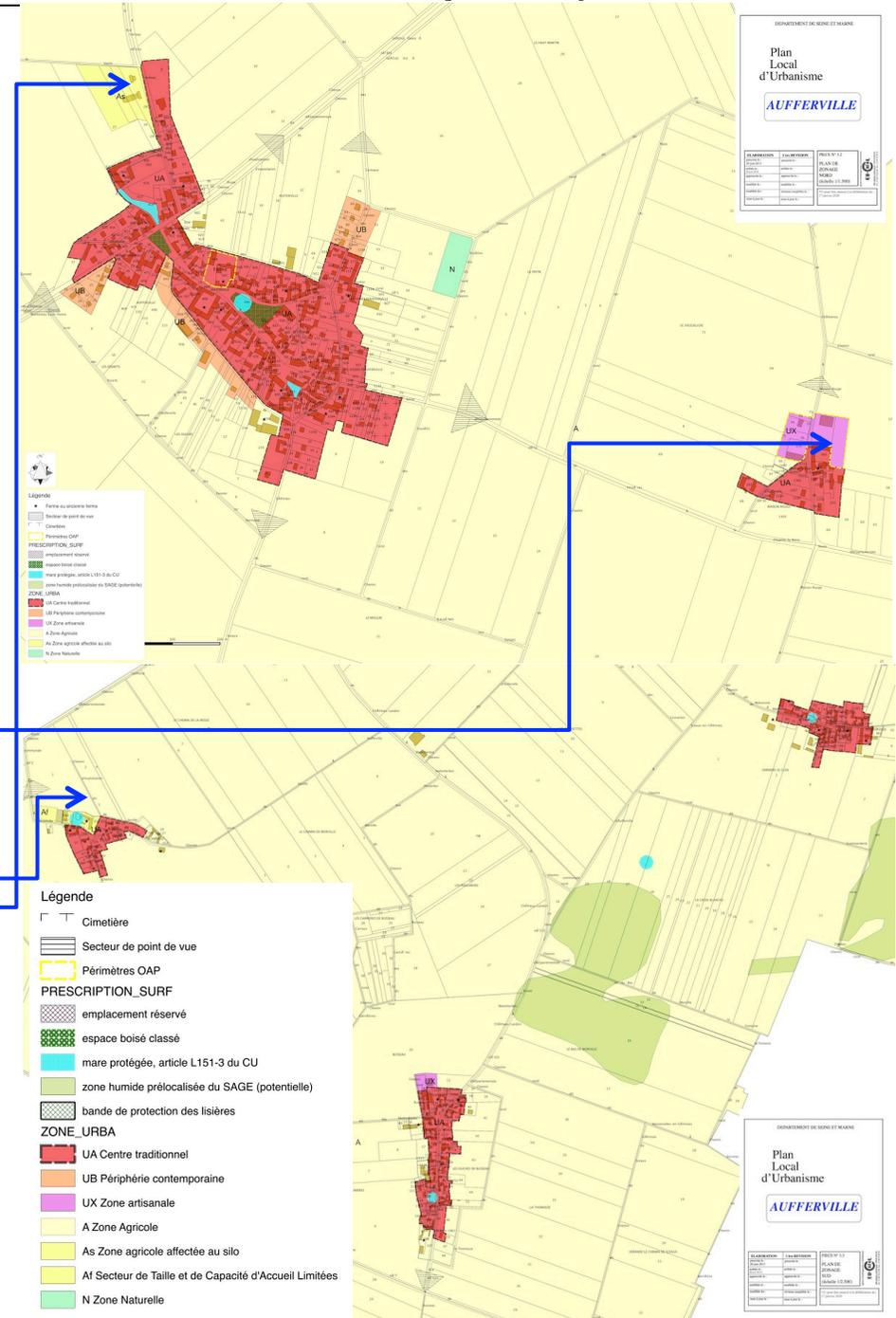
- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre ancien traditionnel d'agglomération.
- zone UB : zone périphérique à dominante d'habitat individuel.
- zone UX : zone à vocation d'activités économiques.
- zone A : les terres agricoles, qui comporte :
 - secteur Af : sous-secteur correspondant au STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) de la ferme de Jarville,
 - secteur As : spécifique au Silo agricole.
- zone N : les espaces boisés et protégés.

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- Néant (il s'agit d'un 1er PLU).



1.3 - Présentation et définition des zones

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
- les zones agricoles ou naturelles (A, N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant toutes les zones :

- Suppression du minimum parcellaire et du C.O.S.
→ *Conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*
- Introduction de nouvelles interdictions (les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains, le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides).
→ *L'objectif est de préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement, avec une attention particulière vers la protection des zones humides, ainsi que des mares avérées identifiées sur le plan de zonage (objectif du PADD, orientations du SDAGE).*
- Ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables, à savoir les mares (articles 1.2.2), identifiés sur le plan de zonage au titre de la Loi Paysage.
→ *Il s'agit de maintenir les mares qui ont une fonction écologique et paysagère importante. Il convient en outre de préserver l'intégrité des éléments qui, témoins de l'identité et de l'histoire du territoire, contribuent à marquer son paysage.*
- Introduction de nouvelles dispositions afin d'encourager les constructions ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales, via une majoration des droits à construire (articles 4.3).
→ *Le but est de prendre en compte les enjeux liés à la transition énergétique, en incitant aux constructions économes en énergie et aux énergies renouvelables.*
- Interdiction des sous-sols, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation (articles 4.4).
→ *L'objectif est de prendre en compte le risque lié aux inondations par ruissellement ou par remontée de nappes.*
- Interdiction de plantation d'espèces invasives, interdiction de plantation de haies mono-spécifiques ou d'essences non locales (articles 5.2).
→ *Il s'agit, pour les nouvelles plantations, de favoriser l'emploi d'essences locales et des haies diversifiées, ayant un rôle écologique et paysager important.*
- Introduction de nouvelles règles en matière de stationnement des vélos (articles 6).
→ *Ces dispositions, découlant des orientations du PDUIF, permettent d'assurer la création d'une surface minimale dédiée au stationnement des vélos.*
- Introduction de dispositions plus précises en matière d'assainissement (articles 8.2 / Assainissement).
→ *Ces règles essaient de mieux cadrer la mise en place des dispositifs d'assainissement autonomes, et de conseiller de nouveaux dispositifs qui mieux s'adaptent à la nature argileuse de certains sols de la Commune (dispositifs de type « Filtre à sable vertical ou horizontal drainé » ou « Filtre à massif de zéolite »).*
- Introduction de nouvelles règles en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 8.2 / Eaux pluviales).
→ *Ces dispositions, découlant des orientations du SDAGE, permettent d'assurer une gestion des eaux pluviales sur places et de limiter les ruissellements.*

1.3.1 - Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En zones UA et UB : en dérogation de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme (nouveau), est instaurée la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U) :

- Introduction d'une superficie minimale des logements, égale à 40 m², sauf en cas de changement de destination d'un équipement collectif, pour lequel il n'est pas fixé de superficie minimale. En outre, au plus 1/3 des surfaces aménagées en logement devront présenter une surface de plancher comprise entre 40 et 50 m². (articles 1.2.1 des zones UA et UB).

→ *L'objectif est de favoriser la réalisation de petits logements (par rapport à la taille moyenne des logements observée actuellement), sans descendre en dessous de la taille d'un T2.*

- Introduction de la possibilité d'implanter des commerces et activités dans le village, sous certaines conditions (absence de nuisances et dangers, besoins en VRD compatibles avec les infrastructures actuelles, superficie maximale de 300 m² de surface de plancher) (articles 1.2.1 des zones UA et UB).

→ *L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle du village et des hameaux, tout en préservant le cadre de vie et le bien être des habitants.*

- Définition plus détaillée des exigences en matière de caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures (articles 4.2 des zones U). Des exceptions sont faites pour la zone UE, dédiée aux équipements collectifs. Renvoi aux dispositions constructives annexées au règlement, pour les bâtiments à implanter dans des secteurs exposés à l'aléa des argiles.

→ *L'objectif est de préserver le style rural traditionnel du village et des hameaux (objectif du PADD).*

- Définition plus détaillée des règles en matière de stationnement afin de gérer celui-ci dans la parcelle (articles 6).

→ *Il s'agit de répondre à la problématique du stationnement dans les sites construits de la commune.*

- Obligation de respecter les règles d'implantation, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune, en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

→ *Il s'agit de répondre à la nécessité de faire respecter précisément les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété.*

• **La zone UA :**

Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. Compte tenu du caractère de centre rural de ce bourg, des exploitations ont leur siège dans la zone et ceux-ci doivent pouvoir se développer normalement. Cette zone présente une densité forte et les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement. Ces caractères doivent être maintenus.

| UA | Emprise au sol | Hauteur | Implantation / voies | Implantation / limites séparatives | Implantation sur une même propriété | Coefficient de non imperméabilisation |
|----------------------|----------------|-----------------------|--|--|--|---------------------------------------|
| POS 1988 | Pas de règle. | Max 6 mètres | - Implantation à l'alignement ou en retrait. | - Implantation en limite séparative ou en retrait ≥ 3 mètres. | Possible d'imposer, entre deux bâtiments d'habitation, une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut. | Pas de règle. |
| Projet de PLU | 60 % | Max 11 mètres (R+1+C) | - Implantation à l'alignement ou en retrait. | - Implantation en limite séparative ou en retrait ≥ 3 mètres. - Implantation en retrait ≥ 12 m pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. | Distance ≥ 6 mètres entre deux constructions principales. | 40 % |

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone UA :**

- Interdiction des éoliennes et des ICPE dans le centre ancien (article UA.1.1.2).

→ *Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation... ainsi que d'un coefficient de non imperméabilisation de 40% (voir tableau ci-dessus).

→ *Adapter les règles du POS aux exigences actuelles de la Commune. Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.*

*

* *

• **La zone UB :**

Il s'agit d'une zone d'extension spontanée de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers. La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développe des incompatibilités entre les utilisations du sol tout en conservant la diversification des fonctions.

| UB | Emprise au sol | Hauteur | Implantation / voies | Implantation / limites séparatives | Implantation sur une même propriété | Coefficient de non imperméabilisation |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------|--|---|---|---------------------------------------|
| POS 1988 = NB | Pas de règle. (Mais un COS de 0,20). | Max 8 m (R + C) | - En retrait de l'alignement \geq 10 mètres. | - Distance D \geq à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. | Distance \geq à la hauteur du bâtiment le plus haut, entre 2 constructions principales. | - Néant. |
| Projet de PLU | 35 % | Max 8 m (R + C) | - En retrait de l'alignement \geq 5 mètres. | - Implantation des constructions sur une seule limite séparative aboutissant aux voies et en retrait \geq 4 m par rapport aux autres limites. - Implantation en retrait \geq 15 m pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. | Distance \geq 8 m entre deux constructions principales. | 50 % |

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone UB :**

- Interdiction des éoliennes et des ICPE dans le centre ancien (article UB.1.1.2).

→ *Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation... ainsi que d'un coefficient de non imperméabilisation de 50% (voir tableau ci-dessus).

→ *Adapter les règles du POS aux exigences actuelles de la Commune. Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.*

*

* *

• **La zone UX :**

Il s'agit de la partie du hameau de Maison-Rouge occupée par une activité de nature artisanale et industrielle, ainsi que des installations situées au nord du hameau de Busseau.

| UX | Emprise au sol | Hauteur | Implantation / voies | Implantation / limites séparatives | Implantation sur une même propriété | Coefficient de non imperméabilisation |
|---------------|----------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|
| PLU de 1988 | - | - | - | - | - | - |
| Projet de PLU | 50 % | 10 mètres | Soit l'alignement, soit en retrait. | Soit en limite, soit en retrait. | Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës. | 20 %. |

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS et justifications, concernant la zone UX :** Sans objet (création de la zone).

- Néant : définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation très souples (voir tableau ci-dessus). Des règles sont toutefois définies concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

→ *L'objectif est toutefois de préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village et cela même dans la zone à vocation d'activités. Les OAP prescrivent la constitution d'une couture paysagère sur l'extension située à l'Est de la zone identifiée à Maison-Rouge.*

*

* *

1.3.2 : Les zones urbanisables, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

*

*

• **La zone 1AU :** Aucune zone de ce type n'a été définie dans le PLU.

• **La zone A :** Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées, aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable. Elle concerne aussi des bâtiments d'exploitation agricole proches du bourg et des différents hameaux.

La zone A identifie la pré-localisation des zones humides du SAGE de la Nappe de Beauce. Celle-ci correspond aux secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

La zone A comporte aussi :

- un secteur As, correspondant aux installations du silo de la coopérative Terres Bocage Gâtinais et à son extension possible,
- un secteur Af, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (article L151-13 du code de l'urbanisme), au hameau de Jarville.

| A | Emprise au sol | Hauteur | Implantation / voies | Implantation / limites séparatives | Implantation sur une même propriété | Coefficient de non imperméabilisation |
|----------------------|----------------|---|-------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| POS de 1988 | Pas de règle. | Habitation : R + C. | Soit l'alignement, soit en retrait. | - Soit en limite, soit Distance D ≥ à 3 mètres. | Distance ≥ à la hauteur du bâtiment le plus haut, entre 2 constructions principales. | Pas de règle. |
| Projet de PLU | Pas de règle. | Bâti agricole 15 mètres. Habitation : R + 1 + C. | Recul > 10 mètres. | Soit en limite séparative, soit Distance D ≥ à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. | Une distance ≥ 8 mètres est imposée entre 2 constructions principales. | Pas de règle. |

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS, concernant la zone agricole A :**

- Précision de la réglementation des occupations du sol autorisées et interdites dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt de plus que 100 ha (article A.1.1).

→ *Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDRIF, en matière de protection des lisières des massifs boisés.*

- Définition de règles précises concernant : les possibilités constructives de nouveaux logements et/ou équipements, les possibilités d'aménagement / d'extension des bâtiments d'habitation existants (article A.1.2.1).

→ *L'objectif est de maîtriser l'impact paysager lié à la possible construction de nouveaux logements d'exploitants agricoles en zone A. Il s'agit également de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en préservant le caractère rural du territoire (les extensions des habitations seront limitées à 40 m² d'emprise au sol par propriété). Pour les piscines, la surface maximale est limitée à 200 m² par unité de propriété. Les équipements collectifs peuvent également être autorisés sous certaines conditions.*

- Identification d'un secteur agricole As, spécifique aux installations du silo agricole existant.

→ *Il s'agit à la fois de reconnaître les besoins d'extension de cette installation et d'en limiter la destination à des constructions nécessaires à cette activité.*

- Concernant le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées : il s'agit du secteur Af, correspondant à l'aménagement d'un espace récréatif au hameau de Jarville.

→ *Il s'agit de permettre la concrétisation d'un projet de d'implantation d'une activité récréative. Les occupations du sols sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone. La superficie de cette zone a été réduite à 0 ;35 ha, à l'issue de la consultation des Services associés, sur avis de la Préfecture.*

Les superficies à construire sont limitées globalement à 1.000 m2 d'emprise au sol, avec une hauteur maximale de 5 mètres au faitage.

- **La zone N** : Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les espaces boisés.

| N | Emprise au sol | Hauteur | Implantation / voies | Implantation / limites séparatives | Implantation sur une même propriété | Coefficient de non imperméabilisation |
|---------------|----------------|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| POS 1988 | - | - | - | - | - | - |
| Projet de PLU | Pas de règle. | - Max 6 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou forestière. | - Implantation soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres. | - Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins trois mètres. | Pas de règle. | Pas de règle. |

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au POS, concernant la zone naturelle N :**

- Précision de la réglementation des occupations du sol autorisées et interdites dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt de plus que 100 ha (article N.1.1).

→ *Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDRIF, en matière de protection des lisières des massifs boisés.*

- Définition de règles de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).

→ *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone naturelle, afin de préserver les paysages. En même temps, des exceptions sont introduites pour les bâtiments d'exploitation agricole, qui ont des exigences techniques spécifiques.*

*

* *

2 - COMPATIBILITE DE LA RÉVISION DU P.L.U.

2.1 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : (rappel de la page 140)
 - *«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
- 1° *L'équilibre entre :*
- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une 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 ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

*

* *

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation à destination de logement principalement dans le bourg et sur les linéaires déjà construits, au moins partiellement. Il préserve la quasi-totalité des espaces agricoles et naturels (à l'exception des extensions précitées et de celles affectées aux activités), sans toutefois interdire l'aménagement des fermes (exemple. : STECAL de Jarville).

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus, soit 600 habitants. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U. poursuit la politique engagée par la Commune, à travers l'aménagement du centre-ville (circulations douces, notamment, développement des équipements publics et de commerces de proximité).

c) Une 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 :

→ Le zonage du P.L.U. consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Il prévoit toutefois de consommer ≈ 1,28 hectares d'espaces naturels, soit moins de 0,08 % de l'espace agricole.

→ Le zonage du P.L.U. identifie les espaces paysagers remarquables, ceux-ci concernent, dans le bourg les espaces publics plantés, ainsi que les trois *mares de village*.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes de la commune dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit. Les bâtiments remarquables sont identifiés et protégés.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'aménagement de circulations douces faisant l'objet du PDIPR, et le développement des transports collectifs *de proximité* avec la Communauté de Communes Gâtinais-Val-de-Loing).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction. Le parti d'aménagement retenu privilégie par ailleurs la densification et le fait de refermer l'urbanisation, avec un minimum d'extensions, y compris pour celles qui ont été définies pour les activités économiques.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

| Extensions | hectares |
|---------------------|-------------|
| Aufferville | |
| zone UA | |
| zone UB | 0,60 |
| Busseau | |
| zone UA | 0,21 |
| zone UX | |
| Jarville | |
| zone UA | |
| Maison Rouge | |
| zone UA | - |
| zone UX | 0,30 |
| Morville | |
| zone UA | 0,17 |
| fermes et autres | - |
| Total | 1,28 |

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour favoriser, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains (avec un potentiel minimal identifié de 50 logements – dont 20 sont supposés réalisables à l'échéance de 2030). Ce potentiel est un minimum, et une densification complémentaire est possible.

Cette valeur est toutefois insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nécessaire à un développement équilibré, dans la perspective d'un renouvellement démographique, ainsi que pour permettre de maintenir à Aufferville un équilibre économique pour ses commerces.

C'est pour cette raison qu'une extension des périmètres constructibles est prévue, avec un potentiel théorique de 19 logements environ.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire ici à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U. a reclassé l'ensemble de ses équipements collectifs dans des zones constructibles ; les commerces et activités artisanales sont aussi autorisés en zone UA, mais principalement en zone UX. Il prévoit aussi la possibilité de développements touristiques par reconversion des corps de fermes (ex. Jarville).

- 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement prescrit des obligations relatives aux performances énergétiques des constructions ainsi qu'à l'installation de réseaux électroniques. Quant à la diminution des déplacements motorisés, les dispositions retenues visent faciliter l'accès aux transports en commun, en relation avec les politiques supra-communales (développement des transports en commun *de proximité*).

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière et sécurité des établissements présentant des risques de pollution), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le plan local d'urbanisme identifie les zones inondables par remontées de nappes (en correspondance avec les zones humides protégées). Il interdit par ailleurs l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes, notamment dans le cas de la transformation des corps de fermes.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,

- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides, ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés (bois, bosquets, haies) existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent - elles aussi - à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

→ Aufferville ne dispose pas d'un assainissement collectif. Le service public d'assainissement non collectif est assuré en régie par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, avec une prestation de services ayant compétence pour la réhabilitation.

→ Concernant les continuités écologiques, celles-ci concernent des terrains agricoles ou boisés, non constructibles et donc protégés par le classement A ou N.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

• Compatibilité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

“Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° *Des constructions ;*

2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

3° *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le P.L.U comporte un seul STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : il s'agit du secteur Af, correspondant à l'aménagement d'un espace récréatif au hameau de Jarville.

- Conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions : la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction pris depuis le sol naturel. Les occupations du sol autorisées le sont sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics : application des règles générales de l'article N.8 (desserte par les réseaux).
- Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité : application des règles générales des article N.7 et N.8 (accès et voiries ; desserte par les réseaux).

- Compatibilité avec l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme :

Cet article concerne la loi sur les entrées de villes (Loi Barnier, Amendement Dupont) :

Voir en page 46 du règlement, qui reprend les interdictions prescrites à l'article L111-6 et suivants : En outre, toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 403 et la RD 52, dans leurs sections classées à grande circulation.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- 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 ni aux réseaux d'intérêt public.

- Compatibilité avec la règle de protection des lisières des bois de plus de 100 ha :

La totalité des espaces concernés par cette protection est reportée sur les documents graphiques. Le SDRIF impose la protection des massifs boisés d'une superficie supérieure à 100 ha, notamment par la protection des lisières sur 50 mètres. (ci-contre : carte ONF DRIEF - 1999).

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le P.L.U. reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune, telles que rappelées dans le porter à la connaissance. (Pièces n° 5.D.1 et 5.D.2).

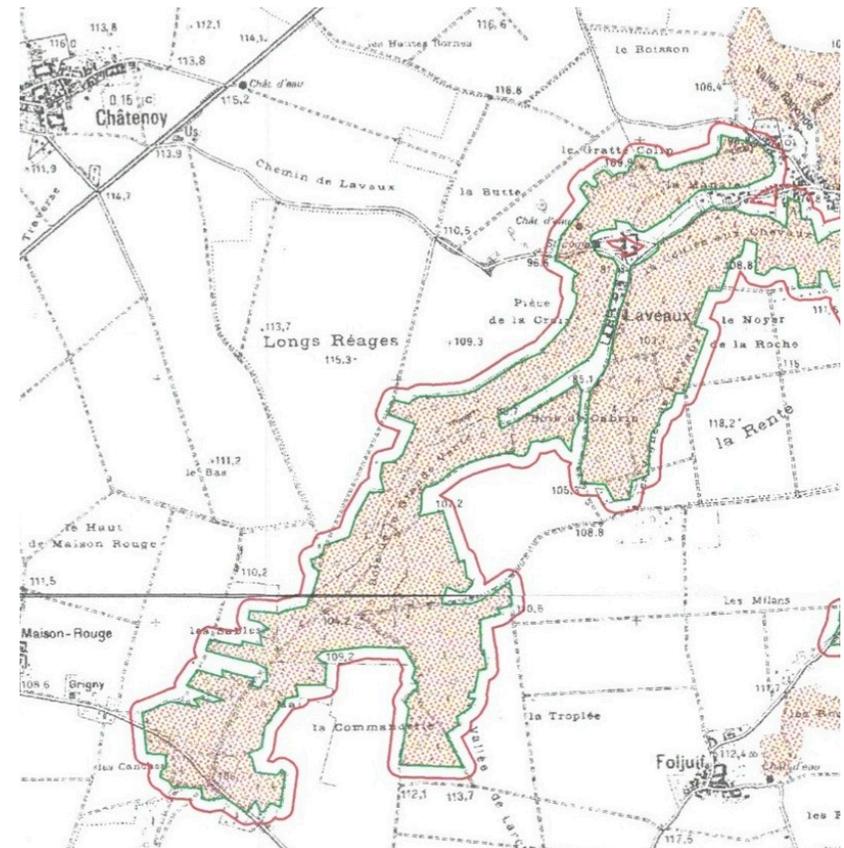
- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

*

*

*



légende

- lisière des massifs boisés de plus de 100 ha
- ligne à 50 m de la lisière

- forêts domaniales
- forêts des collectivités locales
- forêts privées ou espaces verts urbains

- limite de département

2.2 : Comptabilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Nemours Gâtinais

Aufferville fait partie du territoire concerné par le **SCOT Nemours – Gâtinais**, approuvé par délibération du SMEP le **5 juin 2015**. Le SCOT est intégrateur des dispositions du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013.

Le document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.) du SCOT définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (*dont les PLU*).

Dans ce Rapport ne sont synthétisées que les orientations et mesures du DOO susceptibles d'intéresser l'élaboration du PLU. Aufferville est classée en tant que « autre commune » appartenant au bassin de vie Beaumont-en-Gâtinais, au même titre qu'Ichy, Obsonville, Arville et Gironville.

| | NEMOURS | SOUPPES-CHÂTEAU | EGREVILLE | BEAUMONT |
|---------------------------|---|---|---|--|
| Pôle Nemours | Nemours Saint-Pierre-les-Nemours Bagneaux-sur-Loing Darvault | | | |
| Pôles structurants | Grez-sur-Loing Montcourt-Fromonville | Château-Landon Souppes-sur-Loing | Egreville Lorrez-le-Bocage-Préaux | Beaumont-du-Gâtinais |
| Autres communes | Châtenoy Chevrainvillers Faÿ-les-Nemours Larchant Garentreville Ormesson | Bougligny Poligny La Madeleine-sur-Loing Chenou Mondreville Maisoncelles-en-Gâtinais | Bransles Chaintreaux Vaux-sur-Lunain Villebéon | Aufferville Ichy Obsonville Arville Gironville |

Tableau : Répartition des communes par bassin de vie de proximité et niveau de pôle définie par l'armature territoriale du SCOT.

1. LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

A) La programmation résidentielle

Le SCOT vise une maîtrise de son évolution démographique lui permettant d'atteindre 50 000 habitants à l'horizon 2030. A terme, l'objectif est d'assurer la production de 3 400 nouveaux logements sur le territoire. Concernant la catégorie « autres communes » du bassin de vie Beaumont-en-Gâtinais, le DOO du SCOT prévoit :

- la création de 32 nouveaux logements, dont 30% à réaliser à l'intérieur du tissu urbain existant ;
- une enveloppe foncière maximale pour les extensions résidentielles de 1,5 ha ;
- une densité moyenne de 18 logements/ha.

En tant que commune rurale de service, Aufferville peut recevoir un niveau de développement supérieur en lien avec leur position spécifique qu'elle occupe au sein de l'armature territorial.

Ainsi, pour Aufferville, le SCOT prévoit : la création de 16 logements à l'horizon 2030, avec une enveloppe foncière de 0,80 ha.

| | Objectif <i>pas opposable</i> de création de logements | Part MINIMALE de logements neufs à réaliser en densification | Densité MINIMALE pour les extensions résidentielles | Extension MAXIMALE à vocation résidentielle |
|--|--|--|---|---|
| Aufferville, Ichy, Obsonville, Arville, Gironville | 32 nouveaux logements | 30 % | 18 logements/ha | 1,5 ha |
| Aufferville | 16 nouveaux logements | 30 % | 18 logements/ha | 0,8 ha |

Le projet de PLU respecte ces orientations du SCOT, en termes de compatibilité. Le scénario retenu prévoit, en effet (voir page 150) :

- la création de 50 nouveaux logements, dont 20 (40 %) en densification,
- une densité d'environ 18 logements/ha pour les extensions prévues (19 logements sur 1 ha, valeur compatible avec les 0,80 ha du SCOT).

Aux termes d'une jurisprudence récente (18 décembre 2017, n°395216), le Conseil d'Etat a précisé la portée de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCOT, ainsi que l'étendue du contrôle du juge sur ce point. Le rapport qu'un document d'urbanisme entretient avec les documents supérieurs peut être un rapport de compatibilité ou de simple prise en compte (CU, art. L. 131-1 et suivants), dans la mesure où le principe de libre administration des collectivités prévu à l'article 72 de la Constitution fait obstacle à ce qu'une obligation de conformité soit instaurée (Cons. const., 7 déc. 2000, n° 2000-436 DC). Dans le cas présent le faible écart en superficie, soit 2.000 m2 en valeurs absolues et 20 % en valeurs relatives, ne peut être considéré comme remettant en cause l'obligation de compatibilité.

B) La programmation économique

Le SCOT vise la création de 2 500 nouveaux emplois permettant d'assurer un développement équilibré et harmonieux du territoire. Beaumont-en-Gâtinais, Aufferville, Ichy, Obsonville, Arville et Gironville constituent le bassin de vie de Beaumont-en-Gâtinais, dont l'objectif est la création de 60 emplois à l'horizon 2030 (pour un total de 455 emplois en 2014, dans le bassin de vie considéré).

Avec environ 100 emplois en 2014, Aufferville représente 22 % de l'offre d'emploi du bassin. Selon l'hypothèse d'une répartition proportionnelle à l'existant de ces indicateurs, Aufferville est donc concerné par 22% de ces valeurs.

| | Population 2015 | pourcentage | Emplois 2015 | pourcentage |
|-------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|
| Arville | 124 | 5,5 | 46 | 10,1 |
| Aufferville | 516 | 23,0 | 100 | 22,0 |
| Beaumont | 1157 | 51,7 | 241 | 53,0 |
| Gironville | 157 | 7,0 | 31 | 6,8 |
| Ichy | 183 | 8,2 | 19 | 4,2 |
| Obsonville | 102 | 4,6 | 18 | 4,0 |
| Total | 2239 | 100,0 | 455 | 100,0 |

| | Objectif de création d'emplois (<i>pas opposable</i>) | Part d'emplois à réaliser en densification (<i>à adapter</i>) | Emplois à réaliser en extension (<i>à adapter</i>) | dont liés aux PME/PMI (10 emplois/ha) | dont tertiaires (18 emplois/ha) | Extension MAXIMALE économique |
|--|---|---|--|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Beaumont-en-Gâtinais, Aufferville, Ichy, Obsonville, Arville, Gironville | 60 emplois | 20% | 48 | 75% (36) | 25 % (12) | 3 ha |
| Aufferville | 13 emplois (22%) | 20 % | 10 | 70 % | 30 % | 0,66 ha (22 %) |

C) La programmation foncière et la gestion de l'espace

Le SCOT vise un objectif général de gestion économe de l'espace dans le but de maintenir les équilibres fonctionnels du territoire, et d'affirmer l'identité de ses paysages ruraux. La réalisation des objectifs de production de logements et de développement économique doit donc s'inscrire en faveur d'une **minimisation des prélèvements fonciers sur les espaces agricoles et naturels**.

→ Le projet de PLU respecte ces orientations du SCOT, car il intègre les enjeux suivants :

- la densification du tissu aggloméré existant,
- le phénomène de division parcellaire des espaces bâtis et de densification spontanée,
- les processus de réhabilitation des bâtiments existants,
- les réhabilitations de logements vacants et les processus de démolition,
- la reconstruction notamment dans des secteurs de renouvellement urbain,

... via un règlement des zones U qui est en général plus permissif par rapport au POS.

Les PLU prévoient l'élévation des densités bâties existantes au sein des tissus urbains (+ 10%). Le SCOT met également en œuvre l'objectif du SDRIF d'augmenter la densité humaine (+ 10 %). → **Le PLU est compatible avec le SCOT sur ce point (voir page 150)**. L'enveloppe foncière maximale mobilisable lorsque le recours à des extensions urbaines est nécessaire pour la réalisation de projets répondant aux besoins résidentiels et économiques est fixée à **191 hectares** dont :

- **79 ha pour le développement résidentiel,**
- **113 ha pour les parcs d'activités économiques** (dont 36 ha dédiés à deux sites communautaires d'Egreville et Val de Loing).

NOTA 1 : La programmation foncière correspond à l'urbanisation d'espaces et de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle effectivement constatable sur le terrain) situés à l'extérieur de l'enveloppe des espaces bâtis agglomérés des noyaux urbains (hors hameaux) à la date d'approbation du SCOT (juin 2015).

NOTA 2 : L'utilisation du volant foncier prévu par le SCOT est évaluée par la consommation d'espaces agricoles ou naturels situés au-delà de l'enveloppe existante constituée des parties urbanisées ou artificialisées à la date d'approbation du SCOT.

Il est rappelé que le SDRIF prévoit une extension maximale de 5% de l'espace urbanisé pour les bourgs villages et hameaux, dont la commune de Aufferville fait partie. L'espace urbanisé de référence doit être calculé sur la base du MOS 2012. (Il est à noter qu'à Aufferville aucune construction principale n'a été réalisée entre 2012 et 2015 – de sources communales).

La capacité totale est 66 ha (en tenant compte de la capacité réduite à 2,5% pour les communes du PNR). L'objectif du SCOT n'est pas de consommer l'ensemble des possibilités ouvertes par le SDRIF qui constituent le cadre préalable de la limitation de consommation d'espace.

→ Le PLU respecte ces orientations du SCOT, car il prévoit de ne consommer que 1,3 ha (c'est-à-dire environ 3 % de l'espace urbanisé de référence), plus 0,35 ha au titre du STECAL, secteur Af.

Situation actuelle (2014) : le périmètre urbanisé de référence est de 44 hectares environ (voir la démonstration en pages suivantes), dont 39,5 hectares affectés à l'habitat. Le nombre d'habitants 2014 est de 529, le nombre de logements de 246 et le nombre d'emplois de 105.

- La densité humaine nette est donc de $(529 + 105) / 44 = 634 / 44 \approx 14,4$ (habitants + emplois) / hectare.
- Et la densité moyenne des espaces d'habitat est donc de $(246) / 39,5 \approx 6,2$ logements / hectare.

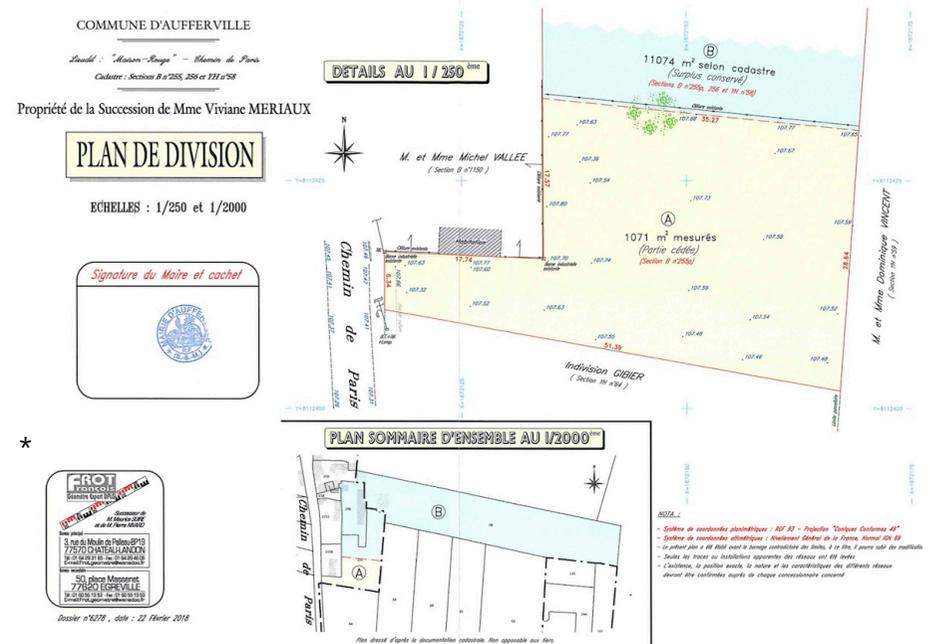
Situation à terme (2030), calculée sur les seuls espaces construits (soit avec + 20 logements dans le tissu et ≈ 50 habitants en résidences principales, et en supposant par ailleurs que le nombre d'emplois stabilisé à une valeur de l'ordre de 120, avec les emplois dits induits) :

- $\approx (579 \text{ habitants} + 120 \text{ emplois}) / 44 \text{ ha} = 699 / 44 = 15,9$ (habitants + e) / ha.
- $\approx 266 \text{ logements} / 39,5 \text{ ha} = 6,7$ logements / hectare ; densité des espaces d'habitat.

On observe que le potentiel d'augmentation de la densité humaine nette, est de l'ordre de 10 % et que l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat répond aux orientations exposées en page 176. Le plan local d'urbanisme est donc compatible avec les dispositions du SCOT.

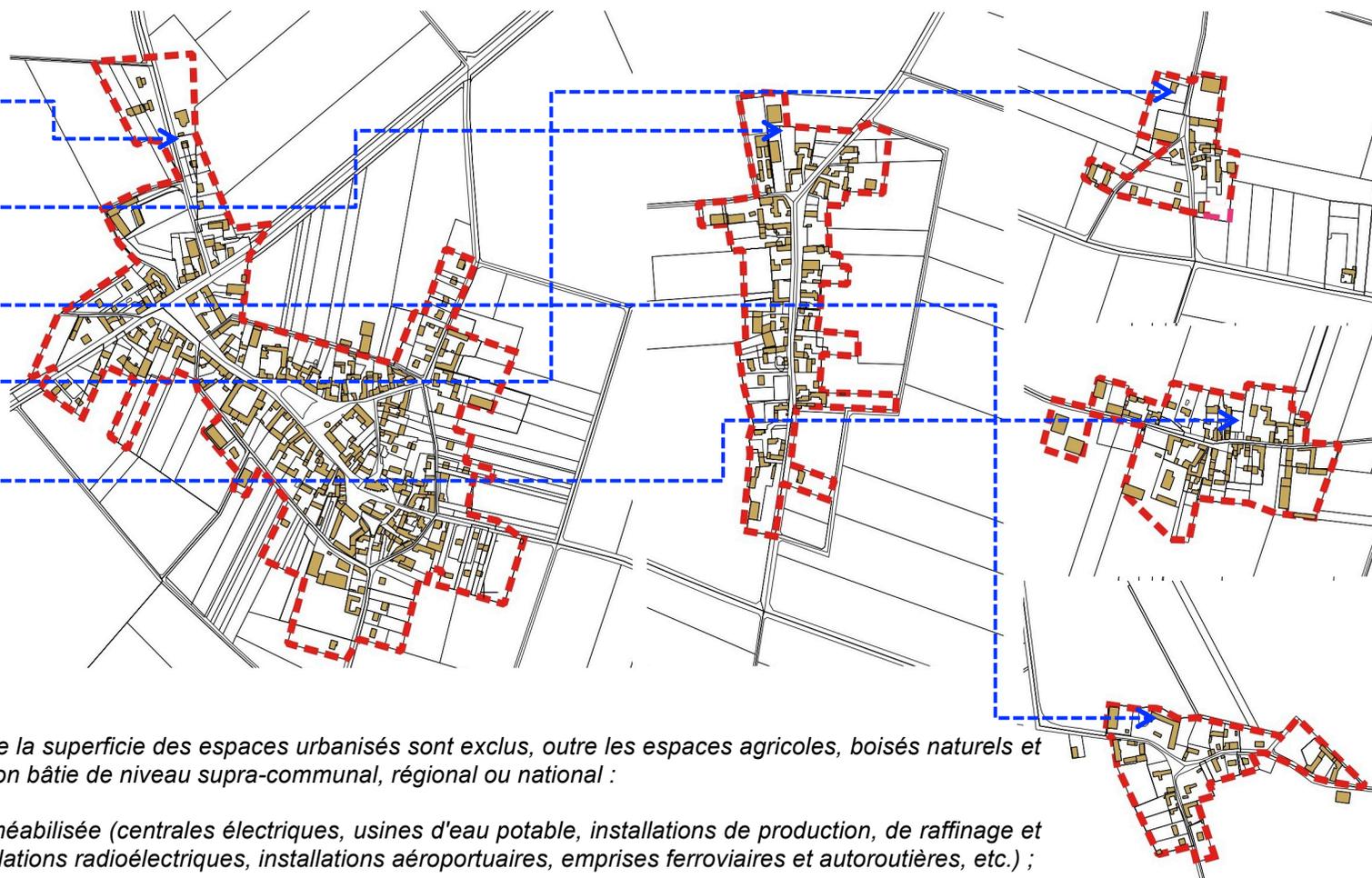
→ Cas particulier : le PLU a intégré, dans son périmètre constructible du hameau de Maison-Rouge, une partie de la parcelle constructible section B n° 255, issue de la déclaration préalable n° 077 011 18 00009, autorisée le 18 juin 2018, avec avis favorable de la DDT en date du 12 juin 2018, au motif que « le terrain objet de la demande est situé en partie urbanisée de la commune ».

De ce fait, la Commune considère qu'il n'y a pas consommation d'espaces supplémentaire, en intégrant la partie constructible de cette parcelle dans le périmètre urbanisé du hameau.



• **Le périmètre urbanisé de référence (pointillé rouge) :**

| Périmètre urbanisé | hectares |
|------------------------------|--------------|
| Aufferville | 23,92 |
| zone UA | |
| zone UB | |
| Busseau | 8,06 |
| zone UA | |
| zone UX | |
| Jarville | 3,62 |
| zone UA | |
| Maison Rouge | 2,53 |
| zone UA | |
| zone UX | |
| Morville | 5,58 |
| zone UA | |
| fermes et autres | - |
| Total zonage | 43,71 |
| Potentiel urbanisable | 2,19 |
| (vis-à-vis du SD-RIF) | |



Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés sont exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Pour la commune d'Aufferville, l'espace urbanisé de référence est évalué, **sur la base de la carte des Modes d'Occupation des Sols en 81 postes (MOS) à 43,71 hectares** (délimité par le trait rouge). Valeur quasiment identique à celle de l'IAU (44 ha).

- Le périmètre urbanisé de référence sur le plan de zonage projeté. La totalité des extensions envisagées est évaluée en page suivante.



- En violet : les secteurs densifiables dans le tissu construit, pour > 2,4 ha. En bleu, les extensions, lesquelles comprennent une partie de la zone UX.

| Densification | hectares | Densification | logements |
|---------------------|-------------|-----------------------------|-----------|
| Aufferville | | Aufferville | |
| zone UA | 1,30 | zone UA | 26 |
| zone UB | 0,05 | zone UB | 1 |
| Busseau | | Busseau | |
| zone UA | 0,30 | zone UA | 6 |
| zone UX | - | zone UX | - |
| Jarville | | Jarville | |
| zone UA | 0,30 | zone UA | 6 |
| Maison Rouge | | Maison Rouge | |
| zone UA | 0,10 | zone UA | 2 |
| zone UX | - | zone UX | - |
| Morville | | Morville | |
| zone UA | 0,40 | zone UA | 8 |
| fermes et autres | | fermes et autres | 1 |
| Total | 2,45 | Total | 50 |
| | | Total pondéré à 0,40 | 20 |

| Extensions | hectares | Extensions | logements |
|---------------------|-------------|---------------------|-----------|
| Aufferville | | Aufferville | |
| zone UA | | zone UA | |
| zone UB | 0,60 | zone UB | 12 |
| Busseau | | Busseau | |
| zone UA | 0,21 | zone UA | 4 |
| zone UX | | zone UX | 0 |
| Jarville | | Jarville | |
| zone UA | | zone UA | |
| Maison Rouge | | Maison Rouge | |
| zone UA | - | zone UA | |
| zone UX | 0,30 | zone UX | 0 |
| Morville | | Morville | |
| zone UA | 0,17 | zone UA | 3 |
| fermes et autres | - | fermes et autres | - |
| Total | 1,28 | Total | 19 |



Ci-dessus : les espaces densifiables sont représentés par des rectangles de couleur mauve (éventuellement juxtaposés selon les possibilités).



Ci-dessus : les espaces considérés comme en extension sont représentés par un trait de couleur bleue.

2. LES OBJECTIFS DE STRUCTURATION DE L'ESPACE

A) Une organisation du territoire qui accompagne son inscription au sein du Grand Gâtinais

L'affirmation économique de Nemours-Gâtinais s'appuie sur la mise en œuvre d'une stratégie de valorisation des ressources territoriales diversifiées assurée par des pôles urbains attractifs. **La commune d'Aufferville est identifiée en tant que « commune rurale de service⁴ ».**

1. Structurer un réseau de pôles porteur de coopérations (intra et inter) territoriales

Le SCOT vise la montée en puissance du pôle de Nemours comme pôle urbain majeur au service de l'ensemble du territoire. La dynamisation du territoire s'appuie, en second lieu, sur un réseau de pôles structurants aux fonctions économiques renforcées (...). Les autres communes contribuent à la stratégie de développement du territoire au regard de leurs capacités. Le SCOT assure les conditions de développement du territoire tout en maintenant son équilibre général et en assurant la montée en puissance des principaux pôles.

Les documents d'urbanisme des communes rurales mobilisent les moyens et les capacités permettant :

- de maintenir voire développer leur population de façon cohérente par rapport aux pôles (le développement démographique modéré, + 13 %, prévu pour la commune d'Aufferville est cohérent avec cette orientation) ;
- de favoriser la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et générationnelle (le règlement du PLU permet une mixité fonctionnelle et sociale du village).

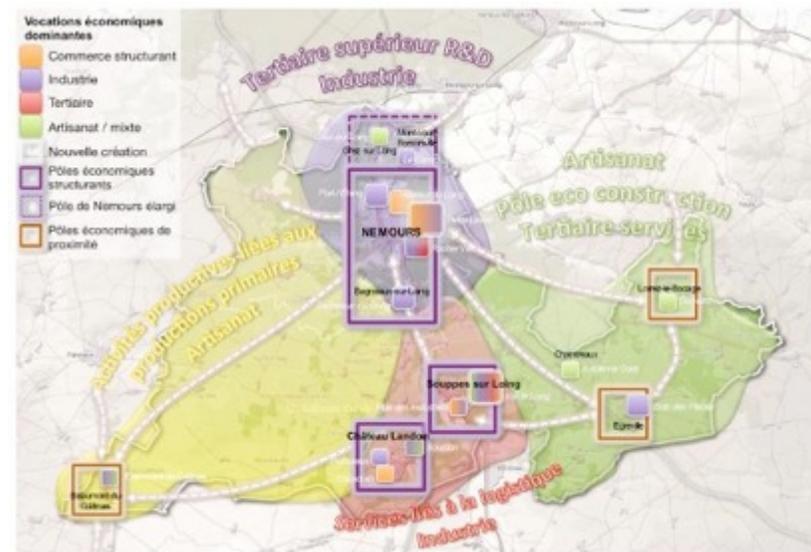
La vocation économique dominante du territoire est liée aux activités de productions primaires et à l'artisanat. Par la création de la zone UX et la possibilité d'implantation d'activités en zone UA et UB, le PLU permet de dynamiser l'activité économique du territoire. Par ailleurs, le projet de PLU conserve la quasi-totalité des terres agricoles et naturelles ; en effet, seuls 1,3 ha sur les 1 669 ha existants sont proposés en extension du tissu urbain existant pour le développement d'activités économiques et le logement.

2. Valoriser les atouts économiques différenciateurs pour une affirmation du territoire et une complémentarité de ses espaces

Parmi les actions proposées dans le SCOT, seules les actions n° 9 et 10 concernent directement Aufferville :

Action 9 : Conforter le rôle des pôles de proximité dans la valorisation des agro-ressources.

Action 10 : Permettre les capacités de déployer une offre de services de proximité pour les entreprises et les habitants.



⁴ "Les « communes rurales de service » sont des communes rurales qui accueillent des fonctions spécifiques (économie, équipements,...) leur permettant de recevoir un niveau de développement supérieur en lien avec la position spécifique qu'elles occupent au sein de l'armature territoriale."

Ils développent les moyens permettant d'assurer : le maintien et le développement des filières de valorisation des agro ressources ; la promotion des savoir-faire locaux liés au monde de l'artisanat ou aux productions agricoles et le développement de la filière tourisme-loisirs.

Les pôles de proximité développent les capacités urbaines leur permettant d'accompagner le développement des activités productives induites ou liées aux filières structurelles et identitaires du territoire (agriculture, construction, ...).

En privilégiant la mobilisation des ressources foncières disponibles au sein de leurs enveloppes urbaines et en prévoyant, le cas échéant, des extensions des parcs d'activités et villages artisanaux existants en fonction des besoins qu'ils identifient.

→ Par la création de la zone UX et la possibilité d'implantation d'activités en zone UA et UB, le PLU permet de dynamiser l'activité économique du territoire. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit des extensions pour le développement d'activités économiques déjà présentes sur le territoire communal.

B) Une organisation des mobilités pour une complémentarité des pôles

D'une part le SCOT vise une amélioration de l'offre de mobilités en lien avec les pôles économiques / de formation et les territoires voisins ; d'autre part, il cherche à faciliter et accroître les conditions d'échange entre, et à destination, de ces pôles. Parmi les actions proposées dans le SCOT, seules les actions n° 3.2 et 3.3 concernent directement Aufferville :

Action 3.2 : Améliorer la connectivité entre les vallées (centres urbains) et les plateaux.

Action 3.3 : Développer une offre alternative de Transport à la Demande (...) pour l'ensemble des résidents des communes rurales du territoire.

→ Les objectifs du PADD visent à développer la mobilité alternative dans le territoire.

C) Un espace rural fonctionnel au service d'activités agricoles productives

Le maintien et le renforcement du rôle du territoire Nemours-Gâtinais en tant que pôle agricole majeur à l'échelle départementale constitue un objectif fondamental du SCOT. Toutes les actions proposées dans ce chapitre concernent directement Aufferville, commune à forte vocation rurale :

1. Assurer le maintien / la restauration de la fonctionnalité de l'espace agricole

Action 1 : Préserver les espaces contribuant au développement des activités agricoles.

Action 2 : Assurer et améliorer les conditions des circulations agricoles.

Action 3 : Conforter les capacités de l'espace agricole en tant que support au développement du bâti nécessaire aux activités agricoles.

2. Accompagner le développement des filières innovantes et la diversification des exploitations agricoles

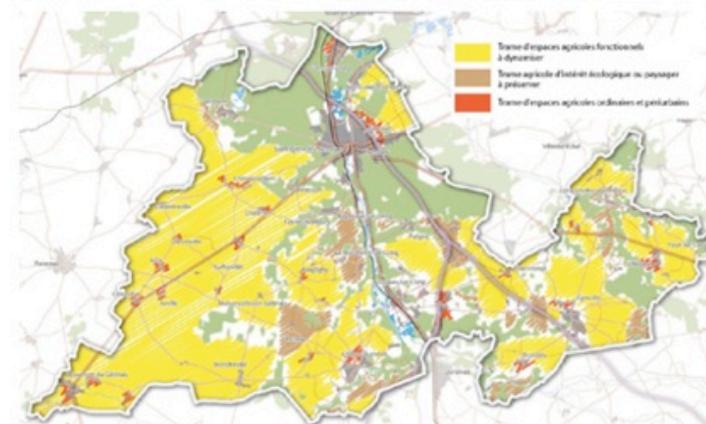
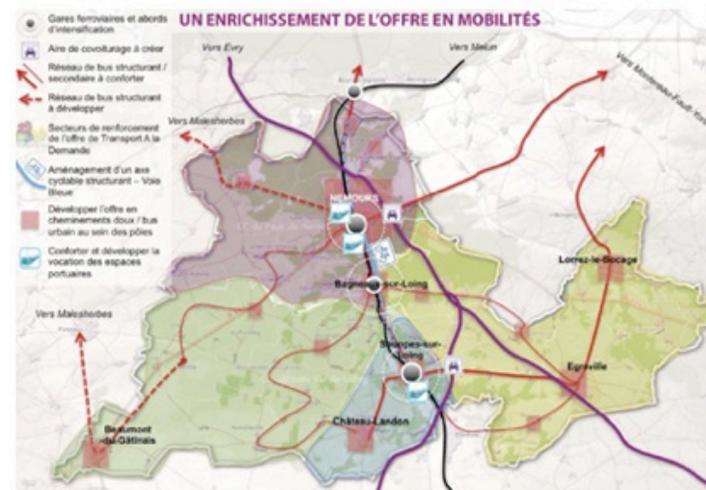
Action 1 : Soutenir le développement et l'organisation des nouvelles filières

Action 2 : Permettre l'adaptation des bâtis agricoles

3. Valoriser la qualité de l'espace agricole par une gestion paysagère adaptée

Action 1 : Favoriser le réinvestissement et le renforcement des sites agricoles existants

Action 2 : Assurer l'intégration paysagère des nouveaux sites et bâtiments agricoles.



→ Le PLU permet de préserver l'activité agricole via le classement en zone A de l'ensemble des terres cultivées, à l'exception des espaces prévus en extension. En zone A, les possibilités constructives et d'aménagement des bâtis existants sont strictement réglementées, afin d'éviter tout impact sur le paysage et l'activité agricole. Enfin, le PLU permet le développement d'une unité de méthanisation à l'initiative de trois exploitants locaux.

D) Une armature biologique au service d'un cadre de vie de qualité

Au-delà de la préservation des grands espaces de nature exceptionnelle, l'objectif est de porter une attention au maintien de la qualité et de la fonctionnalité des espaces de nature ordinaire qui assurent la perméabilité écologique du territoire [...]. Parmi les actions proposées dans ce chapitre du SCOT, plusieurs concernent Aufferville.

Action 2.1 : Maintenir et restaurer les continuités des milieux terrestres. Dans les espaces considérés au titre de corridor « à préserver », les collectivités s'assurent que la vocation agricole ou naturelle soit conservée.

→ A Aufferville, un corridor de la sous-trame arborée, est identifié. Ces espaces sont préservés essentiellement via le classement en zone N et en EBC (pour les espaces boisés).

Action 2.2 : Maintenir et restaurer les continuités des milieux aquatiques et humides. Dans les secteurs de « milieux humides » et les « zones de mouillères », les documents d'urbanisme : identifient et précisent la délimitation des zones humides ; assurent le caractère naturel des zones humides....

→ A Aufferville, le SCOT identifie trois zones humides potentielles. Le règlement prend en compte les enjeux de préservation de ces milieux (à travers ceux du SAGE de la Nappe de Beauce).

Action 3.1 : Accroître la perméabilité écologique de tout le territoire.

Les espaces boisés identifiés appellent des mesures de préservation visant à garantir leur pérennité et leur intégrité. En outre, les boisements concernés par des continuités écologiques sont également préservés.

→ Les espaces boisés d'Aufferville sont identifiés sur la carte du SCOT : ils sont préservés via le classement en EBC et en zone N inconstructible. En zone N, seuls sont autorisés les bâtiments d'exploitation et leurs annexes, nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Action 3.2 : Renforcer la biodiversité en milieu urbain : végétalisation des espaces urbains et des constructions, gestion différenciée des espaces verts urbains publics ou privés.

→ En milieu urbain, les principales dispositions en faveur des connexions écologiques sont l'imposition d'un coefficient de non imperméabilisation et l'obligation de planter des essences locales.



E - Un paysage pluriel au service d'un ancrage et d'une promotion du territoire dans le Gâtinais

L'objectif est de valoriser cette mosaïque paysagère pour asseoir l'ancrage, la promotion et l'affirmation du territoire dans le Grand Gâtinais. La Commune de Aufferville appartient à l'unité paysagère de Maisoncelles-en-Gâtinais, au sein de laquelle le principal enjeu consiste à conserver l'emprunte rurale et agricole des plateaux. Elle est concernée par les actions suivantes :

Action 1.1 : Définir des assiettes visuelles élargies pour conserver les horizons ouverts des plateaux de Maisoncelles-en-Gâtinais et de Gâtinais d'Egreville (garantir une permanence des formes urbaines villageoises compactes et isolées, identifier et protéger les motifs végétaux qui constituent des éléments de ponctuation paysagère mais aussi d'insertion des éléments bâtis,...).

Action 1.2 : Maintenir des événements visuels et fonctionnels pour animer le grand paysage et limiter la tendance à la simplification des paysages des plateaux (qualifier l'interface paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agricoles par le maintien ou l'aménagement de ceintures végétales à la lisière des villages,...).

Action 3.1 : garantir la pérennité et l'intégrité fonctionnelle, écologique et paysagère des surfaces boisées. Afin de lutter contre la fermeture excessive des paysages de vallée (déprise agricole de la petite agriculture), l'ensemble des petits boisements n'ont pas vocation à être protégés.

Action 3.2 : protéger la qualité des horizons boisés formant l'arrière-plan paysager du territoire. Gérer les lisières boisées en assurant l'insertion des urbanisations.

→ Le PLU permet de répondre à ces enjeux :

- en préservant les bois isolés dans la plaine agricole via l'identification au titre de l'EBC,
- en imposant une bande constructible en zone U, permettant de préserver les fonds de jardins arborés, à l'interface avec les milieux agricoles.



3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

A - L'offre résidentielle

1. Répondre à des besoins en logements qui évoluent par une diversification de l'offre

Action 1.1 : Renforcer l'offre locative pour faciliter les parcours résidentiels.

Action 1.2 : Les PLU s'assurent de pouvoir accueillir des solutions d'hébergement adaptées aux personnes âgées (résidences, EPHAD,...).

Action 1.3 : Favoriser la variété des typologies et des tailles de logements.

Action 1.4 : Répondre aux besoins en logements des personnes non sédentaires.

Action 1.5 : Équilibrer l'offre en logements sociaux. Pour les communes (autres que les « pôles »), à hauteur de 10% de l'offre (...), dès lors que les projets développent une réceptivité potentielle de 20 logements (selon la disponibilité des financements).

→ Le PLU :

- permet le développement d'une offre locative (par exemple dans les fermes situées dans la zone UA),
- n'interdit pas la possibilité de construire des hébergements pour les personnes âgées,
- permet la production de logements de petite taille, sans toutefois descendre en dessous d'un T2 de 40 m², en imposant qu'au moins 1/3 des surfaces aménagées en logements devront présenter une surface de plancher comprise entre 40 et 50 m².

2. Rénover les logements pour disposer d'une offre qualitative et variée

Action 2.1 : Résorber la vacance de longue durée en mobilisant les logements vacants pour augmenter l'offre en logements.

Action 2.2 : Réhabiliter le parc de logements, pour s'adapter au vieillissement de la population et de l'amélioration de la performance énergétique.

→ Le PLU :

- permet la réhabilitation des logements vacants (26 en 2014 à Aufferville) ainsi que la reconversion d'anciennes fermes,
- favorise des bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques, via des mécanismes d'incitation dans le règlement.

B - Le développement économique

Le développement économique est envisagé au travers de la valorisation des capacités et des ressources intrinsèques au territoire en s'organisant autour de pôles économiques aux fonctions différenciées. Aufferville est particulièrement concernée par les actions suivantes :

Action 1.2 : Favoriser l'installation d'activités économiques diffuses dans les tissus urbanisés existants (...) : cela est possible vis-à-vis du règlement du PLU.

Action 1.3 : Requalifier, densifier et revaloriser les espaces économiques existants : le règlement de la zone UX, notamment, favorise la diversification de l'activité des entreprises existantes.

Action 3.1 : Valoriser les éléments différenciateurs pour un positionnement touristique lisible :

→ Ne concerne pas Aufferville.

Action 3.2 : Développer les capacités d'accueil du territoire, valoriser les patrimoines ruraux. Développement d'un hébergement touristique rural à travers l'aménagement de structures aux capacités plus modestes (gîtes, chambres d'hôtes) : [le PLU prévoit l'accueil de ces activités \(voir règlement de la zone A\)](#).

Action 3.3 : Accroître les possibilités de découverte du territoire par une mise en réseau des sites et des itinéraires : [le PDIPR est mentionné dans le diagnostic du Plan local d'urbanisme](#).

C - Le Document d'Aménagement Commercial

Ce chapitre concerne des zones dédiées à des implantations commerciales. [Aucun secteur n'est situé dans la commune d'Aufferville](#).

D - La valorisation paysagère et patrimoniale

1. Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'identité rurale du territoire

Action 1 : Mobiliser prioritairement les potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines constituées.

→ Le PLU valorise prioritairement les capacités foncières disponibles dans le tissu urbain (voir l'étude de densification à partir de la page 181), et ne prévoit des extensions à vocation d'habitat que dans des secteurs déjà desservis en VRD. Le document permet ainsi une intensification bâtie spontanée mais maîtrisée par le règlement des zones U, un investissement des dents creuses, une stratégie de renouvellement urbain et réhabilitation du bâti agricole ancien.

Action 2 : Pérenniser les structures des hameaux.

→ Le PLU permet le réaménagement des bâtiments existants en zone agricole, sans toutefois permettre de nouveaux logements (en dehors de ceux des exploitants). La volonté de la Municipalité est, en effet, de ne pas encourager le développement urbain des écarts et des sites isolés.

Action 3 : Organiser un aménagement qualitatif des secteurs d'urbanisation en extension.

→ [Le règlement permet de cadrer l'urbanisation des extensions](#).

2. Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels, agricoles et espaces urbains

Action 1 : Accompagner la qualité des paysages bordiers des infrastructures de transport.

Action 2 : Qualifier les seuils d'entrée des villages et des villes.

Action 3 : Débanaliser le paysage de lisières urbaines.

→ [Voir réponse formulée vis-à-vis de l'action 3.2 du SCOT](#).

E - Les services et équipements

Pour accompagner son développement et accroître son attractivité, le SCOT prévoit le développement de son niveau d'équipement et de service.

Action 1.1 : Développer la couverture Haut Débit sur l'ensemble du territoire : [la commune va bénéficier de l'introduction de la fibre à l'horizon 2020 \(par la CC\)](#).

Action 3.1 : Structurer une offre d'équipement en lien avec l'organisation territoriale : [les équipements sont autorisés dans toutes les zones](#).

Action 3.2 : Assurer l'intégration et l'accessibilité urbaine des équipements existants et futurs : en zones agricole et naturelle le règlement précise que les équipements ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, le règlement impose dans toutes les zones que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

F - La gestion durable des ressources environnementales

Gérer à long terme la ressource en eau et les pollutions liées, protéger et sécuriser l'eau potable et en améliorant les conditions d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ; prendre en compte la gestion des risques, nuisances et pollutions, préparer le territoire aux évolutions climatiques.

1. Gérer à long terme la ressource en eau et les pollutions liées

Action 1 : Assurer la disponibilité de la ressource. Assurer la compatibilité entre les besoins générés par la mise en œuvre de leurs projets de développement et les capacités d'approvisionnement en eau potable : les ressources en place sont suffisantes pour accueillir le développement démographique prévu.

Action 2 : Protéger la ressource en eau potable. Les collectivités à travers leurs PLU définissent dans les zones d'approvisionnement de la ressource en eau, les conditions d'occupation du sol contribuant à préserver la qualité de l'eau et à favoriser les modes de gestion moins polluants.

→ Aufferville est concernée par l'aire d'alimentation de captage ST-Pierre-les-Nemours 5 et par l'arrêté préfectoral n° 08 DDASS 36 SE du 1^{er} juin 2008 (source de Chaintreauville).

En outre, les collectivités à travers leurs documents d'urbanisme : préservent les zones humides (rôle tampon et épurateur dans le cycle de l'eau) ; développent une gestion différenciée des espaces verts urbains permettant de limiter l'utilisation de produits phytosanitaires.

→ Aucune zone humide avérée n'est répertoriée dans la commune. Toutefois le règlement mentionne les enjeux liés aux zones humides pré-localisées et aux zones de classe 3.

Dans les aires d'alimentation des captages prioritaires les PLU : respectent et favorisent la mise en œuvre des programmes d'action qui les concerne, assurent la compatibilité des projets d'urbanisme avec les mesures définies par les programmes d'action, encouragent les efforts de réduction de l'usage des produits phytosanitaires.

→ Ne concerne pas Aufferville.

Action 4 : Améliorer les conditions d'assainissement non collectif.

Action 5 : Améliorer les conditions de la gestion des eaux pluviales urbaines.

→ Le PLU d'Aufferville traite ces sujets dans le règlement (articles 8.2).

2. Prendre en compte les risques, nuisances et pollutions dans les modes de développement urbain

Action 1 : Maîtriser les risques naturels et technologiques. Les PLU déclinent les dispositions fixées par les Plans de Prévention des Risques (PPR) existants, prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation, de cavités souterraines, de feux de forêt et retrait gonflement d'argile.

→ Ces informations sont synthétisées dans la première partie du Rapport de Présentation. Le règlement prend en compte ce risque en introduisant des dispositions appropriées dans les différentes zones concernées, et en rappelant ces risques via des cartes annexes.

Action 2 : Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets.

→ L'annexe sanitaire « Ordures Ménagères » rappelle les dispositions en matière de gestion des déchets qui s'appliquent au territoire.

Action 3 : Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores.

→ La principale disposition dans le cadre du PLU aura consisté à interdire l'implantation d'activités nuisantes dans les secteurs résidentiels.

Action 4 : Promouvoir une exploitation raisonnée des ressources souterraines.

→ La première partie du Rapport de Présentation fait état du Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne. Celui-ci identifie, dans le territoire communal, des gisements de silice ultrapure à l'affleurement et sous recouvrement de moins de 20 m. Toutefois, Aufferville n'est concernée par aucun projet de carrière.

3. Gérer les ressources énergétiques pour préparer le territoire aux évolutions climatiques

Action 1 : Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie.

→ Le règlement du PLU contribue à favoriser des constructions économes en énergie.

Action 2 : Faire évoluer le mode d'aménagement en faveur des mobilités les moins énergivores (renforcer les réseaux de liaisons douces, améliorer l'accessibilité aux transports en communs).

→ Le PADD exprime des objectifs en ce sens.

Action 3 : Promouvoir et encourager la valorisation énergétique des potentiels locaux : biomasse / méthanisation, géothermie, solaire, éolien.

→ Le règlement permet, dans certains secteurs, l'implantation de panneaux solaires et d'éoliennes individuelles, si ces dispositifs s'intègrent dans le contexte.

→ **Pour ces raisons, le PLU d'Aufferville est compatible avec le SCOT de Nemours-Gâtinais.**

*

*

*

2.3 - Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

• COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE :

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF ([article L.131-4 du code de l'urbanisme](#))⁵. Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (pages 96 et suivantes) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique d'Aufferville.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. L'élaboration et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011. La *loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations : la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il reprend toutes les prescriptions relatives au stationnement, y compris celui des vélos, et où il prévoit des dispositions pour relier les hameaux, à travers notamment l'aménagement de « circulations douces », et de favoriser l'accès aux lignes de transports en commun : notamment par le moyen du transport à la demande.

⁵ Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document:

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoit.

• SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (Article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. " Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques " (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et " la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (Article L.430-1).

Suite à l'adoption en 2000 de la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est devenu le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ».

De nombreuses orientations du SDAGE sont relatives aux pressions liées à l'urbanisation. Par exemple, les orientations 1 et 2 indiquent qu'il faut une réduction des flux de pollution via l'amélioration de l'assainissement des collectivités et la maîtrise des rejets par temps de pluie. Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été adopté le 1^{er} décembre 2015 par le **Comité de bassin Seine-Normandie**. Celui-ci a donné un avis favorable au programme de mesures.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect des prescriptions du SDAGE 2010 – 2015 (suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021) :

- L'absence d'un réseau collectif de récupération des eaux usées dans les écarts est compensée par une mise aux normes des assainissements individuels (à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif, en régie intercommunale).

- L'article 4 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant. *Les rejets sont limités à la valeur initialement constatée.*

- Les rus et cours d'eau sont protégés d'une urbanisation à proximité immédiate par l'éloignement des secteurs construits (sauf sur la partie du ru de Binel qui traverse le village), ainsi que par des mesures de conservation des végétaux qui le bordent sur une grande partie de son lit.

Concernant la gestion des eaux pluviales, on peut envisager, dans tous les cas compte tenu de la faible densité bâtie d'Aufferville, une gestion des eaux pluviales "à la parcelle", pour les eaux de toiture et de ruissellement privatives. Ceci réduira d'autant les apports brutaux sur le réseau public des eaux pluviales, en cas de séquence orageuse : celui-ci ne collectera que les eaux de ruissellement des espaces publics (voirie, parking). Cette solution permet aussi de limiter l'assèchement des sols et les mouvements de retrait-gonflement d'argile.

Extrait du règlement zone UA : « Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour toute nouvelle construction et (ou) extension ou aménagement, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Cependant celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif dans le cas d'impossibilité technique reconnue par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En cas de rejet, le débit des eaux pluviales doit, en l'absence d'étude ou de règlement spécifique, être limité à 1 l/s/ha pour une pluie décennale.

Les dix propositions du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.
9. Acquérir et partager les connaissances.
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés. Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

| Orientations fondamentales concernant la commune | Enjeux pris en compte dans le projet du PLU |
|---|--|
| Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets) | - L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle. |
| Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques | - La majorité de la trame végétale est protégée par un classement en zone N et/ou au titre de l'EBC. |
| Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique | - Un SPANC a en charge le contrôle des assainissements non collectifs présents sur le territoire communal. |
| Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité | - L'ensemble des éléments de la trame bleue sont identifiée au plan de zonage afin de garantir leur préservation. - Le règlement du PLU interdit le comblement des puits, mares, fossés, rus et zones humides et il rappelle la présence de zones humides de classe 3 dans les zones concernées. |
| Mettre fin à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité | - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérée ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau. |
| Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique | - Le règlement de toutes les zones interdit la plantation d'espèces invasives et recommande la plantation d'essence locale. |
| Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation | - L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle. |

- **Compatibilité avec le PGRI.**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le PLU doit être compatible avec les objectifs et l'ensemble des dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le PGRI respectivement par arrêté du 7 décembre 2015.

| Objectif du PGRI concernant Aufferville | Enjeux pris en compte dans le projet du PLU |
|--|--|
| Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées | - L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle. |

| | |
|---|---|
| Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement | - L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle. |
| Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes | - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérée ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau. |

• SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Il s'agit du SAGE de la nappe de Beauce, dont les pré-localisations de zones humides sont reprises en *prescriptions surfaciques* dans le zonage, pour 43,42 hectares.

• GESTION DES ZONES HUMIDES :

• Le PLU a identifié des *zones humides potentielles*, pour la commune d'Aufferville (carte ci-contre, Seine-et-Marne Environnement). Le plan de zonage a donc délimité des secteurs spécifiques, pour ce qui est des terrains humides. Par ailleurs, les mares et plans d'eau sont protégés par le règlement.

Le P.L.U édicte notamment les dispositions suivantes :

- « Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.»

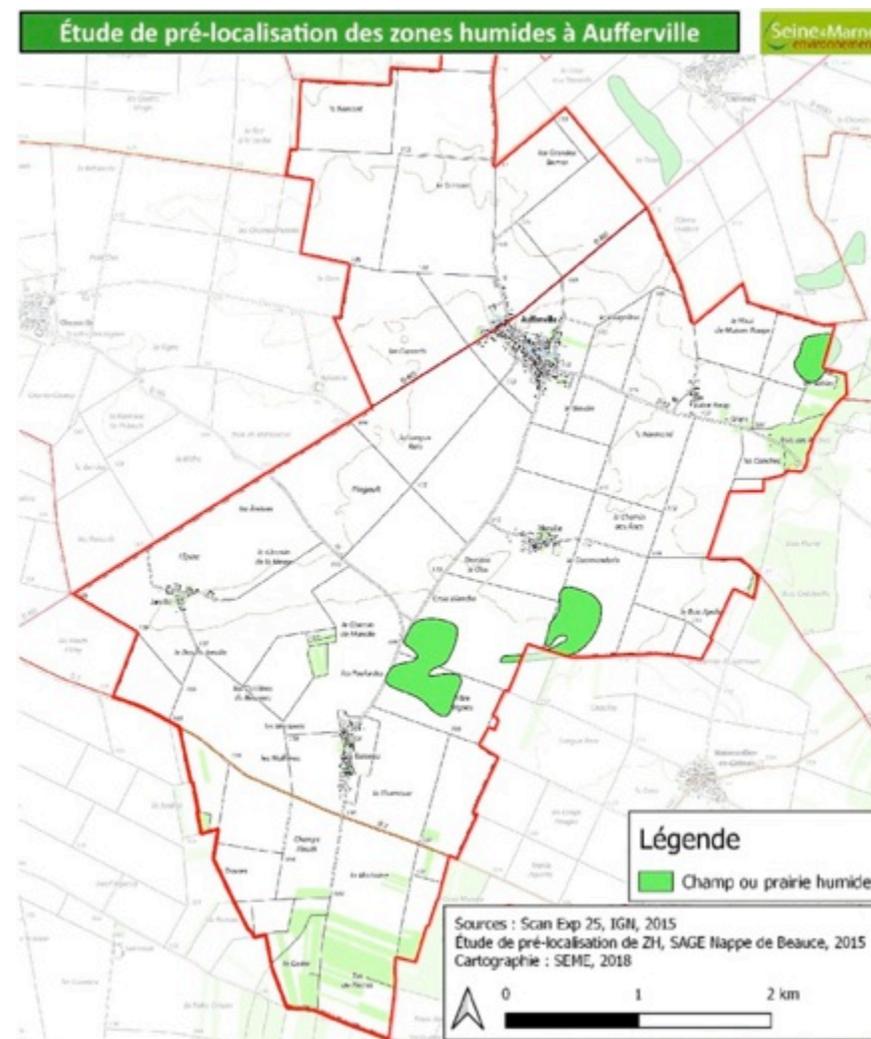
- « Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée. »

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

• SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Aufferville représente 3% de la population de la CC Gâtinais Val-de-Loing, assujettie à la construction de 40 logements par an. Le plan local d'urbanisme prévoit de rendre possible la construction de 2,5 logements par an, en moyenne, de 2014 à 2030, soit 6% du total, avec en outre des obligations en termes de logements conventionnés. Il est donc compatible avec le SRHH du 20 décembre 2017.

*
* * *



3. Justifications des dispositions du PLU visant à la protection du patrimoine et du paysage

3.1 Les espaces naturels et le paysage

La proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts, déjà protégées dans le PLU initial, ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en EBC.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- **L'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le classement (« EBC ») au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichage. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

L'identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la plupart des boisements identifiés en zone naturelle, en tant qu'espaces boisés classés (« EBC »), pour une surface qui s'élève à 50,63 hectares.

*

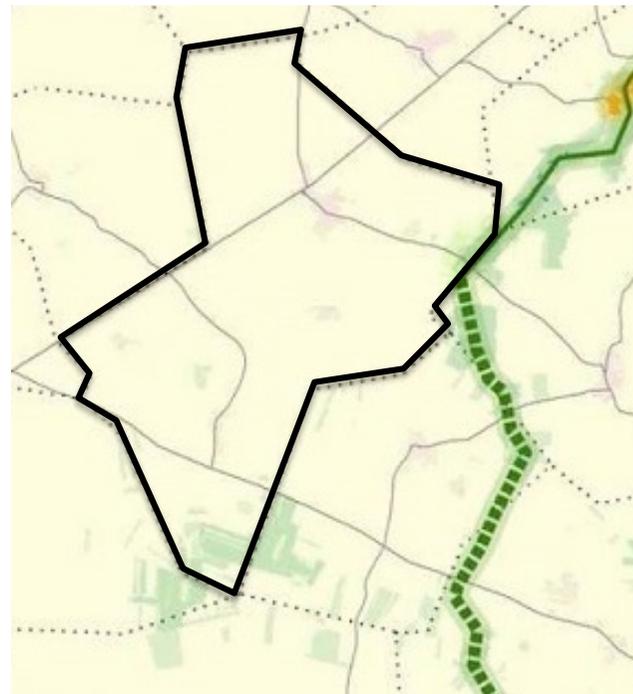
*

*

3.2 Prise en compte du SRCE

- Dans la commune d'Aufferville, le SRCE identifie plusieurs éléments de la trame verte et bleue. La carte des objectifs, en particulier, affirme l'intérêt de tous ces éléments en inscrivant leur préservation et restauration comme étant un objectif prioritaire.

Carte ci-contre : la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la commune (source : SRCE).



| Objectifs du SRCE concernant le PLU | Enjeux pris en compte dans le projet du PLU |
|--|--|
| Un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée à préserver. | <ul style="list-style-type: none"> - Ces éléments sont essentiellement classés en zone N, visant à protéger les espaces naturels et à limiter le plus possibles les impacts des activités humaines. - Les boisements sont classés au titre de l'EBC. |
| Des lisières agricoles des boisements de plus que 100 ha situés sur les principaux corridors arborés, constituant un élément d'intérêt majeur. | <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prends également en compte cet enjeu, car la bande de 50 mètres de protection des lisières est reportée dans le plan de zonage et rappelée dans le règlement. |

En outre, le règlement du PLU vise à préserver les continuités écologiques via plusieurs dispositions :

- le repérage des mares et zones humides à enjeux au plan de zonage, avec un règlement permettant d'assurer leur protection ;
- l'interdiction de comblement des zones humides et des mares.

*

*

*

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés et les plans d'eau ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut observer que le P.L.U d'Aufferville ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel et à court terme, que trois types de projets :

- Extensions limitées de la zone UB à Aufferville et de la zone UA à Busseau (pour un total de 1,0 hectare).
- Extension limitée de la zone UX à Maison-Rouge (pour 0,30 hectare), répondant aux besoins d'une entreprise existante.
- Projets concernant l'espace agricole : STECAL à Jarville, extension du silo à Aufferville, implantation d'une unité de méthanisation à la Marinière.

Quant au tissu construit existant, le P.L.U contient principalement des dispositions qualitatives, au plan réglementaire, et tend à une urbanisation raisonnée des dents creuses (avec une capacité - globale et théorique - de l'ordre de 50 logements).

- Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe aussi à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, préserve ces bois au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. **La superficie totale ainsi protégée s'élève à 50,63 hectares.**

La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zones N, totalement inconstructibles, ou constructibles uniquement pour des occupations du sol liées aux équipements d'infrastructures, et qui confortent notamment la protection des principaux boisements et leurs abords, pour une superficie de l'ordre de **65 hectares**. La protection des espaces agricoles (zones A), pour environ **1.676 hectares**.

Au total, ce sont plus de **1.734 hectares**, soit **97,6 %** du territoire communal qui sont ainsi préservés de toute urbanisation, laquelle se voit simplement confortée, complétée et (relativement) densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles.

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que l'augmentation démographique envisagée (*avec un maximum de 600 habitants, contre 530 en 2014*), est peu significative en valeurs absolues, même si elle représente 13 % en valeurs relatives. L'augmentation démographique est compatible - quoi qu'il en soit - avec la mise en œuvre du programme d'équipement scolaire comme avec la capacité actuelle des équipements généraux (et notamment celle de l'adduction en eau potable).

1 : Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures correctrices

Incidences du P.L.U sur l'environnement :

- Les évolutions prévues en matière de population (environ + 70 habitants au plus à échéance de 2030), d'habitat (environ + 40 résidences principales) et de consommation d'espaces (environ + 1,0 ha urbanisés pour le logement) sont compatibles avec les documents de rang supérieur (le SDRIF) et cohérents avec les évolutions prévisibles de la commune.
- Le potentiel de densification absorbera une part importante de l'augmentation du nombre de logements ; il s'élève à une valeur théorique de 50 logements (pondérés à 40%) sur 2,45 hectares (sans compter les fermes inscrites dans le village ...).
- Les impacts en termes de trafic routier et paysage seront maîtrisés dans le Plan Local d'Urbanisme, grâce au règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime des objectifs de préservation des espaces naturels à enjeux et de maintien des continuités écologiques, et cela même en milieu urbain.

Les types d'incidences que le P.L.U présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : au regard d'un potentiel supposé d'environ 40 logements qui pourront être construits à compter de 2014, la population d'Aufferville devrait compter, à échéance 2030, de l'ordre de 600 habitants.
- Incidence sur les équipements : au regard des équipements scolaires, l'accroissement démographique devrait impliquer une stabilisation des effectifs en classes maternelles et élémentaires (sous réserve d'une diversification effective du parc de logements).
- Incidences sur les conditions de circulation et de transport : Non quantifiables, à l'échelle des augmentations démographiques considérées au niveau de la seule commune d'Aufferville (limitées à ≈ 600 habitants).
- Incidences sur l'économie : Le plan local d'urbanisme va contribuer au développement économique local.

Le potentiel de développement est en effet mis en valeur, à travers :

- les possibilités offertes par la Commune en termes de développements économique en centre-village et dans les fermes,
- les possibilités de reconversion des bâtiments autorisés pour les fermes (ou anciennes fermes) implantées sur le territoire,
- Incidences sur les milieux naturels :

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement une zone NATURA 2000, dans le P.L.U d'Aufferville, non plus qu'une ZNIEFF, trop éloignées des limites de l'urbanisation pour y être sensibles : il s'agit, à 13 km, du site NATURA 2000 dénommé « Massif de Fontainebleau » (FR1110795) et, à plus de 2 km, de la ZNIEFF de type I « Sablières et boisements de la Vallée d'Ormesson » (110030092).

Les principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont en effet représentés par des programmes qui sont localisés à l'écart des espaces protégés et en continuité directe avec le bâti existant. L'impact du P.L.U sur l'économie agricole et des espaces naturels, par ailleurs, soit 1,3 hectare d'espaces agricoles sur un total de 1.669 hectares (soit 0,08 %) ne pas devrait porter atteinte à cette activité.

Toutefois, un STECAL est programmé, représenté par le secteur Af : y sont autorisées les constructions, ouvrages et installations à usage d'activités de loisirs, avec les sous-destinations suivantes : hébergement hôtelier et touristique, autres équipements recevant du public, ainsi que le logement nécessaire à ces activités, dans la limite d'un logement.

Dans les limites globales de 1 000 m² d'emprise au sol pour l'ensemble du programme, avec une hauteur maximale de 5 mètre au faîtage et sous les conditions suivantes :

- . que les principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures des façades,
- . que les activités autorisées ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs, pollution lumineuse, etc),
- . que les besoins de défense-incendie soient satisfaits (réserve de 120 m³ minimum, existante ou à la charge du demandeur),
- . que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

• **Incidences spécifiques des extensions du bourg et des hameaux :**

• Elles auront une vocation d'habitat. Leur urbanisation sera accompagnée par des soucis d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de préservation d'espaces verts, de cohérence avec le style urbain et architectural local.

- Sur les espaces agricoles : consommation de 1 ha d'espaces agricoles ou de jardins, en tout.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact direct, en raison de l'absence d'espaces naturels ou forestiers dans les périmètres concernés ou à proximité immédiate de ceux-ci.
- Sur les déplacements : possible légère augmentation de la mobilité locale liée aux besoins de nouveaux habitants et usagers des équipements. Les besoins en stationnement seront réglés dans la parcelle. La localisation de la plupart des secteurs (les 2/3 des secteurs sont proches du centre bourg) permet de favoriser les déplacements de proximité.
- Sur l'habitat et la population : potentielle augmentation du nombre des logements et de la diversité de l'offre. En conséquence, potentielle augmentation d'environ 47 habitants [(19 logements/ha x 1ha) x 2,5 habitants/logement]. La densité d'habitat sera ainsi d'au moins 18 logements/ha, conformément au SCOT.
- Sur l'économie : pas d'impact important, hormis durant la construction des habitations, sur les entreprises de bâtiment locales.
- Sur le paysage : prise en compte des interfaces avec les milieux agricoles afin de minimiser l'impact paysager (coefficient de biotope, dispositions concernant les clôtures,...).
- Sur l'urbanisme : extension qui ne dénature pas la morphologie originaire du bâti existant, elle se fait essentiellement en toute continuité du tissu construit. Le règlement vise à maintenir le style traditionnel du village.
- Sur les équipements : en général, les équipements communaux sont suffisants pour accueillir la nouvelle population prévue dans les extensions prévues. La viabilisation des secteurs concernés est suffisante, et la capacité des écoles aussi (les effectifs sont actuellement en diminution).

- Sur les milieux aquatiques : les impacts sur ces milieux seront limités, en raison de : l'absence de contact entre ceux-ci et le périmètre des terrains concernés. Une épuration des eaux vannes, une épuration et une limitation des eaux pluviales (rétention à la parcelle) seront nécessaires pour ne pas polluer les différentes mares de village (identifiées en page 153).
- Sur la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols,... : les impacts prévisibles seront mineurs en raison de la nature résidentielle des opérations et de la faible surface concernée.
- **Incidences spécifiques de l'extension de l'activité sise à Maison Rouge :**
 - Elle aura une vocation économique. Son urbanisation sera accompagnée par des soucis d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de préservation d'espaces verts, de cohérence avec le style architectural actuel.
- Sur les espaces agricoles : consommation de 0,30 ha d'espaces agricoles, en limite Nord-Est du hameau.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact direct, en raison de l'absence d'espaces naturels ou forestiers dans les périmètres concernés ou à proximité immédiate de ceux-ci.
- Sur les déplacements : possible légère augmentation de la mobilité locale liée aux besoins de l'entreprise. Les besoins en stationnement seront réglés dans la parcelle. Deux parkings existent en effet sur le site, 2000 m² (côté Ouest) et 1700 m² (côté Est). La traversée du hameau devra être correctement gérée (pas de stationnement riverain), sur environ 150 ml.
- Sur l'habitat et la population : néant.
- Sur l'économie : un impact nécessairement prévisible (mais difficilement mesurable), lié au développement de l'entreprise.
- Sur le paysage : prise en compte des interfaces avec les milieux agricoles afin de minimiser l'impact paysager (coefficient de non imperméabilisation, dispositions concernant les clôtures,...).
- Sur l'urbanisme : extension qui ne dénature pas la morphologie originaire du hameau, elle se fait essentiellement en toute continuité du tissu bâti. Le règlement vise à maintenir la qualité de construction des bâtiments existants.
- Sur les équipements : en général, les équipements communaux sont suffisants pour accueillir l'extension prévue.
- Sur les milieux aquatiques : Les impacts sur ces milieux seront limités, en raison de : l'absence de contact entre ceux-ci et le périmètre de la zone concernée. Une épuration des eaux vannes, une épuration et une limitation des eaux pluviales (rétention à la parcelle) seront nécessaires pour ne pas polluer le milieu.
- Sur la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols,... : les impacts prévisibles seront mineurs en raison de la préexistence d'une entreprise sur le site et de la faible surface d'extension concernée.
- **Impacts prévisibles liés à l'implantation d'une unité de méthanisation :**
 - Note importante : au stade actuel de la présentation du projet, il est trop tôt pour préciser l'emprise exacte et le programme de construction.

Toutefois :

- le site pressenti est localisé au sud, au lieu-dit la Marinière (en raison de l'éloignement de toute habitation et de la proximité d'une conduite de gaz) ;
- l'activité devrait rester en lien direct avec l'activité agricole quant aux intrants (avec au moins 50% d'origine agricole).

- Sur les espaces agricoles : consommation de 0,50 ha d'espaces agricoles en tout (surface moyenne nécessitée par une unité de production locale).
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact direct, mais la proximité d'un site boisé devra être prise en considération dans les autorisations à venir.
- Sur les déplacements : possible légère augmentation de la mobilité locale liée aux besoins de fonctionnement de l'unité de méthanisation.

- Sur l'habitat et la population : sans incidence mesurable en termes de développement. Sans incidence très défavorable en termes de risques (les habitations les plus proches étant situées à au moins 700 m du site).

- Sur l'économie : soutien à l'activité agricole, à l'initiative de trois exploitants locaux.

- Sur le paysage : prise en compte des interfaces avec les milieux agricoles afin de minimiser l'impact paysager (dispositions réglementaires à prendre concernant les hauteurs, les matériaux, les clôtures,...).

- Sur l'urbanisme : sans objet ; il s'agit d'une activité agricole.

- Sur les équipements : la viabilisation du secteur sera à réaliser, à la charge des bénéficiaires du projet.

- Sur les milieux aquatiques, la qualité de l'air, le bruit, la pollution des sols : les modalités de limitation des impacts seront précisées dans le P.L.U (conditions de réalisation de cette implantation), dans la suite de l'étude et en accord avec les personnes publiques associées.

- Sur l'énergie : la nouvelle implantation contribuera à répondre aux besoins énergétiques du territoire.

- Sur la qualité de l'air : possible (légère) augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier et du nombre de logements. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, ainsi que les incitations du règlement en matière de constructions économes en consommations d'énergie, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.

- Sur le bruit : pas d'enjeux majeurs, car ces sites se trouvent à l'écart des axes de transport principaux (potentielles sources de bruit). Les activités autorisées en zone U, le sont sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les riverains.

Par ailleurs, la procédure d'autorisation unique devra déterminer, à l'issue de l'instruction, les conditions et modalités de réalisation du projet (permis Etat).

*

* *

2 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions d'évitement ou correctrices retenues sont les suivantes :

- Pour les secteurs venant en extension du périmètre construit, une étude a été réalisée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'identifier les enjeux ou éléments saillants du diagnostic, de réglementer les accès, d'envisager l'implantation optimale des habitations, de conserver les vues intéressantes et de respecter les lignes de force du paysage.

Une traduction des objectifs poursuivis est effectuée dans le règlement. De même, des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, la réalisation de circulations douces en lien avec le reste du village, des dessertes reliées au réseau viaire existant, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement.

D'une façon générale, et pour limiter les risques d'apports d'eaux pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ». Le traitement des eaux pluviales circulant dans les canalisations devra aussi être amélioré en tant que de besoin (curage, filtrage, etc.).

- Pour les secteurs venant en extension, en zones UB principalement, ceux-ci permettront de conforter l'offre de logements (avec une cinquantaine de constructions), avec une consommation d'espace agricole ou naturel maîtrisée, et justifiée par les objectifs de la Commune. Elle reste en outre inférieure à ce qui est autorisé au titre des dispositions du schéma directeur régional.

- Concernant les STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées), les mesures de réduction des impacts sont les suivantes :

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au point le plus haut de la construction prit depuis le sol naturel.

Les occupations du sol autorisées le sont sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

*

* *

B - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins de la commune. Il est donc nécessaire parallèlement de prévoir des actions d'accompagnement en corrélation avec ces objectifs.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics à créer ou à améliorer, le cadre bâti et les espaces publics, l'organisation de l'urbanisation, la maîtrise du foncier.

1 : Les orientations d'aménagement et de programmation

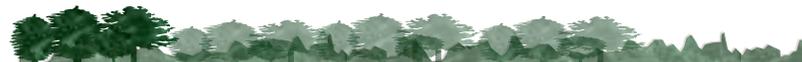
La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal). L'objet de l'étude consiste donc ici à définir une **stratégie d'aménagement** partagée entre les personnes concernées.

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

- Potentiel et enjeux des secteurs mutables au regard des données du site et des objectifs communaux

Il s'agit d'identifier les caractéristiques du contexte et les croiser avec les objectifs communaux, afin de dégager les enjeux prioritaires et leur donner une réponse dans la stratégie d'aménagement.



*

* *

- **Les sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation.** Echelle : 1/12.500 è.



La commune est concernée par des périmètres d'enveloppes d'alerte des zones humides sur une faible partie de son territoire (notamment dans les faibles reliefs). Après vérification du caractère humide ou non des terrains, un régime d'autorisation spécifique s'applique à ces zones, le cas échéant, au titre de la loi sur l'Eau. Concernant le risque de retrait-gonflement d'argile, tout le territoire communal d'Aufferville est identifié en aléa faible ou nul (ci-dessous).

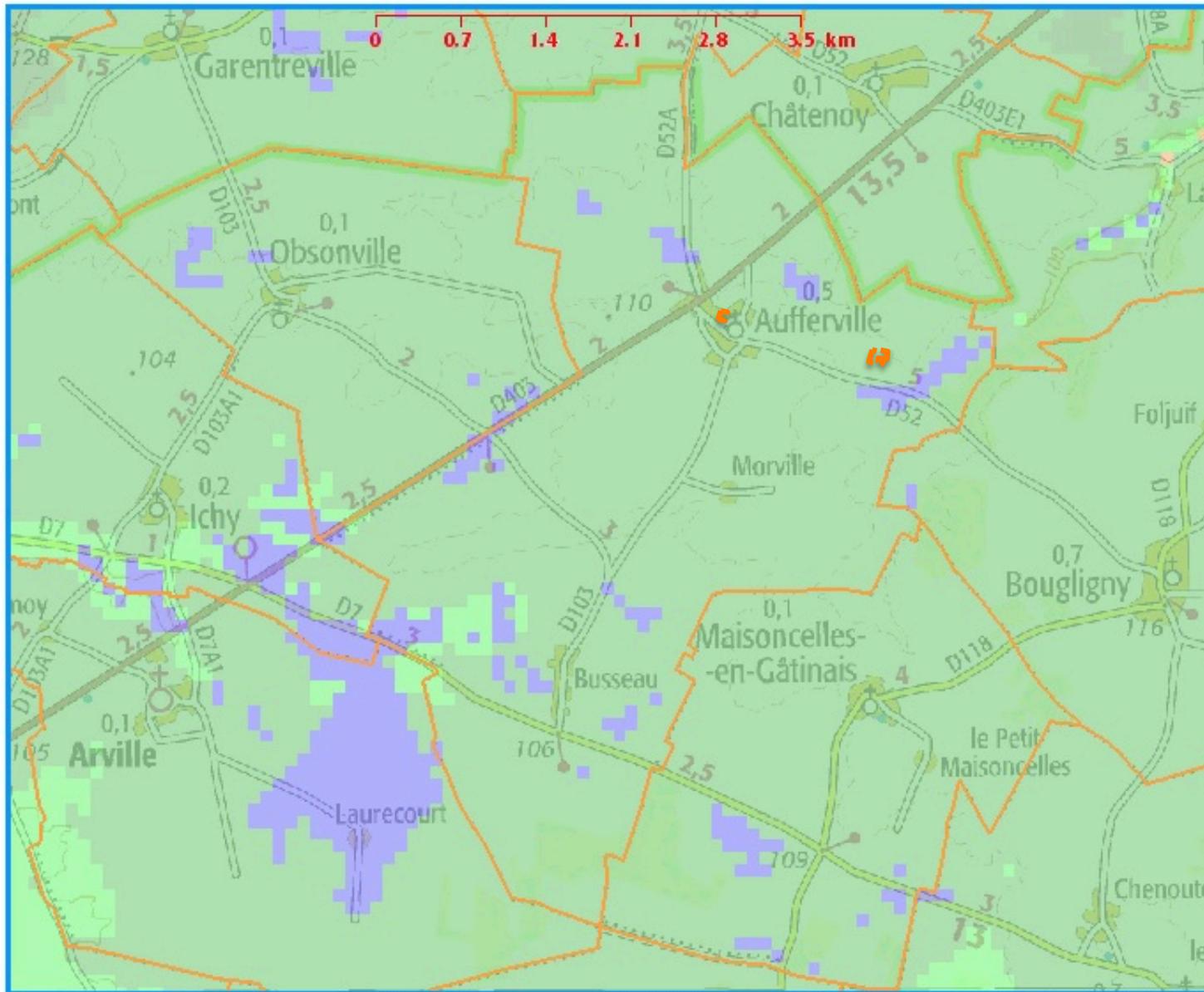
Echelle : 1 / 35.000 è



Echelle : 1 / 30.000 è



- Les secteurs inondables par remontées de nappe.

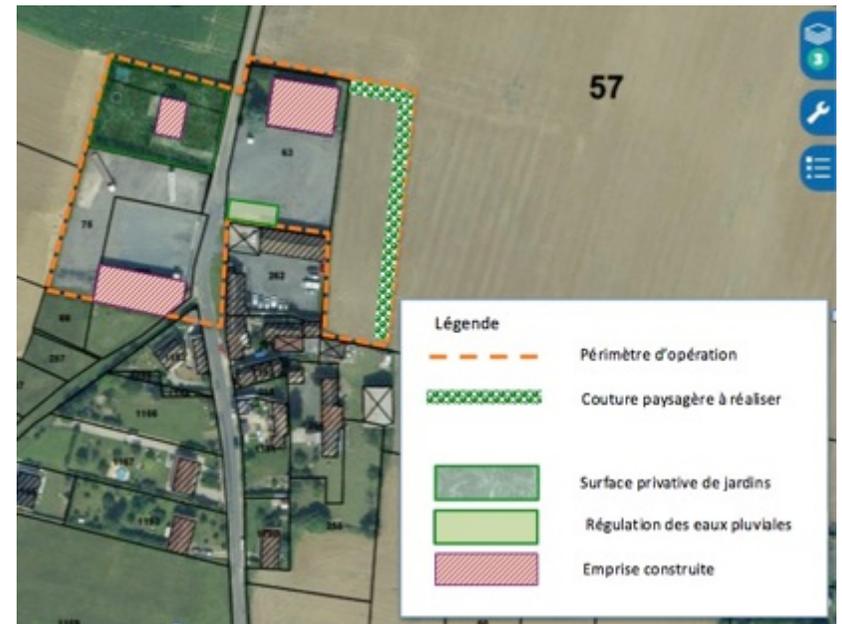


• **Justifications des orientations retenues :**

• Concernant la ferme, la Commune souhaite en permettre l'évolution dans le sens d'une augmentation de l'offre de logements, avec la mutation des bâtiments existants et la création d'une division foncière (pour un terrain à bâtir), mais tout en conservant le caractère homogène des lieux, au plan esthétique, c'est-à-dire en protégeant le fond du jardin de la propriété, et en préservant les capacités de stationnement sur la propriété elle-même, de même que la capacité de traitement des eaux usées.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue Grande. L'objectif étant à la fois celui de la sécurité routière et la préservation de la continuité de l'alignement construit (bâtiments et mur de clôture ancien).

• Concernant l'entreprise de transports, la demande porte sur la possibilité de disposer d'un stockage sur place. La Commune souhaite pour sa part imposer une intégration paysagère de l'extension (avec une haie d'au moins 5 mètres de large), et de ne pas autoriser de nouvelles habitations dans la zone UX, de manière à réserver cette extension aux seules activités économiques.



• Délimitation sur fond Géoportail. Echelle 1 / 1 000 è

*

Surface de l'ensemble : 3.900 m2

Occupation du site : ancienne ferme

*

*

Occupation prévue : division en logements

Nombre de logements prévu : 4 en tout

2 : La maîtrise du foncier et les emplacements réservés

Le Conseil Municipal adaptera le périmètre d'application du droit de préemption urbain lors de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme.

- En matière d'équipements publics, la commune dispose d'un niveau assez satisfaisant, au regard de celui fréquemment rencontré dans des communes de même importance démographique.

Le PLU comporte un seul Emplacement Réservé. Il est destiné à l'aménagement d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

Le tableau ci-après constitue la mise à jour de la liste des emplacements réservés du P.L.U antérieur.

| numéro | bénéficiaire | superficie approchée en m2 | destination |
|--------|--------------|----------------------------|--|
| 1 | Commune | 877 | Ouvrage de régulation des eaux pluviales à Jarville. |

*
* *



ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES

CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive** : Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive** : Articles L524-1 à L524-16.

Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

Autorisation de fouilles par l'Etat

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Découvertes fortuites

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Objets et vestiges

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat

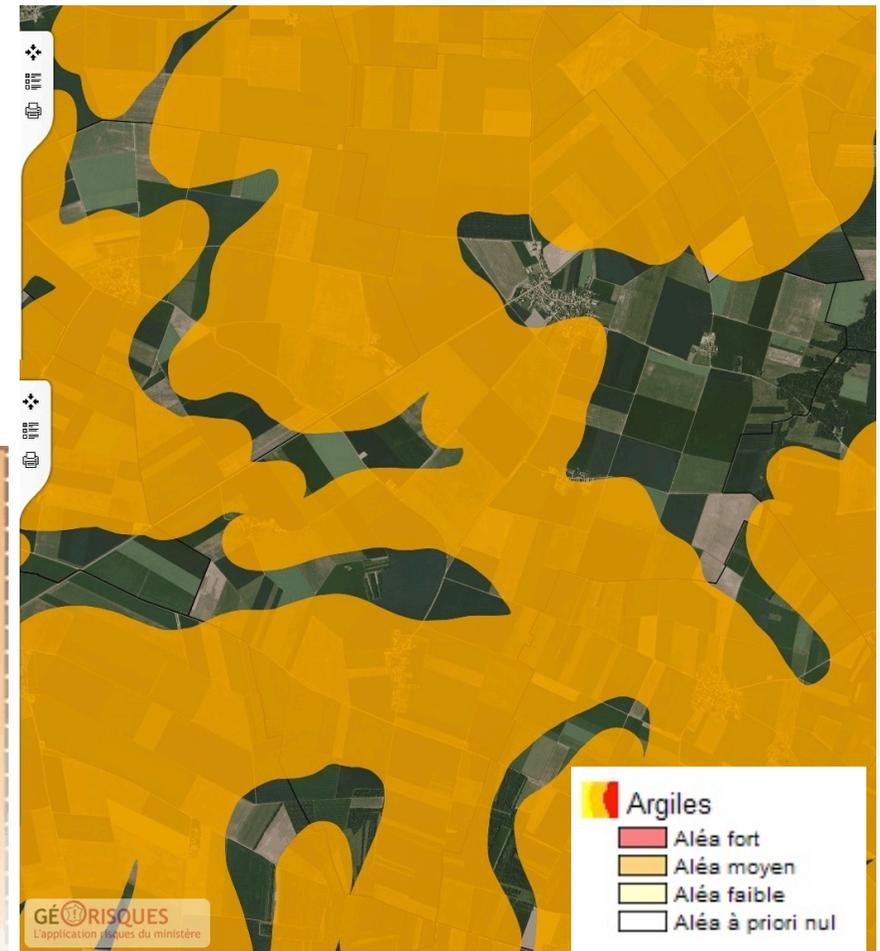
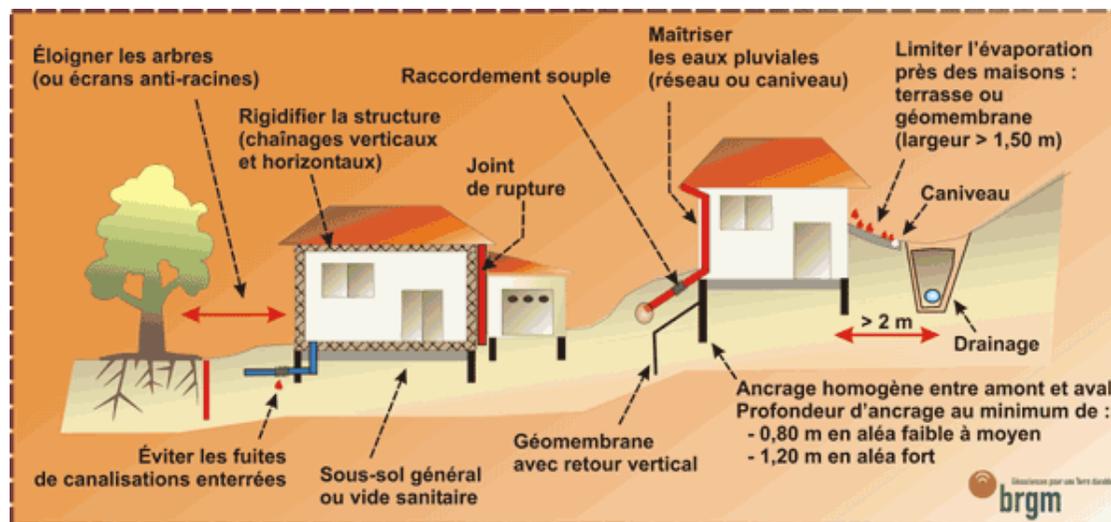
ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.

ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géo-membrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

*

*

*