

PLAN LOCAL D'URBANISME

Communauté de Communes du Betz et de la Cléry

2– Projet d' Aménagement et de Développement Durable

- Révision générale du PLU prescrite le 4 février 2004.
- Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mai 2012.
- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 mai 2013.

Carole LAVALLARD .ARCHITECTE DPLG. 44 Grande Rue 52170 NARCY
Associée à
Anne WOZNIAK .PAYSAGISTE DPLG. 15bis rue de Lattre de Tassigny 58000 NEVERS

INTRODUCTION

Le PADD a pour objet d'exprimer le projet urbain du canton et permet d'encadrer les actions qu'il souhaite mener ou voir mener dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme afin de parvenir à ce projet.

La communauté de communes du Betz et de la Cléry définit dans le PADD les orientations générales qu'elle a retenues afin d'aménager son territoire. Ces orientations sont en cohérence avec le diagnostic puis les choix retenus et explicités dans le rapport de présentation.

Avant tout, les orientations générales définies dans le PADD doivent être définies dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme et notamment les principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection dans les objectifs du développement durable, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, de gestion économe des espaces.

Le présent PLU portant sur 14 communes différentes, le PADD précise donc les orientations applicables à l'ensemble du territoire et comporte des fiches complémentaires indiquant les objectifs spécifiques, commune par commune.

A - ORIENTATIONS GENERALES

I – OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT :

1 – Objectifs démographiques :

Les objectifs de développement à l'horizon 2025 sont variables selon les communes. Celles ayant connu un très fort développement démographique ces 20 dernières années (et particulièrement ces 10 dernières années) souhaitent limiter leur croissance au renouvellement de leur population dans le but de maintenir les équipements qu'ils ont dû créer ou adapter (notamment les écoles et l'assainissement).

C'est notamment le cas de la plupart des communes du nord du canton : Bazoches sur le Betz, Ervauville et Foucherolles. C'est également le cas de St Hilaire les Andrésis.

Les plus petites communes souhaitent pouvoir ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation de manière à accentuer légèrement le rythme d'accroissement de la population, initié ces dernières années (Mérimville, Saint Loup de Gonois, Courtemaux, Thorailles,...).

D'autres communes ont en revanche affirmé des politiques démographiques plus ambitieuses. C'est le cas notamment de COURTENAY qui a défini un objectif de 4500 habitants à l'horizon 2026 et qui s'est engagée dans divers projets d'équipements publics (salle polyvalente à programmation culturelle, médiathèque,...) ou de la Selle sur le Bied, fortement polarisée par Ferrières et Montargis qui souhaite maintenir et dynamiser sa croissance démographique afin de soutenir les commerces de proximité et les équipements publics existants.

2 – Objectifs en termes d'équilibre territorial :

Le nord du territoire intercommunal a fait face aux plus fortes augmentations de population et les communes concernées ont du, impérativement, mettre à niveau leurs équipements scolaires afin de faire face à cet afflux.

Toutefois, ce secteur reste déficitaire en terme d'offre commerciale, de santé, de loisirs et en terme d'équipements sociaux, notamment à l'adresse des enfants et adolescents (accueil périscolaire, centres aérés, activités sportives et ludiques,...). Les communes du sud du territoire intercommunal bénéficient des équipements de Courtenay (garderie, piscine, école de musique, ...) et celles de l'Ouest sont proches de Montargis.

Lors de l'élaboration du présent PADD, une réflexion s'est engagée sur ce thème qui pourra déboucher sur des modifications ultérieures du document d'urbanisme.

II – ASPECTS CONSERVATOIRES

1 – Préservation de l'identité territoriale du canton :

La communauté de communes du Betz et de la Cléry est physiquement identifiée par ses composantes naturelles et bâties.

Il est donc essentiel de préserver les grandes caractéristiques paysagères qui fondent l'identité de son territoire :

- l'équilibre et la répartition actuelle entre espace agricole ouvert et les multiples parcelles boisées résiduelles,
- la présence importante et dispersée des unités bâties « originelles » de petites tailles (hameaux, fermes), et leurs franges jardinées,
- la succession et l'identification claire des séquences paysagères plateau agricole / vallées et ripisylves associées (Ste Rose, Betz, Cléry) qui rythment le territoire du nord au sud, et impriment trois synclinaux d'orientations est ouest.

Préserver la diversité et la lecture des unités paysagères qui le constituent d'une part :

- Vallées de la Cléry, du Betz, de la Sainte Rose,
- Plateau Nord alliant les grands espaces agricoles aux bosquets et réserves,
- Boisements et étangs du Nord-Est,
- Amorce de la forêt de Montargis au Sud Est
- Plateau au Sud de la N60,

Conserver la typologie des implantations bâties d'autre part :

- Bourg,
- Hameaux,
- Fermes isolées,
- Hameaux boisés.

Ces derniers, apparus récemment, ne sont pas exemplaires tant en terme de consommation d'espace que de déséquilibre du territoire. Les habitants de ces hameaux ne servent pas la dynamique des bourgs. De plus, en terme d'impact paysager, on observe de plus en plus souvent des déboisements non autorisés du parcellaire (raisons de sécurité et de salubrité) ce qui rend ces hameaux de plus en plus visibles dans l'espace ouvert agricole.

Toutefois, ils jouent un rôle important dans l'évolution de la population notamment et il est essentiel de prévoir un zonage et un règlement adapté sur ces emprises. En revanche, toute extension ou densification future de ces hameaux est proscrite : seuls les lots restants seront encore constructibles, les divisions des parcelles bâties étant désormais interdites.

Concernant les hameaux anciens et fermes isolées, le zonage veillera à ce qu'ils restent unitaires, à conserver et cultiver leur écrin végétal et ne soient pas noyés dans l'extension des bourgs ou des hameaux de grande importance.

2 – Préservation des espaces naturels de qualité :

Conscient des atouts de son territoire en termes de paysage, d'environnement et de ressources naturelles, La communauté de communes du Betz et de la Cléry souhaite préserver les espaces naturels de qualité présentant des intérêts :

- Esthétiques,
- Floristique et faunistique,
- Ecologique,
- Agricole et forestier.

Cette préservation passera notamment par le classement en zones naturelles et agricoles des secteurs concernés. A noter que les vallées de la Cléry, de la Sainte Rose et du Betz sont évidemment tout particulièrement concernées.

3 – Préservation des ensembles bâtis de qualité :

La part la plus importante du bâti ancien date du 19^{ème} siècle et a été, dans l'ensemble, extrêmement bien conservé. Il présente de plus une grande qualité en terme de typologie (organisation spatiale, aspects et couleurs des toitures et enduits, encadrements et nervures de briques, corniches,) et en terme d'urbanisme (fronts bâtis, cœurs d'îlots jardinés, espaces publics, cours, ...)

Sont particulièrement concernés :

- les centres bourg,
- certains hameaux,
- certaines fermes isolées.

Des zonages et des règlements correspondants adaptés devront être mis en place sur ces secteurs de manière à favoriser leur bonne évolution et conservation.

4 – Préservation d'éléments remarquables du paysage :

Certains éléments du paysage présentent un intérêt particulier soit pour leur singularité, leur aspect patrimonial, structurant ou parce qu'ils constituent un repère important dans l'espace. Ces éléments doivent être protégés de tout projet de démolition ou destruction ainsi que de modifications qui compromettraient leur cohérence ou s'agissant de structures végétales, devront être remplacées et renouvelées le cas échéant.

Sont notamment concernés :

- Certains bâtiments ruraux et certaines fermes isolées remarquables,
- Certains châteaux ou grandes demeures ne faisant pas l'objet d'un classement MH.
- Certains moulins,
- Une ancienne tuilerie,

5 – Evolution ou reconversion des bâtiments d'exploitations agricoles :

5a – Exploitations en activité :

Il s'agit de permettre la diversification des activités de l'exploitation en permettant, pour les bâtiments classés Aa sur le plan de zonage, l'usage pour d'autres activités à condition qu'elles soient en rapport avec le caractère de la zone, par exemple :

- hébergements et activités touristiques,
- vente de produits de l'exploitation,
- centres équestres et pensions pour chevaux,
- pensions canines,...

5b – Anciennes exploitations, bâti ancien de qualité :

Sont particulièrement concernés des ensembles bâtis de taille importante et présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit de permettre la reconversion des anciens bâtiments d'exploitation agricole, de leur trouver un nouvel usage pour éviter leur altération voire leur disparition.

Ces ensembles, souvent des fermes isolées, ne pourront pas être inscrits en zones urbaines de par leur implantation et parfois en raison d'un manque d'équipement et de réseaux. Il s'agit de créer un secteur particulier en zone naturelle, permettant le changement d'affectation de certains bâtiments anciens pour des fonctions bien définies toutefois :

- habitat individuel limité à 2 habitations par ferme,
- hébergements et activités touristiques,
- centres équestres et pensions pour chevaux,
- artisanat d'art,
- pensions canines, ...

III – ASPECT MISE EN VALEUR ET AMELIORATION :

1 – Mise en valeur d'espaces naturels sensibles :

Valorisation d'espaces naturels ou agricoles dont le délitement et l'altération sont avérés, notamment aux abords des bourgs, l'enjeu étant une meilleure continuité entre l'espace naturel, les espaces bâtis en lisière, les équipements et infrastructures sportives ou de loisirs.

2 – Mise en valeur d'espaces bâtis :

Cette mise en valeur concerne à la fois les éléments bâtis mais également les espaces libres de construction les entourant, les clôtures, la relation entre la parcelle privée et l'espace public. Cette mise en valeur passe à la fois par une mise en valeur de l'espace public et souvent de l'entrée de bourg, et par l'amélioration du bâti lui-même.

Dans cette perspective des orientations d'aménagement pourront être édictées, ainsi que des règles particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions, à la nature des clôtures et au traitement des espaces libres.

Ces règles permettront sur le long terme une amélioration du bâti déjà existant : couleur des enduits (nuancier annexé au règlement) et des toitures, nature et hauteur des clôtures, choix d'essences indigènes pour la végétalisation des parcelles.

Sont concernés :

- Les zones d'extensions urbaines récentes,
- Les zones d'habitat où l'habitat ancien est délité,
- Certains secteurs dédiés aux activités artisanales et commerciales.

3 – Principes urbanistiques :

Certains principes sont observés sur la totalité du territoire (sauf mention contraire portée sur les fiches individuelles des communes) :

- Planter les futures zones à urbaniser en priorité aux bourgs, particulièrement quand ceux-ci reçoivent des équipements publics tels que l'école et des commerces.
- Planter les nouvelles zones constructibles en densification.
- Ne pas linéariser l'urbanisation en sortie des bourgs.
- Préserver au maximum les hameaux de toute extension (excepté pour les communes de Thorailles, Louzouer et St Loup où l'extension du bourg est impossible, non pertinente ou limitée et où l'extension principale se fait dans un hameau particulier),
- Proscrire toute construction nouvelle dédiée à l'habitat autour de fermes isolées.

- Préserver au maximum les coteaux des vallées et vallons d'urbanisation massive ou anarchique.

IV – CREATION DE NOUVELLES ZONES URBANISEES :

Les nouveaux secteurs s'ouvrant à l'urbanisation devront être choisis en fonction de plusieurs critères :

- pertinence de l'implantation par rapport au tissu bâti existant,
- bonne possibilité d'intégration au paysage (relief, trame paysagère existante ou à créer/renforcer),
- capacité des dessertes viaire et des réseaux.

1 - Les nouveaux espaces urbains résidentiels :

Les communes de Courtenay, la Selle sur le Bied et Chantecoq comptent parmi celles ouvrant le plus de nouveaux secteurs à l'urbanisation. A l'inverse, les communes de Bazoches sur le Betz, Ervauxville, Foucherolles et Saint Hilaire les Andréis souhaitent se contenter des secteurs déjà existants, voire les réduire quand leurs dimensions sont trop importantes au regard des objectifs et des capacités de chaque commune.

Ces nouveaux espaces constituent l'essentiel des zones à urbaniser. Ils s'articulent de manière cohérente par rapport aux espaces bâtis existants et doivent instaurer les meilleures relations avec les équipements publics existants ou projetés (écoles, mairies, salles associatives, équipements publics divers,...).

Une grande importance a été portée au traitement des espaces publics et de l'accompagnement végétal (liens entre les structures existantes, arbres repère ou/et alignements d'arbres au sein de l'espace public) comme éléments de liaison entre quartiers anciens et quartiers nouveaux (places, espaces et îlots verts) mais également entre espace public et espace privé (traitement des abords des voiries, plantations, clôtures, ...).

Dans la mesure du possible, des liaisons piétonnes ont été établies de manière à permettre la circulation sécurisée des usagers des secteurs résidentiels vers les cœurs des bourgs.

2 – Les zones d'activité (artisanat, commerces, industries,...) :

La zone artisanale la plus importante actuellement est celle du Luteau sur la commune de Courtenay.

Les zones de la Selle sur le Bied, Saint Hilaire les Andréis et de Chantecoq seront circonscrites aux emprises actuellement utilisées ou acquises par des entreprises. Il n'est pas prévu d'extension de ces zones.

Les petites zones d'activité des autres communes seront supprimées (ex : Thorailles), les communes pouvant toutefois accueillir sous certaines conditions des petits artisans dans leurs secteurs urbanisés.

Les zones d'activité sont souvent extraites ou en lisière des bourgs et donc en contact direct avec les espaces naturels et agricoles. Il est nécessaire de préciser le mode de traitement des lisières :

- lisière parcelle privée/parcelle publique
- lisière parcelle privée/parcelle constructible voisine
- lisière parcelle privée/espace naturel/ espace agricole,

en veillant à insérer ces zones dans une trame végétale cohérente et harmonieuse avec le contexte paysager.

Par ailleurs, les reculs et les matériaux auront avantage à être précisément définis afin de garantir une harmonisation des lieux sans compromettre la libéralisation des formes.

3 – Les nouveaux équipements publics :

L'essentiel des projets est localisé sur la commune de Courtenay : salle polyvalente, bibliothèque-médiathèque, collège,...

Les secteurs destinés à accueillir de nouveaux équipements publics devront être choisis pour la pertinence de leur implantation par rapport aux bourgs et en ayant à l'esprit :

- la qualité de leur insertion dans le paysage naturel et bâti,
- la pertinence des accès et des stationnements,
- l'existence d'une liaison sécurisée avec les centres bourgs et les quartiers résidentiels,
- un traitement adapté des espaces verts et éventuellement une valorisation d'entrée de bourg en cas d'installation en lisière, une valorisation et l'ouverture d'accès physiques et visuels sur les espaces naturels sensibles (vallées de la Cléry, et de Ste Rose).

B – LES COMMUNES

Ci-dessous sont présentées une à une les communes du canton.

Un schéma fonctionnel centré sur les zones à forts enjeux précise les orientations prises par chaque municipalité pour l'aménagement futur de son territoire.

Des précisions écrites sont données afin de préciser les dispositions prises en plus de celles édictées ci dessus pour l'ensemble du canton.

LEGENDE



secteurs déjà classés constructibles dans le POS
et conservés dans le projet de PLU



nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisme dans le
projet de PLU



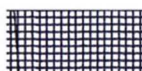
zone NB convertie en zone 1AU dans le projet de
PLU



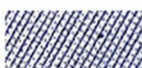
Zone 2 AU conservée ou créée



Secteurs classés constructibles ou à urbaniser dans
le POS et classés N ou A dans le projet de PLU, pour
des raisons soit paysagères, soit environnementale.



Emplacements réservés dans le projet de PLU.



Espaces classés "élément remarquable du paysage"
dans le projet de PLU.

I – BAZOCHES SUR LE BETZ

Nombre habitants en 1999 : 671
(+34%)

Nombre habitants en 2008 : **902**

La commune de Bazoches-sur-le-Betz est implantée à l'extrémité Nord du canton et est coupée des autres communes par l'autoroute A6.

Démographie :

Elle reçoit les hameaux boisés des « Etangs de Béon » et des « Etangs Neufs » où la mutation des résidences secondaires associée au phénomène francilien a fait augmenter sa population de façon extrêmement importante en 25 ans.

En regroupement scolaire avec les communes de Rosoy, Foucherolles et Ervauville qui rencontrent, à des degrés divers, les mêmes écueils, elle a récemment dû s'équiper d'une nouvelle école pour l'accueil de classes primaires dont les effectifs ont fortement augmenté.

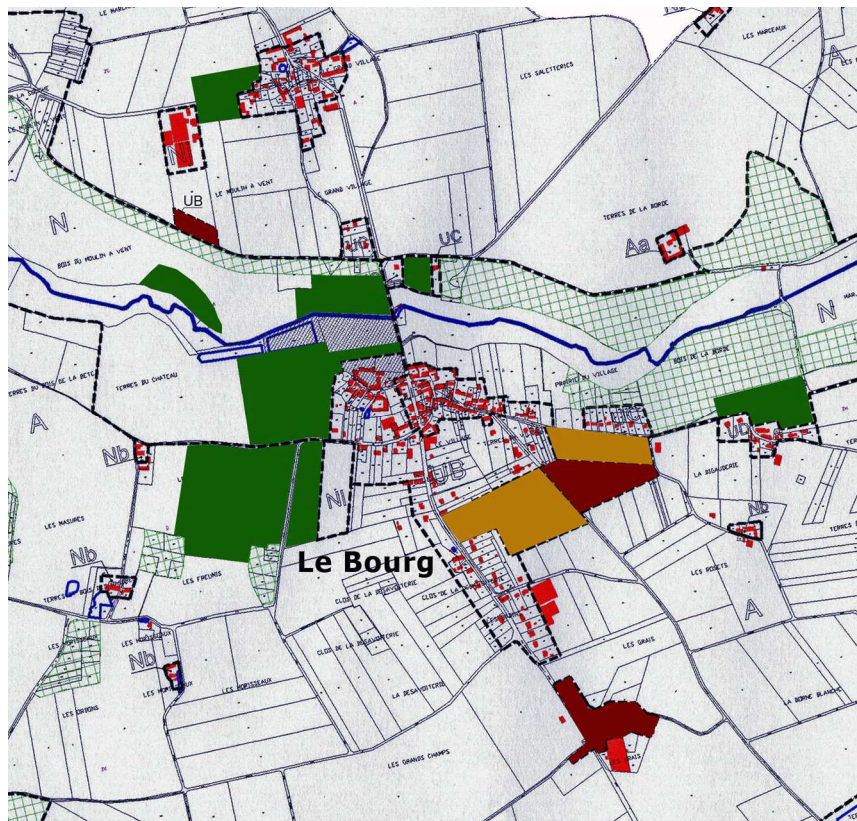
La commune a du mal à absorber cette forte progression démographique qui est, de plus, localisée très loin du bourg et ne participe donc pas à son dynamisme. Le souhait de la commune est donc de **maîtriser sa démographie**.

Urbanisme :

- dimensionner faiblement les nouvelles zones à urbaniser (et donc revoir à la baisse les zones inscrites dans le précédent zonage), revoir leur implantation pour une meilleure intégration dans le paysage et tenir compte de la poursuite des mutations de résidences secondaires dans les hameaux boisés.

- créer une aire de jeux pour enfants ainsi qu'un verger éducatif à proximité de l'école répondant ainsi en partie à une demande de loisirs pour enfants.

La commune s'est également engagée dans une réfection totale de sa station d'épuration qui est opérationnelle depuis 2010.



II – CHANTECOQ

Nombre d'habitants en 1999 : 406

Estimation mairie 2006 : **526 (+29%)**

La commune de Chantecoq est implantée au centre du canton, au bord de la Cléry, à l'endroit où le coteau Nord de la vallée connaît une forte déclivité.

Démographie :

La commune a connu une augmentation de population modérée durant la dernière décennie et souhaite pour l'avenir accroître sa population selon un rythme plus soutenu.

En regroupement scolaire avec les communes de St Hilaire et Courtemaux (partiellement), elle souhaite assurer le maintien de son école.

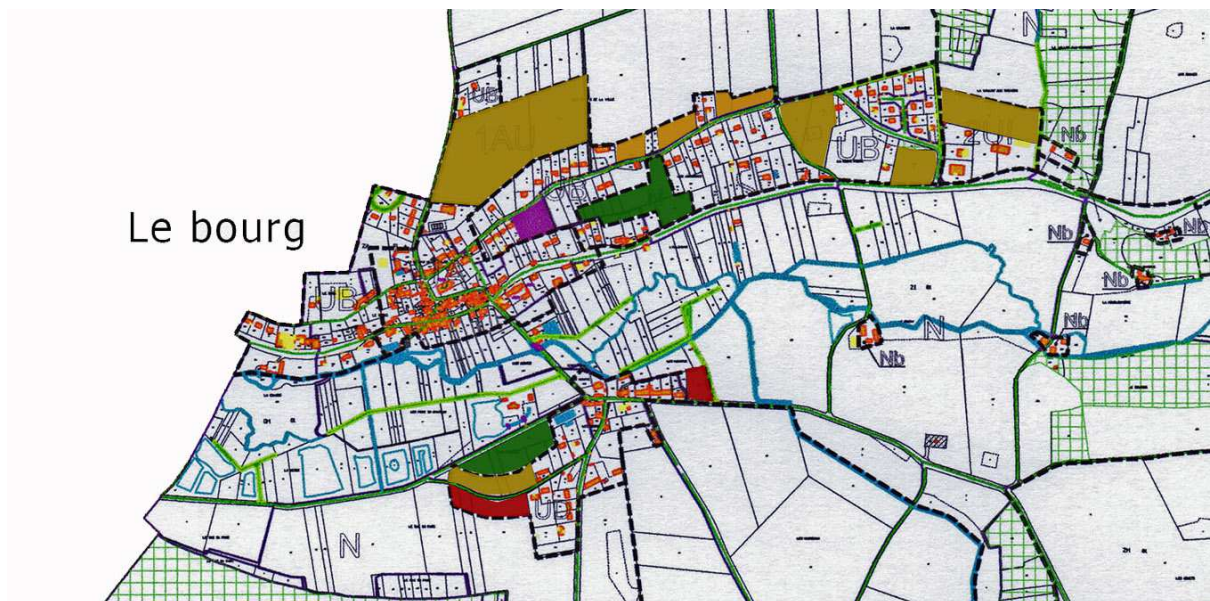
Elle envisage à moyen terme la réfection de sa station d'épuration implantée actuellement au centre bourg, en rive de la Cléry.

Urbanisme :

Le centre ancien, organisé dans la pente et générant des espaces en terrasses, fera l'objet d'attentions particulières afin d'assurer sa préservation et sa mise en valeur.

Il faudra éviter de poursuivre les extensions linéaires vers l'Est le long de la RD32 et il est nécessaire de ne pas poursuivre les constructions sur le coteau Nord, déjà fortement mité.

Les nouvelles zones dédiées à l'urbanisation résidentielle feront l'objet d'orientations d'aménagement précises notamment en terme de plantations et de création d'espaces publics : en sortie Nord du bourg et aux Nourris.



III – LA CHAPELLE ST SEPULCRE

Nombre d'habitants en 1999 : 250

Estimation mairie 2008 : **282 (+13%)**

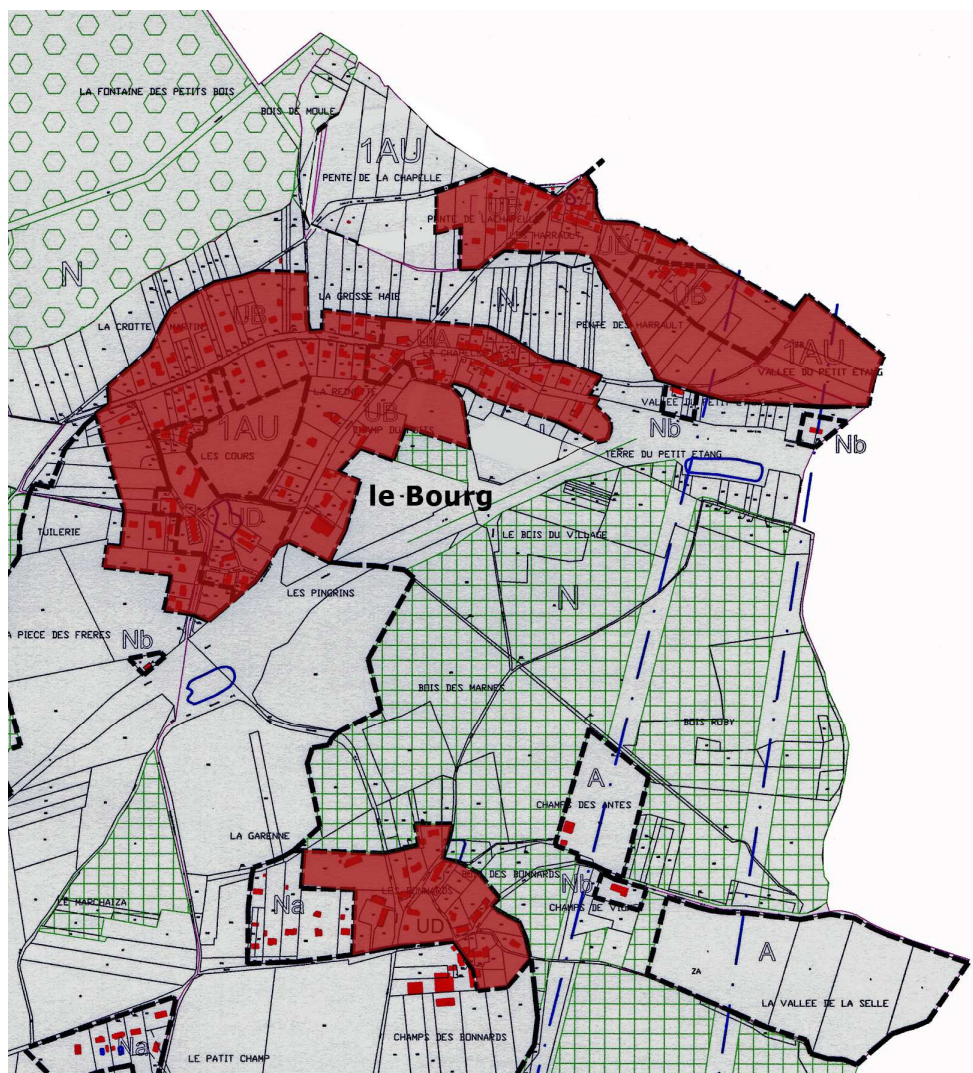
La commune de La Chapelle St Sépulcre est implantée à l'extrémité Sud-Ouest du canton, en rive de la forêt de Montargis. La nationale 60 partage son territoire en 2 parties : au Nord le Bourg et le hameau des Harraults, au Sud le hameau des Bonnards et le Bois Breton.

Démographie :

La commune connaît un accroissement lent de sa population, notamment en raison du classement actuel des zones constructibles (NB). La commune souhaite rester sur ce rythme de 3 à 5 permis de construire par an.

Urbanisme :

Autour du bourg il existe peu de territoires disponibles en raison du relief marqué, de la présence de la N60 et de la proximité de massifs forestiers. 3 secteurs pourront néanmoins accueillir de nouvelles constructions : un grand cœur d'îlot au centre bourg, entre les Cours et la forêt (à l'Ouest) et en partie basse du coteau descendant des Harraults vers la RN60 et le vallon. Sur ce dernier site, étant donné le caractère sensible du lieu (co-visibilité importante, nécessité de se relier aux espaces bâtis proches,...) un schéma d'aménagement précisera les emplacements et typologies des espaces publics. Les préconisations quant à la végétalisation des parcelles seront draconiennes afin d'obtenir une intégration harmonieuse des constructions futures.



IV – COURTEMAUX

Nombre d'habitants en 1999 : 221

Estimation mairie 2008 : **301 (+36%)**

La commune est implantée en rive Sud de la Cléry.
La nouvelle autoroute A19 passe au Sud de son territoire.

Démographie :

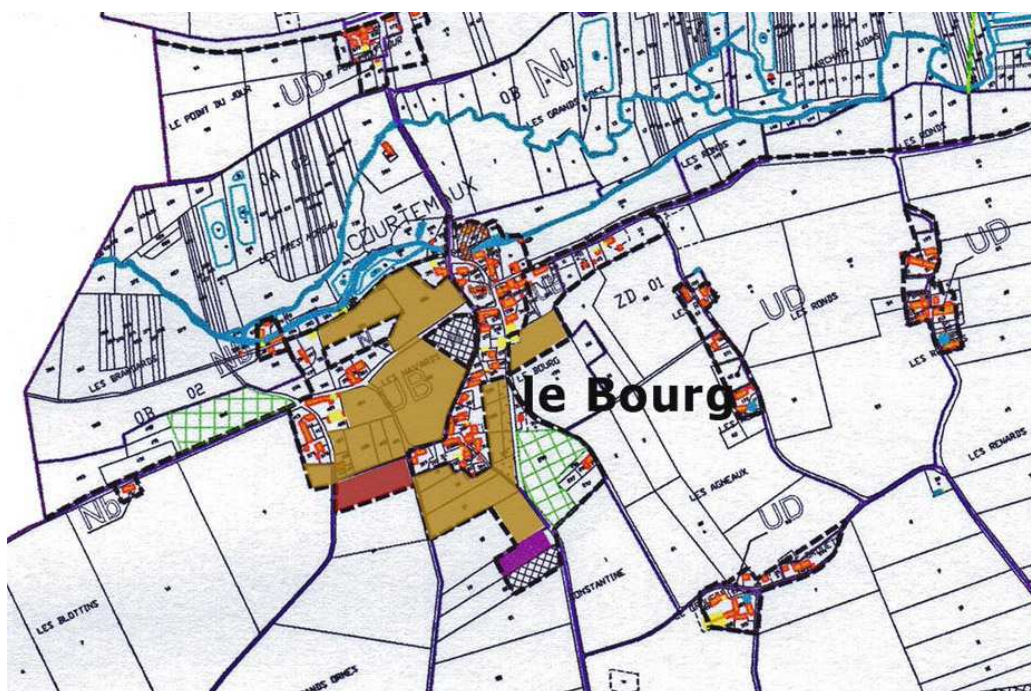
La commune souhaite offrir de nouveaux terrains constructibles, en priorité au bourg afin d'accroître sa population de manière significative et de dynamiser ce bourg.

Urbanisme :

Le bourg de Courtemaux est remarquable par sa typologie et par la qualité de l'architecture et des espaces publics présents. La préservation de cet ensemble est un enjeu majeur.

D'autres secteurs du bourg peuvent recevoir de nouvelles habitations : aux abords des Havards et à proximité du cimetière.

Les nouvelles zones dédiées à l'urbanisation résidentielle seront règlementées de manière à permettre une bonne intégration à l'existant.



V – COURTENAY

Nombre d'habitants en 1999 : 3437

Nombre d'habitants en 2008 : **3 891 (+13%)**

Courtenay, chef lieu du canton, est implanté en limite Sud Est du canton, à proximité immédiate de l'Yonne.

Démographie :

La commune souhaite voir s'intensifier l'augmentation de sa population et vise un objectif de 6 000 habitants à l'horizon 2020.

Dépasser le seuil des 5 000 habitants est un réel changement d'échelle, pour lequel la commune envisage de nouveaux équipements.

Urbanisme :

La commune maintiendra son implantation, suivant l'urbanisation traditionnelle, au Sud de la Cléry.

Le coteau Nord fera l'objet d'un classement en zone naturelle, de part son intérêt esthétique d'une part et en raison de sa grande proximité avec l'autoroute A19 d'autre part. De plus, les accès à cette zone depuis le bourg sont restreints et sous dimensionnés.

La préservation des secteurs anciens, dont l'intérêt architectural et urbanistique est indéniable, est l'un des enjeux de ce PLU.

La nouvelle urbanisation résidentielle se tournera vers le plateau Sud et en rive ouest, non sans quelques précautions du fait de la perception lointaine relativement importante de ces secteurs.

L'articulation entre les anciens et nouveaux quartiers se cristallisera particulièrement autour d'un nouveau boulevard urbain qui intégrera voirie automobile à trafic lent, voiries piétons et cyclistes, espaces publics de connexion avec les traverses, plantations d'alignement,...

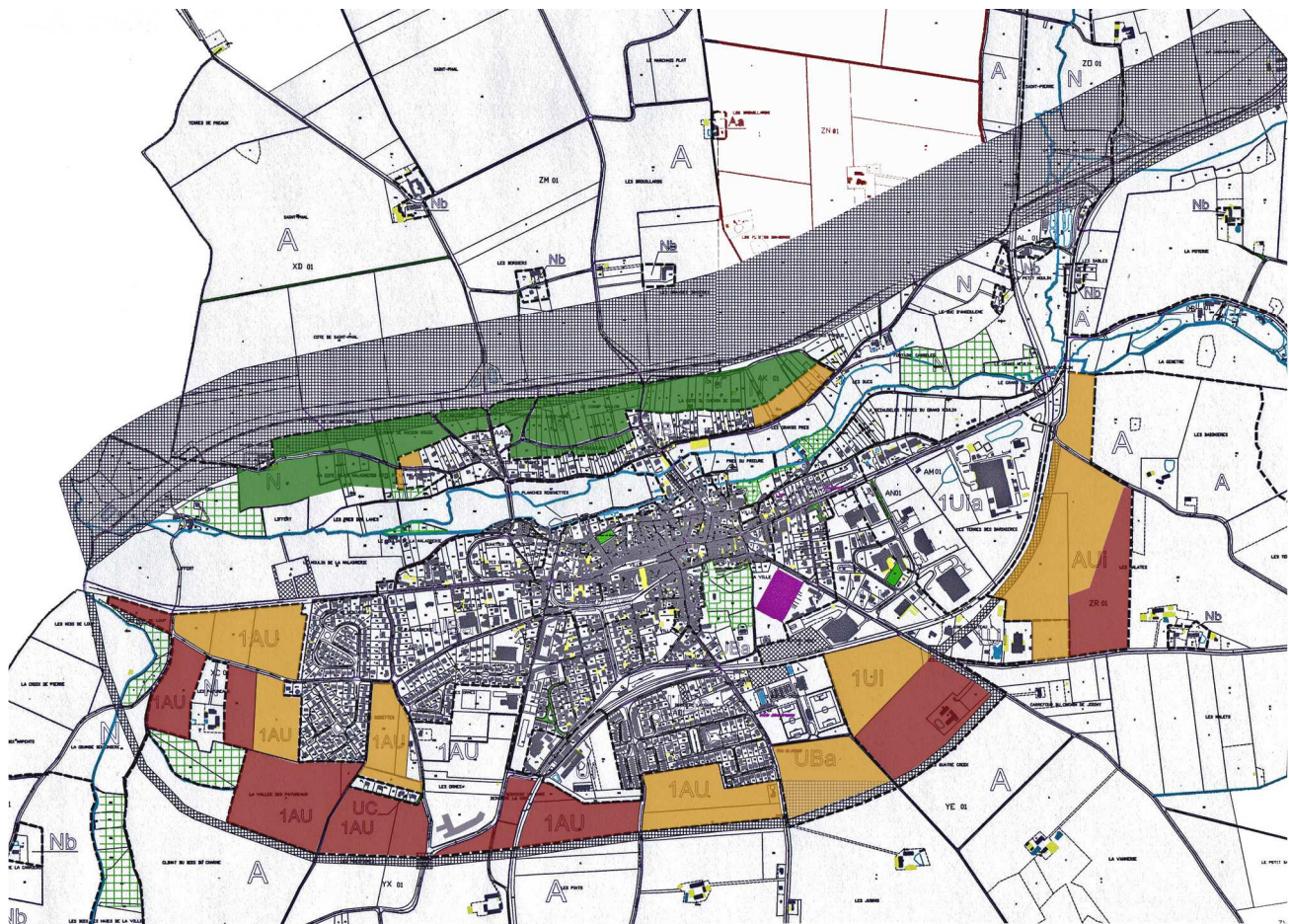
Par ailleurs, les fermes situées au Sud du bourg, actuellement isolées, ne devront en aucun cas être englobées dans un nouveau tissu urbain, ou, à défaut elles disposeront d'un espace de respiration autour d'elles.

Le changement d'échelle de cette commune implique également que l'urbanisation résidentielle nouvelle ne soit pas créée sur le mode des lotissements de maisons individuelles uniquement, mais combine le collectif, le regroupé et l'individuel : il faut économiser l'espace d'une part et travailler sur la nature du tissu urbain d'autre part :

- travail de liaison avec l'existant et le futur,
- création d'espaces publics nouveaux ainsi que de voiries nouvelles,
- prise en compte de la circulation de tous (véhicules, piéton, cycles,...)

En particulier, il faudra veiller à ne pas enclaver les nouveaux secteurs bâtis et, si possibles, à désenclaver les quartiers anciens (notamment les quartiers situés au Sud de la voie ferrée).

En terme d'équipements publics, la commune est nouvellement équipée d'un collège neuf, et envisage la réalisation d'une salle polyvalente et une médiathèque.



VII – FOUCHEROLLES

Nombre d'habitants en 1999 : 169

Estimation mairie 2008 : 282 (+67%)

Cette commune est implantée dans le nord du canton, au cœur d'un massif forestier, en lisère de l'Yonne.

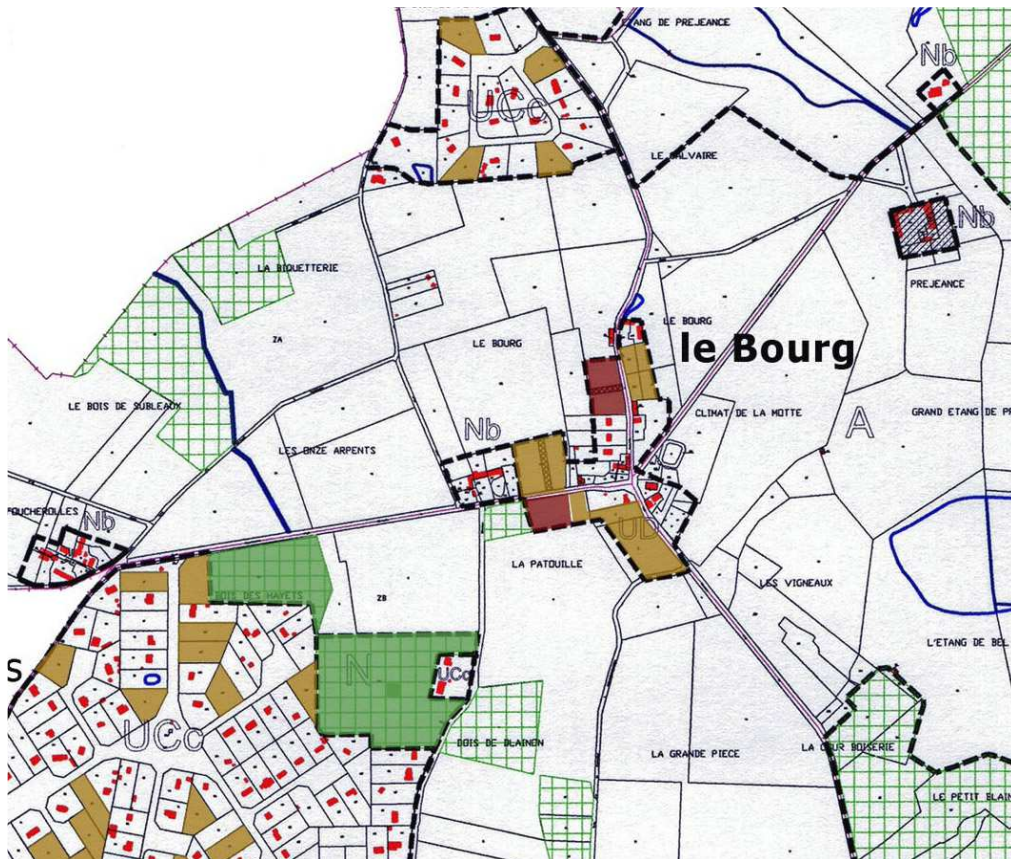
Démographie :

Foucherolles a, comme Bazoches, vu sa population augmenter très fortement ces 20 dernières années en raison de la présence des lotissements boisés sur son territoire. La commune souhaite uniquement assurer le renouvellement de sa population tout en maintenant son charmant cadre rural.

Urbanisme :

La commune souhaite que l'urbanisation nouvelle soit implantée au bourg et prévoir de densifier le noyau ancien qui n'a que très peu évolué durant les 3 dernières décennies.

La commune souhaite toutefois conserver la qualité de l'architecture et des espaces actuels du bourg.



IX – MERINVILLE :

Nombre d'habitants en 1999 : 109

Estimation mairie 2008 : **164 (+50%)**

La commune est implantée au centre du canton et en limite sud du plateau.

Démographie :

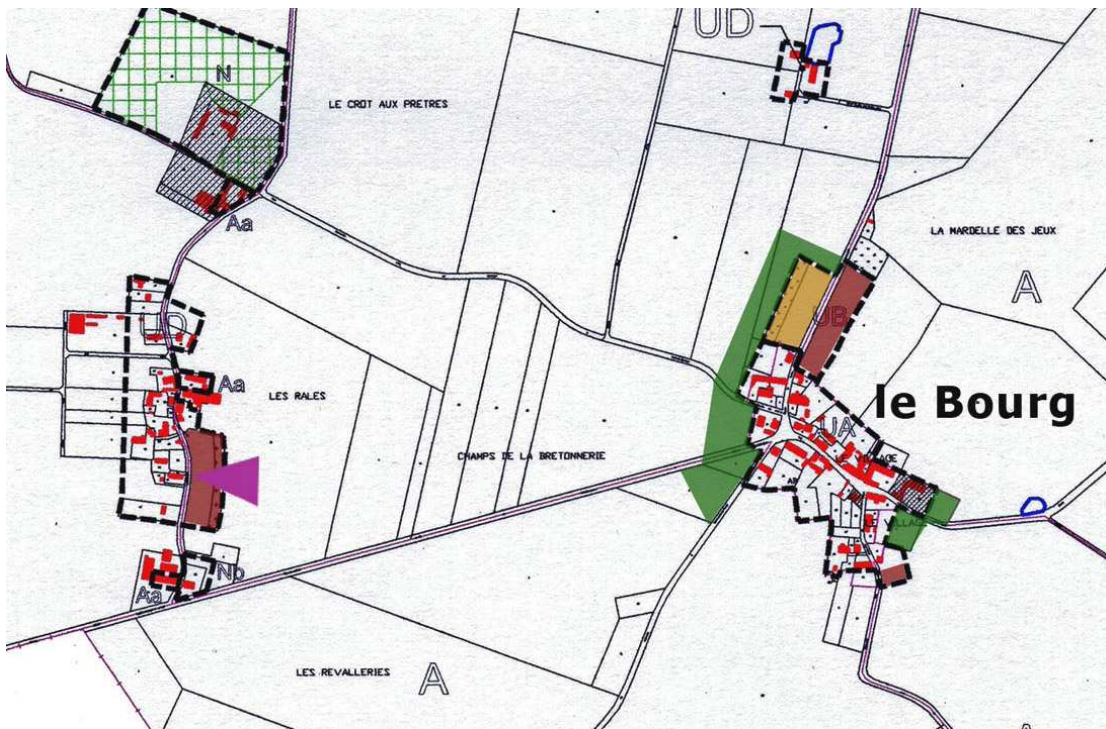
Les récentes augmentations de population ont été localisées dans le hameau boisé de la Roche. La municipalité souhaite que l'urbanisation future soit localisée en premier lieu au bourg puis aux Râles.

Urbanisme :

Le bourg devra être préservé dans son économie générale et particulièrement ses entrées Est et Ouest, le long desquelles on ne localise aucune zone constructible.

Par ailleurs, le bourg est équipé d'un assainissement collectif dont la station d'épuration récente de 66 équivalent/habitant est prise en compte dans l'extension future du bourg.

Aux Râles toute nouvelle construction sera soumise à une étude préalable permettant de vérifier que l'assainissement individuel et l'écoulement des eaux pluviales est réalisable.



X – PERS EN GATINAIS

Nombre d'habitants en 1999 : 202

Estimation mairie 2008 : 206 (+2%)

Cette commune est implantée au Nord-Est du canton.

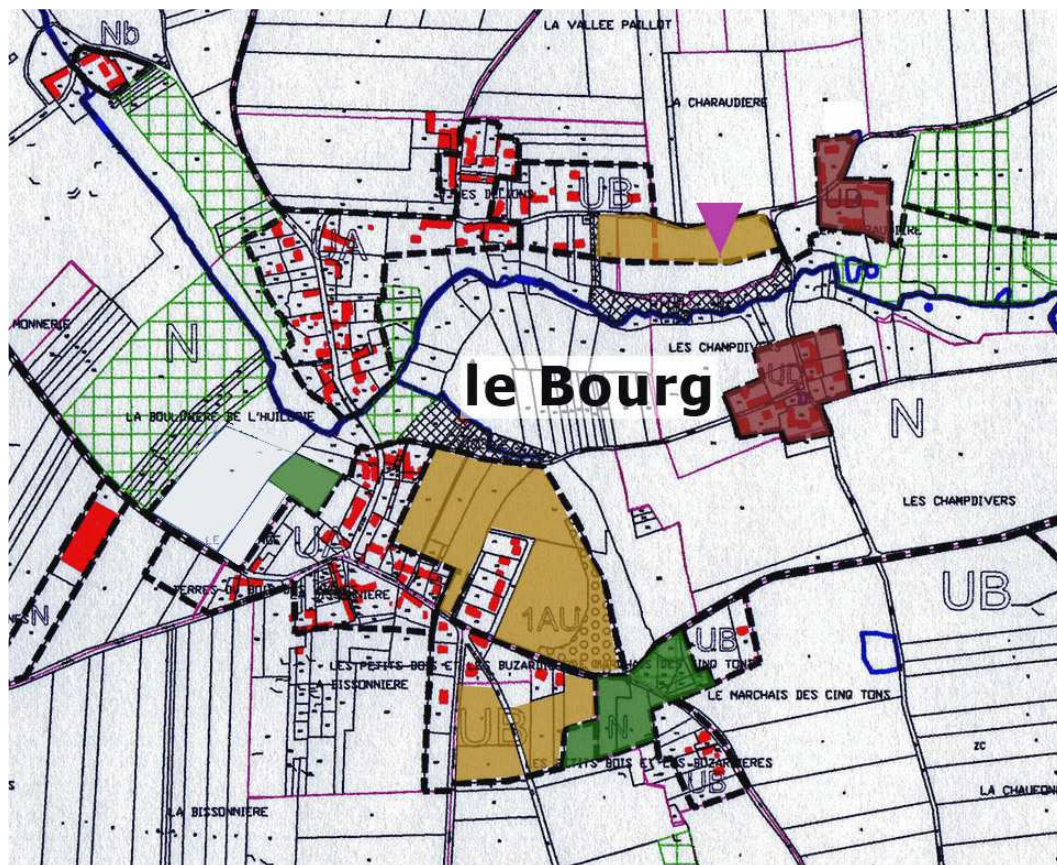
Démographie :

La population de Pers n'a pas quasiment pas augmenté en 9 ans. La municipalité souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants, principalement au bourg, en second lieu et dans une moindre mesure à Lamerville.

Urbanisme :

La municipalité souhaite étendre avec mesure le bourg tout en conservant la qualité du lieu : habitat ancien, vallée de la Sainte Rose,...

Des liaisons entre les espaces construits et la rivière seront créées.



XI – LA SELLE SUR LE BIED :

Nombre d'habitants en 1999 : 773

Estimation mairie en 2008 : **1001 (+29%)**

Cette commune est située à l'Ouest du canton, le long de la Cléry.

Démographie :

La commune est bien équipée en terme de commerces de proximité et de services. Elle est de plus polarisée par Montargis et Ferrières. C'est pourquoi elle connaît une forte croissance (+30% en 9 ans) et souhaite maintenir un rythme relativement soutenu.

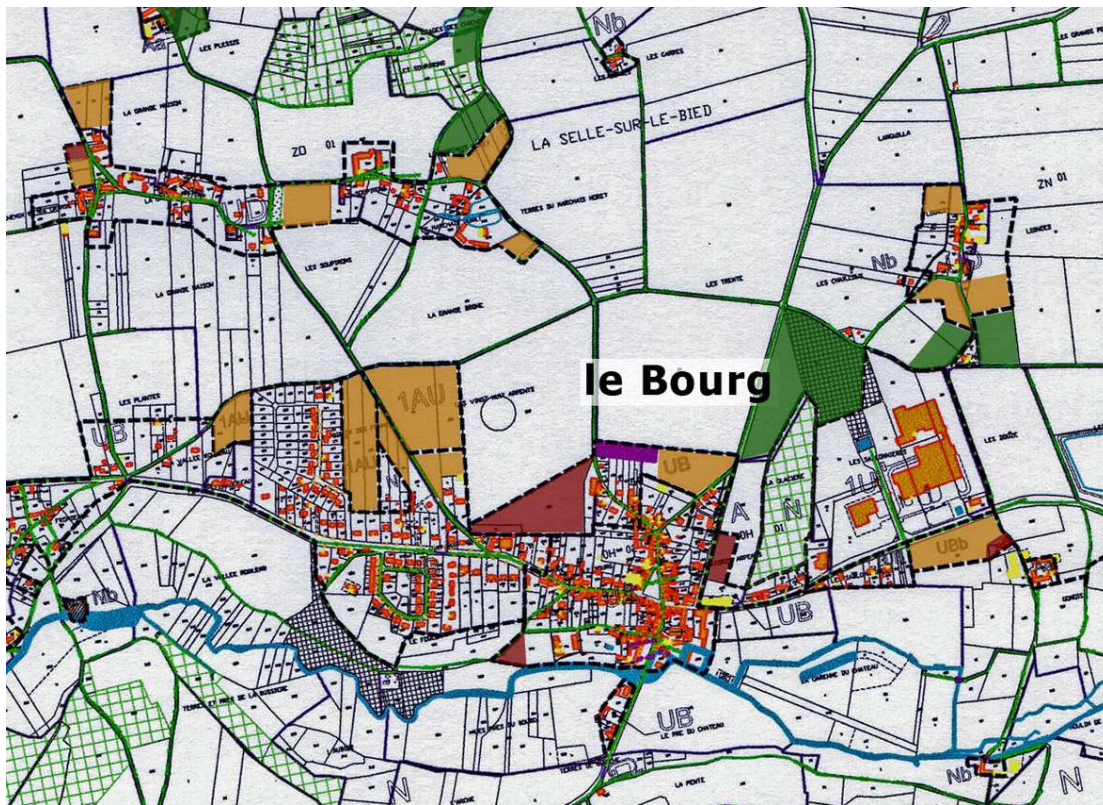
Urbanisme :

La préservation de la qualité architecturale et urbanistique du centre ancien est un enjeu majeur. La commune compte 2 bâtiments classés monuments historiques.

Concernant la création de nouvelles zones à urbaniser, la commune de la Selle sur le Bied attend la fin des études devant mener à la réfection de la station d'épuration. En fonction du schéma d'assainissement qui sera retenu, les partis pris d'extension pourront être divers.

Dans le présent projet, la principale extension concerne une surface communale (provenant du remembrement) à proximité de la salle polyvalente au nord du bourg. Il reste également des terrains à bâtir dans les différents hameaux de la commune.

L'urbanisation ne devra pas s'implanter en linéaire le long de la RD32, en sortie du bourg.



XII – SAINT HILAIRE LES ANDRESIS :

Nombre d'habitants en 1999 : 750

Estimation mairie 2008 : **975 (+30%)**

Cette commune est située au Sud-est du canton à proximité immédiate de Courtenay.

Démographie :

La commune connaît une croissance importante, en raison sans doute de sa proximité immédiate avec Courtenay et avec l'échangeur A6 et A19. La commune souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants mais selon un rythme plus modéré.

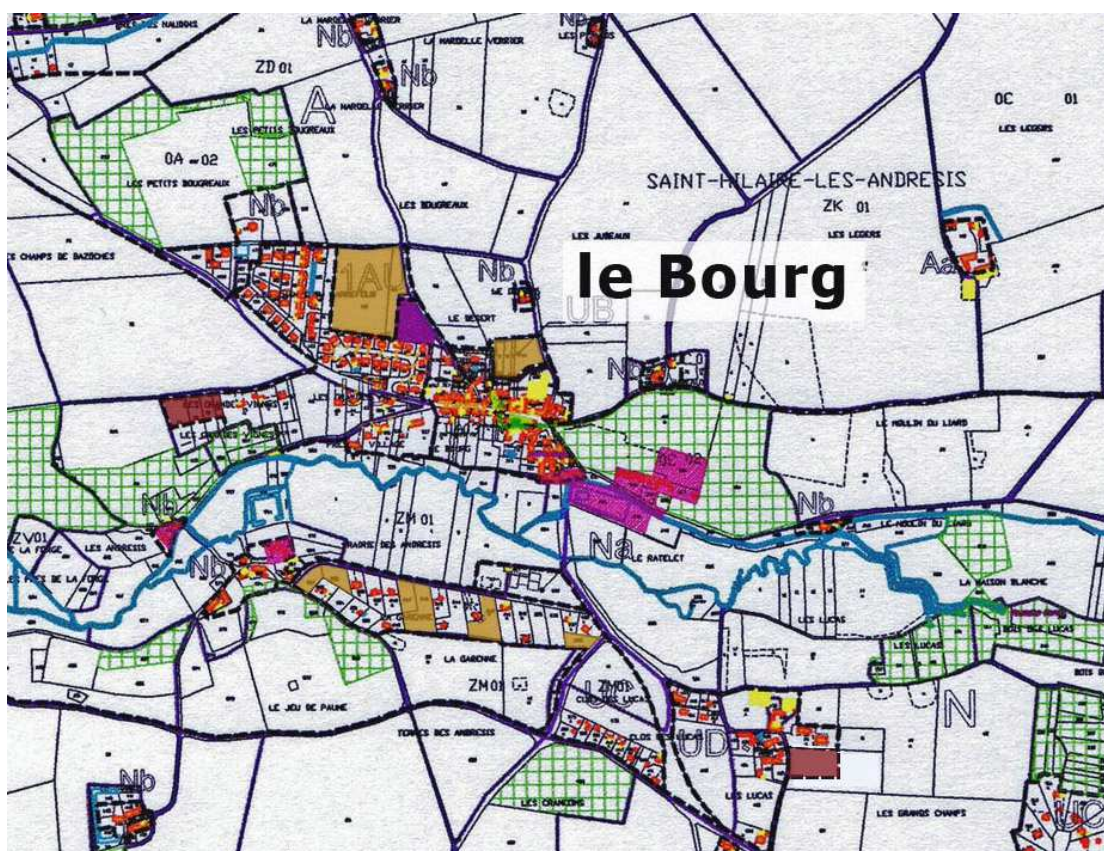
Urbanisme :

Saint Hilaire compte encore de nombreux terrains constructibles sur son territoire en particulier dans ses hameaux boisés (domaine de Montalan, les Hauts Bois). Deux lotissements ont été réalisés ces 10 dernières années au bourg et, en raison du relief, il reste peu de secteurs propres à accueillir ici une urbanisation nouvelle.

Il n'est donc prévu qu'une faible ouverture de zone constructible au bourg, sachant que, sur le territoire communal, il reste actuellement encore plus de 100 lots constructibles.

Il n'est pas prévu d'extension de la zone d'activité en raison de la proximité de la commune avec la future zone d'activité d'intérêt départemental.

A noter que de nombreux sites seront classés comme éléments remarquables du paysage.



XIII – SAINT LOUP DE GONNOIS

Nombre d'habitants en 1999 : 102

Nombre d'habitants en 2008 : 112 (+10%)

La commune est située en bordure de la Cléry, à l'Est de la Selle sur le Bied.

Démographie :

Sa population est restée stable ces 15 dernières années et la commune souhaite favoriser une hausse plus significative de sa démographie.

Urbanisme :

Le bourg de St Loup n'est pas structuré pour accueillir de nouvelles constructions.

Il a été décidé de privilégier des implantations nouvelles (et mesurées) dans les hameaux situés au nord du bourg et bénéficiant de tous les réseaux nécessaires.

Toutefois, concernant une urbanisation potentielle au bourg, comme le souhaite la municipalité, cette faisabilité devra faire l'objet d'une étude particulière (impact physique, paysager, pratique, etc...). Le cas échéant une révision simplifiée du présent PLU sera mise en œuvre.



XIV – THORAILLES

Nombre d'habitants en 1999 : 83

Nombre d'habitants en 2008 : **143 (+72%)**

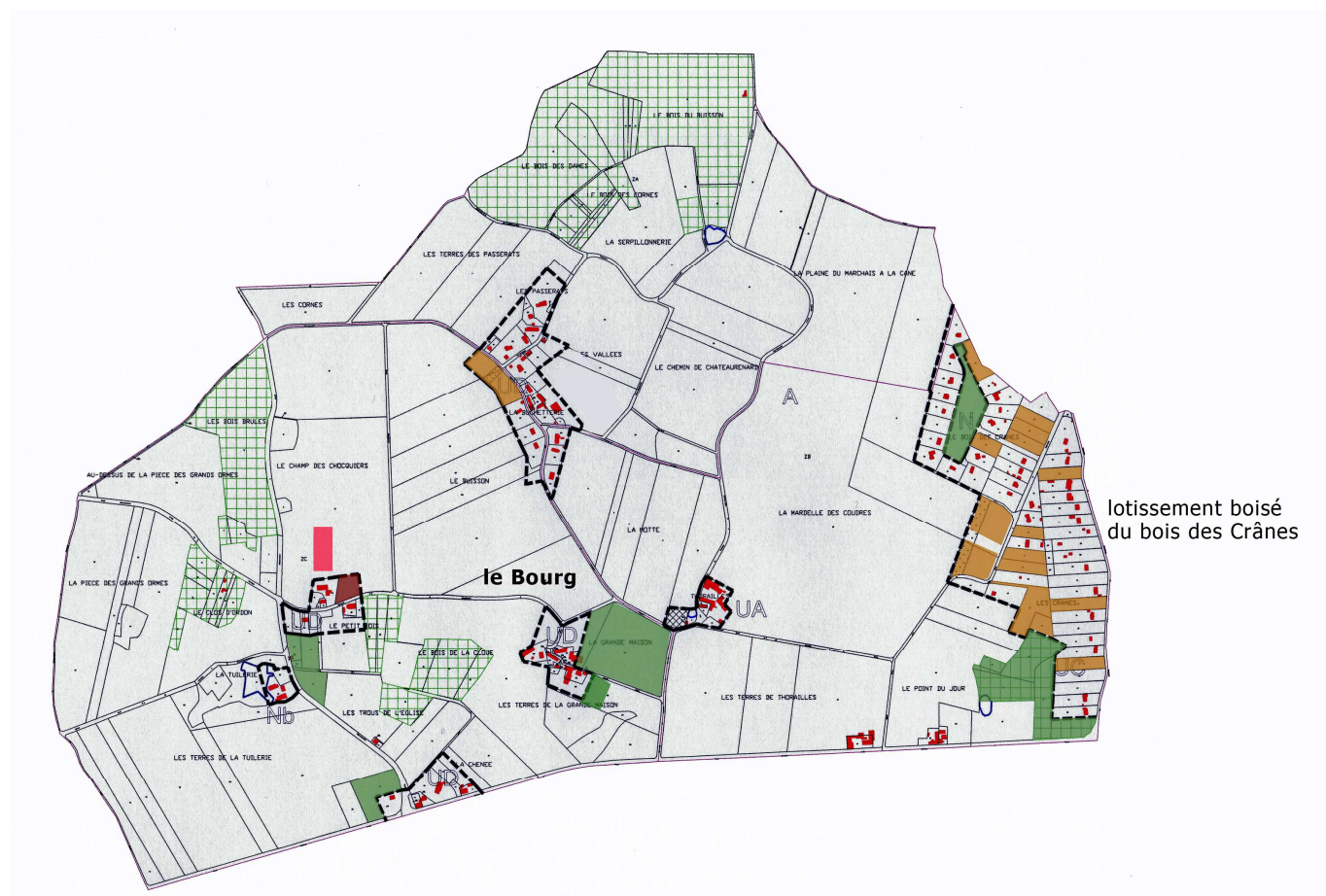
Démographie :

Restée à peu près stable jusqu'en 1999, la population de Thorailles a fortement augmenté ces dernières années. La commune souhaite que sa population continue de s'accroître, mais sur un rythme moins soutenu toutefois.

Urbanisme :

Les récentes constructions ont été réalisées en grande majorité au hameau boisé du Bois des Crânes. Il n'est pas prévu d'extension de ce hameau, conformément aux généralités du présent PADD. Il n'est pas prévu non plus d'implantation au bourg, qui n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions.

Les nouvelles zones à urbaniser seront localisées aux Passerats, à la Chaquetterie et dans une moindre mesure, à la Grande Maison.



lotissement boisé
du bois des Crânes