

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC RELATIF A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-FARGEAU

Table des matières

Table des matières	1
Introduction	2
La concertation préalable	3
Objet de la concertation préalable	3
Durée de la concertation préalable	3
Modalités de la concertation préalable	3
Pendant toute la durée de la concertation	3
A l'issue de la concertation	3
Procédure administrative	4
Autorité compétente pour la déclaration de projet	5
Présentation du projet et de son intérêt général	6
Présentation générale du projet	6
Mise en compatibilité du document d'urbanisme	15
Les contraintes identifiées dans le PLU	15
Les modifications apportées au PLU	16
Annexe – Registre des observations	26

Introduction

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Fargeau approuvé le 31 octobre 2014 s'applique sur le territoire communal. Un PLUi est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre dont fait partie la commune de Saint-Fargeau. A terme, il remplacera le PLU de la commune.

Une évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire afin de permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol au lieu-dit « Champ des 14 arpents ». Le PLU classe actuellement les parcelles A 87 et A 88 concernées par le projet en zone 1AUpm, ce qui n'est pas compatible avec le projet.

Afin de prendre en compte au mieux le projet et de permettre à tous de l'identifier dans le PLU, un secteur 1AUpv est créée sur le règlement graphique. Le règlement littéral du PLU évolue pour fixer les dispositions applicables au sein de ce nouveau secteur. Une orientation d'aménagement est aussi créée afin de préciser les conditions d'aménagement.

La collectivité se saisit donc de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La procédure de DP MEC PLU étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation concomitante pendant la phase d'élaboration du dossier. Ce dossier constitue donc le dossier de concertation préalable mis à disposition du public.

Mes services et moi-même restons à votre disposition si vous souhaitez des informations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Jean-Philippe SAULNIER-ARRIGHI

Président de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre

La concertation préalable

Objet de la concertation préalable

La procédure de DP MEC PLU étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation concomitante pendant la phase d'élaboration du dossier. Ce dossier constitue donc le dossier de concertation préalable mis à disposition du public.

Durée de la concertation préalable

La concertation préalable se déroulera du 4/04/2023 au 04/05/2023 inclus.

Modalités de la concertation préalable

Pendant toute la durée de la concertation

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre en date du 17/10/2022, le présent dossier de concertation ainsi qu'un registre seront disponibles pour consultation :

- en mairie de Saint-Fargeau et au siège de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre,
- sur le site internet de la commune de Saint-Fargeau et sur le site internet de la Communes de Puisaye-Forterre (registre dématérialisé)

Des observations et propositions pourront ainsi être adressées :

- par écrit sur le registre ouvert à la mairie de Saint-Fargeau ou au siège de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre (annexe du présent dossier)
- via le registre dématérialisé sur le site internet de la commune de Saint-Fargeau et sur le site internet de la Communes de Puisaye-Forterre

A l'issue de la concertation

A l'issue de la concertation préalable et à réception de l'avis sur l'évaluation environnementale rendu par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, le conseil communautaire devra de nouveau délibérer pour établir le bilan de la concertation. Ce dernier sera annexé au dossier d'enquête publique.

Procédure administrative

Le Code de l'Urbanisme dispose que les communes ou intercommunalités peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées. Le déroulement de la procédure comporte les étapes suivantes :

- L'initiative de la mise en oeuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au Président de la Communauté de Communes.
- Une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées se tiendra avant l'enquête publique.
- Une enquête publique se tiendra à la suite de la réunion d'examen conjoint. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.
- Après enquête publique, l'autorité délibérante pourra approuver la procédure reconnaissant l'intérêt général de l'opération et mettant en compatibilité le PLU.

Il est à noter qu'en parallèle de la déclaration de projet, une demande de permis de construire est effectuée par le porteur de projet.

Autorité compétente pour la déclaration de projet

L'autorité délibérante de la déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet a été initiée par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre et son Président par délibération le 11/07/2022.

Présentation du projet

La procédure de déclaration vise à mettre en compatibilité le PLU de Saint-Fargeau pour un projet d'intérêt général visant l'implantation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance totale installée d'environ 6,5 MWc. Le projet recouvrira 5,2 ha. Environ 11 500 modules seront installés. Le porteur de projet est la société ABO Wind.

Présentation du responsable du projet

Le demandeur est la société « Centrale de Production d'Energies Renouvelables Saint-Fargeau Heliotrope » (CPENR Saint-Fargeau Heliotrope), filiale à 99 % d'ABO Wind AG et à 1 % d'ABO Wind SARL.

En tant qu'exploitant du projet de parc photovoltaïque, la société « Centrale de Production d'Energies Renouvelables Saint-Fargeau Heliotrope » porte l'ensemble des demandes qui seront nécessaires à la construction et à l'exploitation des installations, y compris le permis de construire.

A ce titre, la société CPENR Saint-Fargeau Heliotrope présente l'ensemble des capacités techniques et financières nécessaires à l'exploitation et au démantèlement du parc photovoltaïque et bénéficie de l'ensemble des compétences et capacités requises pour la construction, l'exploitation et le démantèlement du parc photovoltaïque de Saint-Fargeau. La gérance de la société CPENR Saint Fargeau Heliotrope est assurée par ABO Wind SARL.

Fondé en 1996 en Allemagne, le groupe ABO Wind est l'un des développeurs de projets d'énergies renouvelables les plus expérimentés en Europe.

En 2002 a été créée la filiale française avec aujourd'hui une équipe multidisciplinaire de 150 personnes et des bureaux à Toulouse, Lyon, Nantes, et Orléans.

Le développement de projets a permis de raccorder 347 MW d'électricité propre. 78 MW supplémentaires sont actuellement en construction.

ABO Wind travaille sur un portefeuille de plus de 1 400 MW de projets éoliens et photovoltaïques en développement en France.

Présentation du projet et de son intérêt général

Présentation générale du projet

Généralités

Le projet se localise dans le département de l'Yonne, en région Bourgogne-Franche-Comté, sur la commune de Saint-Fargeau. Elle appartient à la Communauté de Communes de Puisaye-Forterre, regroupant 57 communes et 37 000 habitants.

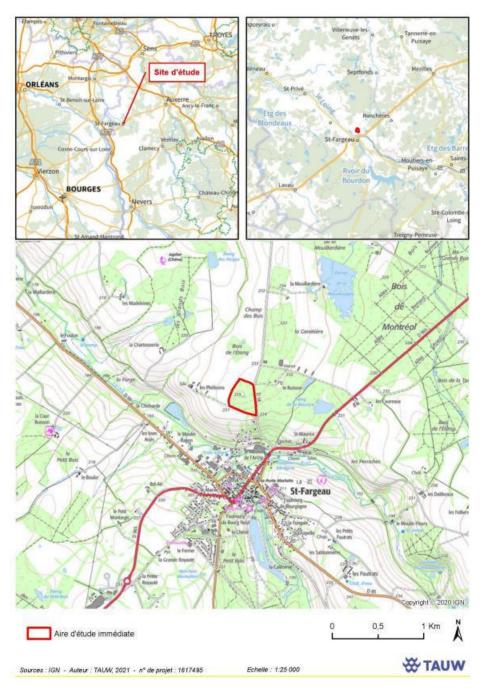
Le site global est localisé :

- A environ 850 m au Nord du centre-ville de Saint Fargeau;
- A environ 20 km au Nord-Est de la vallée de la Loire ;
- A environ 40 km au Sud-Ouest du centre-ville d'Auxerre ;
- A environ 46 km au Sud-Est du centre-ville de Montargis.

Le projet se situe sur une parcelle exploitée pour la culture de cassissiers jusqu'au début des années 1990. La parcelle est depuis laissée en friche laissant une végétation dense et arborée se développer pendant les 30 dernières années.



Photo 1: Evolution du site entre 1949 et 2018



Carte 1. Localisation du projet (Source : Etude d'impact)

La commune de Saint-Fargeau est un territoire essentiellement rural composé de 1 495 habitants. Elle se situe au coeur de la région naturelle de la Puisaye dominée de forêts et d'étangs dans de petites vallées humides et verdoyantes. Elle est bordée à l'Ouest par la vallée de la Loire et à l'Est/Sud-Est par les contreforts du massif du Morvan. La population se concentre dans les vallées hydrographiques alors que les plateaux se composent majoritairement de forêts et de cultures agricoles. Les espaces urbanisés se sont organisés au centre du territoire, à proximité de la RD 965, la RD 90 et de la RD 85.

Le secteur d'étude se trouve au lieu dit « Champ des 14 arpents » au Nord des espaces urbanisés. Les parcelles concernées sont cadastrées A 87 et A 88 ; d'une superficie totale de 8,4 ha.



Photo 2 : Etat actuel de la zone d'étude (Source : Etude d'impact)

• Présentation technique

Le projet consiste en la création d'un parc photovoltaïque constitué d'environ 11 500 modules photovoltaïques. Les principales caractéristiques sont présentées dans ce tableau :

Type de centrale	Centrale photovoltaïque au sol
Technologie utilisée	Silicium monocristallin
Puissance crête installée	6,5 MWc environ
Type de centrale	Centrale photovoltaïque au sol – Panneaux
	fixes
Emprise du projet	8,4 ha
Surface clôturée	7,5 ha environ
Surface de modules photovoltaïques	27 161 m ²
Equipements connexes	1 poste de transformation seul
	1 poste de transformation + poste de livraison
	combinés
	1 local de maintenance
	1 100 m² de pistes lourdes d'au moins 4 m de
	large avec aire de retournement
	2 portails et 1 112 ml de clôture de 2,2 m de
	hauteur maximum
	1 citerne à incendie de 60 m3 avec aire
	d'aspiration

La centrale a une durée de vie programmée de 20 à 40 ans. Les panneaux photovoltaïques ont généralement une garantie de puissance portant sur 25 années. L'exploitation de la centrale pourrait atteindre les 40 ans, si les conditions économiques et techniques le permettent.

Justification du site

⇒ Choix du territoire

L'Yonne se trouve ceinturée par la Loire à l'Ouest, par le massif du Morvan au Sud, et par les contreforts de la Côte-d'Or à l'Est. C'est un département qui connait de nombreuses différences avec un climat océanique à tendance continentale au Nord et à l'Ouest et un climat plutôt continental pour les zones de l'Est et du Sud.

La station d'Auxerre localisée à 38 km présente un ensoleillement moyen de 1 748,6 h/an entre 1981 et 2010, soit un bon ensoleillement pour un projet photovoltaïque.

Selon l'INES, le nombre d'heures d'ensoleillement annuel est compris entre 1 750 et 2 000 heures par an.

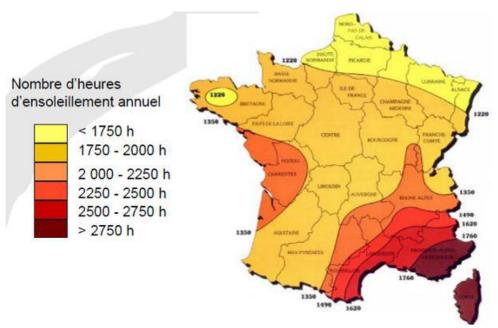


Figure 1. Durée d'ensoleillement annuel en France (h) - (Source : http://www.ines-solaire.com/)

Le logiciel PVGIS a été développé par le centre de recherche de l'institut pour l'environnement et le développement durable de la commission européenne. Il permet de fournir une simulation de l'irradiation globale annuelle en fonction des caractéristiques du parc installé. Dans le cas du projet sur la commune de Saint-Fargeau, le logiciel estimé une irradiation globale annuelle d'environ 1 207 KWh/m² (en condition optimale, pour des panneaux à inclinaison optimale, d'après des données enregistrées entre 2011 et 2016).

⇒ Justification du choix du site au niveau de la commune de Saint-Fargeau

Le site prévu pour l'implantation du projet est une grande zone de boisements indigènes comprenant une grande mare centrale.

Les sites anthropisés sont à privilégier en ce qui concerne l'installation de projets photovoltaïques au sol (ADEME, DDT). Dans les AO CRE, la notation de la pertinence environnementale concerne spécifiquement la nature du terrain sélectionné, et notamment s'il est ou a été perturbé par une activité anthropique.

Aucune activité notable n'est recensée au droit de l'emprise projet depuis plusieurs années. Il s'agit d'un délaissé agricole comprenant une mare et des boisements indigènes. En l'absence de nouveau projet, le site continuera à être un délaissé anthropique et la végétation continuera à se développer au détriment de certains espaces remarquables comme la zone humide, identifiée au droit de la zone d'étude, qui se retrouvera étouffée par les ligneux.

La zone du projet présente ainsi certains aspects qui la rende compatible avec l'implantation d'un parc photovoltaïque :

- Terrain facilement accessible;
- Site ne présentant pas de concurrence en termes d'autres utilisations de type agricole, lieux publiques ou zones résidentielles ;
 - Faible entretien du terrain, avec coût peu importants ;

Le site possède de bonnes conditions de desserte. Lors des travaux, ils permettront la circulation d'engins de chantiers et l'apport des différents composants nécessaires au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque au sol (tables, poste de livraison, postes onduleurs, etc.). En phase d'exploitation, le site sera facilement accessible aux véhicules de maintenance et de secours

⇒ Justification de l'implantation retenue

Une fois le site d'implantation retenu, la démarche de conception du projet solaire, comportant deux variantes, a fait l'objet d'évaluations et de comparaisons.

Cette démarche d'analyse a été conduite en fonction de critères environnementaux, paysagers, patrimoniaux mais aussi techniques, réglementaires et économiques :

- Les critères techniques : la puissance électrique maximale, la facilité d'accès et le raccordement au réseau électrique ;
 - Les critères sylvicoles : l'admissibilité du projet à une autorisation de défrichement
- Les critères environnementaux : la préservation des zones humides, la compatibilité avec les enjeux naturalistes du site, les enjeux paysagers patrimoniaux.

Cette phase de travail a permis d'aboutir à un projet final de moindre impact sur le plan environnemental, paysager et patrimonial, et techniquement et économiquement réalisable.

La prise en compte de divers paramètres dans la conception du projet a amené le porteur de projet à envisager 2 variantes d'implantation, en les comparant, le choix s'est porté sur la moins impactante pour l'environnement.

⇒ Variante 1:

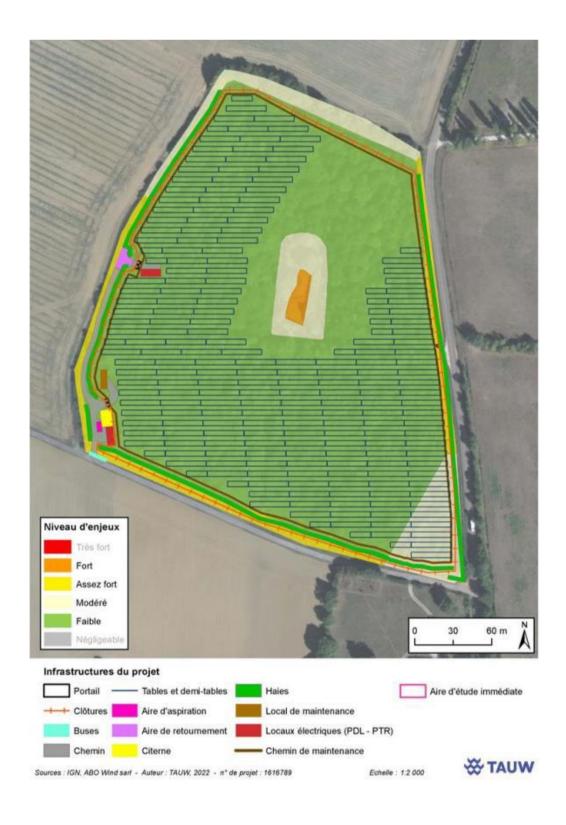


Le site étudié pour l'implantation des panneaux photovoltaïques s'inscrit sur environ 6,3 ha. La première version du projet consistait à maximiser la production de la centrale solaire sur la zone d'étude. Celle-ci présentait l'avantage :

- D'optimiser la production d'énergies renouvelables sur la commune ;
- D'être le plus compétitif possible notamment vis-à-vis du cadre réglementaire actuel, et de la mise en concurrence des projets de la région dans le cadre des appels d'offres photovoltaïques.

Cependant, l'implantation des modules photovoltaïques impactaient fortement l'environnement et plus particulièrement les zones humides identifiées sur le secteur.

⇒ Variante 2 : variante finale



La variante finale du projet proposée conduit à une réduction significative de l'emprise du projet d'environ

6,3 ha à 5,2 ha (soit 1,1 ha de surface abandonnée), de manière à éviter et réduire l'implantation sur les secteurs à plus forts enjeux et sensibilités notamment vis-à-vis des zones humides fonctionnelles et des oiseaux nicheurs à en jeu.

Ainsi, sur les 8,5 ha de zone d'implantation potentielle initiale :

- Les fourrés arbustifs et manteaux pré-forestiers au sud, à l'est et à l'ouest favorables à la nidification de la Tourterelle des bois, de la Fauvette babillarde, de la Fauvette des jardins, du Bruant jaune, de la Linotte mélodieuse, sont partiellement évités par le projet, soit 1,4 ha d'habitats d'espèces à enjeux conservés dont 0,6 ha en zone humide.
- Le boisement de feuillus mésophile à frais est partiellement évité par le projet, notamment les parties les plus humides de la partie nord de la zone d'étude, soit 1,5 ha d'habitats d'espèces à enjeux conservés dont 1,2 ha de zone humide.
- La zone engorgée sans végétation, la mare à lentilles, le roncier humide et la saulaie arbustive fraiche seront totalement évités par le projet soit 0,4 ha d'habitats d'espèces à enjeux conservés dont 0,4 ha de zone humide.

L'implantation sur les zones humides a été réduite au maximum, pour éviter les secteurs des zones humides les plus fonctionnelles identifiées dans la partie Nord de la zone d'étude. Les parties de zone humide non-évitées par la variante finale du projet sont soumises à la fermeture progressive du milieu, qui conduit à un assèchement naturel et progressif de ces zones identifiées comme humides.

D'une manière générale, la définition de la variante finale d'implantation s'est orientée vers une réduction ambitieuse de l'impact sur les surfaces de zones humides les plus fonctionnelles.

C'est la variante n°2, qui parait globalement la moins impactante pour la faune et le réseau écologique.

De manière globale, les études réalisées ont permis de dégager une implantation optimisée du parc vis-à-vis des contraintes techniques et servitudes connues, de l'exposition et des enjeux paysagers, de la présence de zones à enjeux écologiques forts.

Elle a été retenue par le maître d'ouvrage pour finaliser la démarche itérative menée dans le cadre de ce projet.

Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Les contraintes identifiées dans le PLU

• Analyse des dispositions du PLU

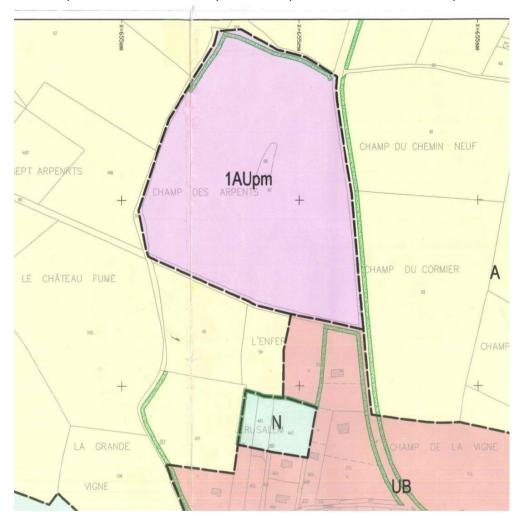
La commune de Saint-Fargeau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été approuvé le 31 octobre 2014. Ce document n'a jamais fait l'objet d'évolution depuis son entrée en vigueur.

Les documents qui composent le PLU sont présentés ci-dessous. Le projet de parc photovoltaïque est étudié par rapport à chacun d'entre eux.

A noter que, le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Règlement graphique initial

Le terrain d'implantation de la centrale photovoltaïque s'inscrit sur la zone 1AUpm du PLU.



Extrait du règlement graphique du PLU au niveau de la localisation du projet

Règlement littéral initial

Le **secteur 1AUpm** correspond à un espace sur lequel a été établi un plan masse et dont l'aménagement devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce secteur, sont autorisés les habitations, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les affouillements et exhaussements des sols (sous conditions), les plans d'eau d'agrément, les annexes à la construction principale dans la limite de 19 m².

L'implantation ainsi que la volumétrie des futures constructions sont encadrées par un plan masse annexé au PLU. Le règlement fixe des dispositions en faveur de l'insertion architecturale et l'aspect des constructions.

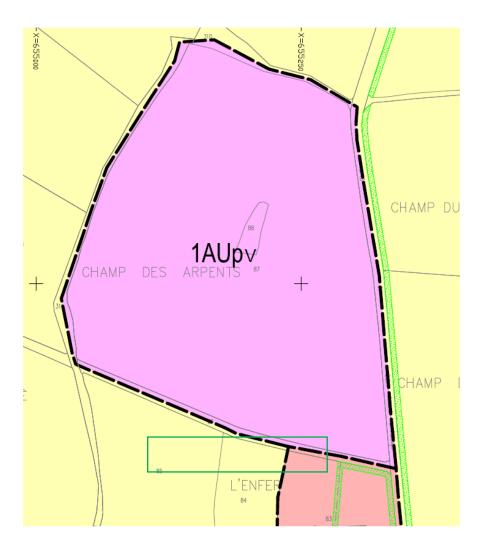
L'installation de la centrale solaire photovoltaïque n'est pas permise par le règlement du PLU dans le secteur 1AUpm.

Les modifications apportées au PLU

Le PLU, dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité, doit faire l'objet de plusieurs évolutions :

- Sachant qu'une évolution du document est nécessaire pour voir aboutir le projet, la collectivité a souhaité identifier spécifiquement le projet dans le règlement graphique en créant un secteur 1AUpv dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.
- Une orientation d'aménagement doit être créée afin de prendre en compte le projet et son implantation. L'orientation d'aménagement portant sur le secteur 1AUpm est supprimée.
- Le règlement littéral est corrigé pour supprimer les dispositions applicables dans le secteur 1AUpm. Il est complété avec les dispositions applicables dans le nouveau secteur 1AUpv. Les dispositions concernant la superficie minimale des terrains (1AU5) et le coefficient d'occupation du sol (1AU14) sont supprimées dans la mesure où elles ne sont plus applicables depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014.
- Le PADD est corrigé sur l'orientation concernant la vocation initiale du Champ des arpents. Une nouvelle orientation est ajoutée pour le développement des énergies renouvelables.

Règlement graphique modifié



Les modifications portent sur le préambule du règlement de la zone 1AU (caractère de la zone) et sur les articles 1AU1, 1AU2, 1AU5, 1AU6, 1AU7, 1AU10, 1AU11, 1AU12, 1AU13 et 1AU14. Les modifications apportées au règlement sont détaillées en rouge ci-dessous.

Les articles 1AU3, 1AU4, 1AU8, 1AU9 ne sont pas modifiés.

Règlement littéral modifié

Nous faisons apparaître en rouge les paragraphes rajoutés, modifiés ou supprimés

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal. Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n°3 du présent PLU et qu'il se fasse :

- ⇒ soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ⇒ soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte un secteur 1AUpm pour lequel a été établi un secteur de plan masse et dont l'aménagement se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

=>Elle comporte un secteur 1AUpv réservée aux équipements d'intérêt collectif permettant la production d'énergies renouvelables à partir de panneaux photovoltaïques.

Remplacé par :

1.12 Dans le secteur 1AUpm, toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2 sont interdites.

=>1.12 Dans le secteur 1AUpv, sont interdites les constructions, travaux, ouvrages, installations et utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.6. Dans le secteur 1AUpm, seules sont admises, sous réserve de respecter le règlement, les « orientations d'aménagement » indiquées en pièce n° 3 et les prescriptions du secteur de plan masse (pièce 4.5) :
- Les constructions et installations à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.
- -Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plans d'eau d'agrément.
- -Les annexes à la construction principale, sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 19m².

Remplacé par :

2.6 Dans le secteur 1AUpv, sont admises :

- Les installations de production d'électricité photovoltaïque au sol et les équipements techniques qui leur sont directement liés (postes de transformation, locaux techniques, pistes d'accès, citernes d'eau, etc...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 600 m² par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone 1AU, hormis en zone A.
5.2 Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

Remplacé par :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2.5 Dans le secteur 1AUpm, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

Remplacé par :

6.2.5 Dans le secteur 1AUpv, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.4 Dans le secteur 1AUpm, les constructions et installations à usage d'habitation devront s'implanter dans la zone d'implantation figurant au secteur de plan de masse.

Remplacé par :

7.4 Dans le secteur 1AUpv, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Dans le secteur 1AUpm, la hauteur maximale des constructions devra respecter les prescriptions figurant au secteur de plan masse.

Remplacé par :

10.2 Dans le secteur 1AUpv, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU11 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

11.1 Prescriptions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.

Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat, naturel ou bâti.

11.2 Façades

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUpv.

11.3 Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUpv.

En secteur 1AUpm:

- Les toitures des habitations principales sont, soit à deux pans avec une inclinaison comprise entre 40° et 45°, soit en terrasse si elles sont masquées par un acrotère.
- Pour les toitures à deux pans, seules les tuiles d'aspect terre cuite et de ton rouge flammé sont autorisées.

11.3.1 Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

En secteur 1AUpm:

- Les toitures des habitations principales sont, soit à deux pans avec une inclinaison comprise entre 40° et 45°, soit en terrasse si elles sont masquées par un acrotère.
- Pour les toitures à deux pans, seules les tuiles d'aspect terre cuite et de ton rouge flammé sont autorisées.

11.3.2 Constructions annexes

En secteur 1AUpm, les toitures des constructions annexes seront :

- Soit à 2 pans, réalisés avec le même matériau et la même inclinaison que la construction principale.
- Soit en terrasse, si elles sont masquées par un acrotère.

11.4 Ouvertures en toiture

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUpv.

<u>En secteur 1AUpm</u>, les lucarnes sont admises sous réserve qu'elles soient à deux pans et sans croupes. Les châssis de toit sont admis sous réserve que leur dimension ne dépasse pas 78X98 cm.



11.5. Clôtures

<u>En secteur 1AUpm</u>, les clôtures seront constituées par un grillage vert de 1 mètre de hauteur maximum

soutenu par des supports de même couleur, doublé par une haie végétale composée d'essences locales.

Dans le secteur 1AUpv

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se

situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée,
- Soit d'un grillage de couleur foncée.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 mètres maximum.

12.1 Règles applicables à chaque type de construction

- Dans le <u>secteur 1AUpv</u>, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 <u>Dans le secteur 1AUpv</u>, les aires de dépôt et de stockage doivent être couvertes ou dissimulées par des haies vives. L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives et est préconisée dans tous les autres cas.

14 <u>SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u>

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

Non réglementé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Orientations d'aménagement n° 1

Zone 1AUpw « Champ des Arpents »

Contexte environnant

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

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

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

Définition des orientations d'aménagement

Accès et voirie

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

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

Espaces paysagers et liaisons douces

Pour permettre une intégration satisfaisante des futures constructions dans leur environnement et compte tenue de la situation de cette zone de développement en

limite de coteau, il est préconisé :

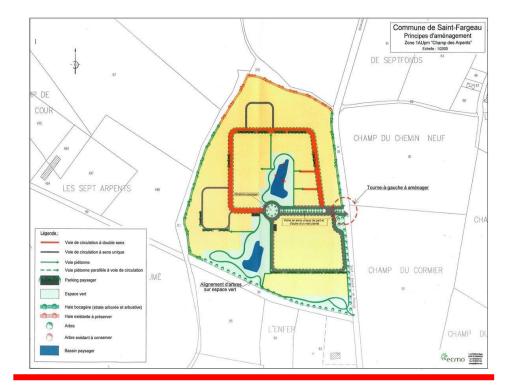
- De préserver les haies végétales existantes pour créer un « filtre » naturel notamment au Nord de la zone d'aménagement.
- De créer de nouvelles haies végétales et des plantations d'arbres sur les autres limites de la zone dans le but de :
 - o de limiter les éventuelles vues à partir de la RD 90 située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

Urbanisation

Les constructions (construction principales et annexes) devront s'implanter dans les zones d'implantations figurant sur le secteur de plan masse. La hauteur des constructions est définie selon 3 secteurs dans l'objectif de favoriser des constructions basses à l'entrée principale du secteur et des constructions plus hautes en allant vers la périphérie du site.

Les mesures paysagères, mises en place dans le cadre de l'étude d'impact environnemental du projet, de

préservation des haies arbustives et boisées sur les pourtours de la zone sont identifiées. La zone humide fonctionnelle ainsi que la mare situées au Nord du terrain sont à préserver. Les panneaux devront éviter cet espace.





Commune de Saint-Fargeau (89) Plan Local d'Urbanisme



Version provisoire du 19/10/2022

OAP Centrale PV de Saint-Fargeau Héliotrope



Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des panneaux solaires



Haie arbustive et arborée à conserver



Mare à conserver



Zone humide fonctionnelle à préserver

PADD modifié (extrait)

Le point 4 a été modifié et le point 7 a été rajouté au PADD initial :

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

La commune de Saint-Fargeau souhaite endiguer la perte démographique des 10 dernières années et accentuer la récente amorce de croissance de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique. L'objectif de la commune est de garder un rythme de croissance compris entre 0.5% et 1.5% pour les 15 prochaines années.

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

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

<u>Sur Septfonds</u> Zone U 14 hectares

Zone 70 hectares

<u>Sur Saint-Fargeau</u> Zone U - 15 hectares

Zone - au moins 50 hectares

- 2. Eviter toutes dispositions du PLU qui auraient pour conséquences de freiner ou d'interdire les projets de constructions dans le centre ancien de Saint-Fargeau tout en respectant les contraintes d'architecturales liées à la présence d'un bâtiment classé au titre des monuments historiques.
- 3. Maintenir la constructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé en supprimant toute contrainte de division afin de favoriser une certaine densification de ces terrains.
- 4. Soutenir et permettre la réalisation de projet en cours d'études :
- Projet mixte de logements locatifs aidés et de terrains à bâtir individuels sur une partie du secteur des Gobillots.
- Projet privé du Champs de l'Arpent dont la situation géographique et les enjeux pour la commune de Saint- Fargeau nécessitent un encadrement juridique strict afin d'assurer à ce projet une qualité environnementale et architecturale particulière.
- 5. Permettre l'urbanisation à court terme de 3 autres zones :

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

Septfonds Zone du Champs du Bourg

- **6.** Permettre le développement de certains hameaux à destination d'activités et d'hébergements touristiques, de loisirs, d'activité sportive.
- 7. Permettre le développement des énergies renouvelables.25

Annexe – Registre des observations

OUVERTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Fargeau

Commune de Saint-Fargeau (89170)

DATE:	
HEURE:	
SIGNATURE ET CACHET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	

Nom Prénom :
Adresse postale :
Adresse email :
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Nom Pránom :
Nom Prénom :
Adresse postale :
Adresse email : Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Nom Prénom :
Adresse postale :

Adresse email :
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Nom Prénom :
Adresse postale :
Adresse email :
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Nom Prénom :
Adresse postale :Adresse email :
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:

om Prénom :	
dresse postale :	
dresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du p	
_ •	
om Prénom :	
om Prénom :dresse postale :	

Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'ur	banisme:
Nom Prénom :	
Nom Prénom :Adresse postale :	
Nom Prénom :Adresse postale :Adresse email :	

Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbani	sme:
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbani	
	Sme.
	sme:
	sme:
	sme:

Nom Prénom :	
Adresse email :	
Observations conc	ernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Nam Dránam :	
	ernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:
Observations come	

	
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'ur	banisme:
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'ur	banisme:

Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité	
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité	du plan local d'urbanisme:

Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanis	me:
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanis	me:

Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibi	
Nom Prénom :	
Adresse postale :	
Adresse email :	
Observations concernant la mise en compatibi	

Nom Prénom :		
Adresse postale :		
Adresse email :		
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:		
Nom Prénom :		
Adresse postale :		
Adresse email :		
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:		

Nom Prénom :		
Adresse postale :		
Adresse email:		
Observations concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme:		

CLOTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Fargeau

Commune de Saint-Fargeau (89170)

DATE:	
HEURE:	
SIGNATURE ET CACUET DE LA COMMUNIALITE DE COMMUNICE	