

Cittànova

RÉALISATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES

DOSSIER SYNTHÉTIQUE
DÉDIÉ À LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

ARRETÉ LE

27 juin 2019

APPROUVÉ LE

20 février 2020

PIÈCE DU PLUI

1.4.1





SOMMAIRE

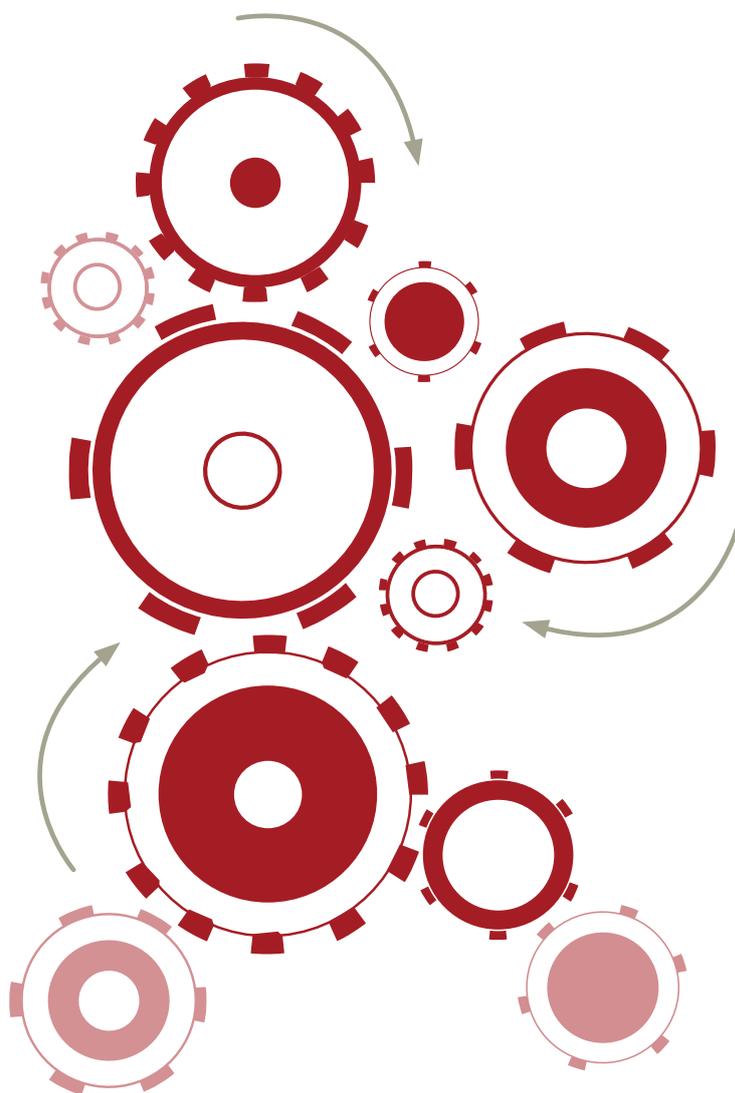
PARTIE 1. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE CADRE DU PLUI.....	7
1. Les objectifs d'évolution du territoire des Quatre Vallées : l'habitat.....	8
2. Les superficies consommées sur le territoire.....	9
PARTIE 2. LE RÈGLEMENT ASSOCIÉ AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N).....	11
1. Plusieurs zones et des objectifs communs.....	14
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.....	15
3. Le règlement associé à l'évolution de l'existant.....	15
PARTIE 3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	17
1. Extraits du règlement écrit du PLUi.....	20
2. Le repérage des changements de destination de bâtiments agricoles.....	20
PARTIE 4. LA JUSTIFICATION DES STECAL.....	23
STECAL 1 / HABITAT - Le hameau de la Place (Néron).....	26
STECAL 2 / HABITAT - Le domaine de Mormoulins - La croix de Pierre (Bréchamps / Chaudon / Croisilles).....	28
STECAL 3 / ACTIVITE - Les Clefs de Milton (Coulombs / Lormaye).....	30
STECAL 4 / ACTIVITE - Le domaine de la Thibaudière (Faverolles).....	32
STECAL 5 / ACTIVITE - L'institut des Oseraies (Faverolles).....	34
STECAL 6 / ACTIVITE - Le Manoir de Vacheresse (Nogent-le-Roi).....	36
PARTIE 5. ANNEXES.....	39



Article L153-16 2° du Code de l'Urbanisme

Le projet de plan est soumis pour avis :

A 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 lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.



L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.





LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE CADRE DU PLUI

1. LES OBJECTIFS D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES : L'HABITAT

Le PADD a été élaboré selon une vision optimiste de l'avenir au regard de l'attractivité du territoire et de sa place stratégique vis-à-vis des bassins d'emploi. Ainsi, le projet global s'est appuyé sur un rythme de croissance démographique légèrement supérieur à celui observé au cours des années précédentes, soit un taux de variation annuel de la population fixé à 0,62%.

Cet objectif démographique permettra au territoire des Quatre Vallées d'atteindre une population de 12 755 habitants d'ici à 2030, soit un accueil potentiel de 1 129 habitants et d'un besoin de 524 nouveaux logements.

Afin d'anticiper l'accueil de cette population, les douze communes ont été catégorisées afin de permettre une meilleure gestion de la répartition de logements en fonction de ses capacités et des réalités qui leurs sont propres.

Ainsi, sur les 524 logements qui devraient être produits par le territoire pour répondre au besoin, a été défini que 65% d'entre eux seront réalisés dans les communes pôles (Nogent-le-Roi, Coulombs, Chaudon, Lormaye), plus ou moins 15% dans les communes relais (Faverolles, Néron), plus ou moins 10% dans les communes plateau (Croisilles, Saint-Laurent-la-Gâtine, Les Pinthières), et plus ou moins 10% dans les communes jardins (Bréchamps, Senantes, Saint-Lucien).

Chaque commune a ainsi étudié son potentiel de constructibilité en dent creuse afin de répondre aux directives de limitation de consommation d'espace et d'optimisation du foncier disponible.

Des objectifs et potentiels fonciers a émergé un besoin d'extension pour l'habitat selon le tableau ci-dessous :

	NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL À PRODUIRE (APPLICATION BRUTE DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT)	POTENTIEL EN DENT CREUSE ET RENOUVELEMENT	RESTE À BÂTIR EN EXTENSION (AU)	PRÉVU EN EXTENSION (1AU)	PRÉVU EN EXTENSION (2AU)
1/ COMMUNES PÔLES					
CHAUDON	69	25	44	27	14
COULOMBS	58	26	32	25	0
LORMAYE	31	13	18	8	0
NOGENT-LE-ROI	188	235	-47	0	0
2/ COMMUNES RELAIS					
FAVEROLLES	37	28	9	7	0
NÉRON	26	24	2	8	0
3/ COMMUNES PLATEAU					
CROISILLES	22	15	7	0	0
LES PINTHIÈRES	8	4	4	4	0
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	23	16	7	6	0
4/ COMMUNES JARDIN					
BRÉCHAMPS	19	8	11	6	10
SAINT-LUCIEN	14	4	10	4	0
SENANTES	29	14	15	15	0
TOTAL	524	412	112	110	24

Ainsi, et pour la seule vocation d'habitat, ont été inventoriées près de 24 hectares comme dents creuses mobilisables (à ajouter aux renouvellements projetés), soit 412 logements accueillis sur 524. Cela représente plus des trois quarts de l'objectif de création de logements 2020-2030 au sein de l'enveloppe urbaine.

Les 134 logements restants à produire ont été placés en extension.

Un écart de 22 logements est constaté entre la projection et le projet puisque l'accueil de 546 logements est estimé, soit un différentiel inclus dans la marge acceptable de +/- 5% (4,1%).

2. LES SUPERFICIES CONSOMMÉES SUR LE TERRITOIRE

Entre 2003 et 2013, près de 37,5 hectares de terre ont été consommés pour l'habitat.

L'objectif 2019-2030 est de diminuer significativement le rythme de consommation des terres agricoles. Ainsi, et pour répondre aux besoins en extension détaillés dans le tableau précédent, ce sont 13 hectares qui ont été ciblés comme potentiel foncier à vocation d'habitat, soit une diminution de plus de 65% par rapport à la décennie 2003-2013.

Parmi ce potentiel ciblé, ce sont 10,2 hectares qui sont dédiés au 1AU (développement à court terme) tandis que 2,8 hectares sont dédiés à long terme (2AU).

D'un point de vue économique, la consommation d'espace représente 31,3 hectares, principalement dans les communes pôles, afin de répondre aux besoins et objectifs de création d'emplois et de développement des potentiels économiques (notamment par l'extension de la ZI du Poirier qui représente à elle seule près de 22 hectares).

Finalement, deux secteurs d'extension concernent des projets d'équipement et plus particulièrement l'extension prévue de l'école communale (Coulombs, Néron) pour une superficie consommée de 0,44 hectares.

A cela s'ajoute 9,37 hectares d'emplacements réservés dont 2,51 ha pourraient conduire à de la constructibilité.

Le détail des surfaces consommées est présenté dans les OAP (pièce 3 du PLUi) et dans le tableau ci-après :

	SUPERFICIE MOBILISABLE EN DENT CREUSE	SUPERFICIE CONSOMMÉE POUR L'HABITAT (1AUH)	SUPERFICIE CONSOMMÉE POUR L'HABITAT (2AU)	SUPERFICIE CONSOMMÉE POUR L'ACTIVITÉ	SUPERFICIE CONSOMMÉE POUR L'ÉQUIPEMENT	SUPERFICIE TOTALE CONSOMMÉE
1/ COMMUNES PÔLES						
CHAUDON	16 789 m ²	21 201 m ²	18 908 m ²	9 301 m ²	-	49 410 m ²
COULOMBS	16 480 m ²	24 521 m ²	-	30 855 m ²	1 389 m ²	56 765 m ²
LORMAYE	6 679 m ²	8 992 m ²	-	-	-	8 992 m ²
NOGENT-LE-ROI	48 071 m ²	-	-	273 150 m ²	-	273 150 m ²
2/ COMMUNES RELAIS						
FAVEROLLES	18 951 m ²	6 239 m ²	-	-	-	6 239 m ²
NÉRON	20 525 m ²	4 098 m ²	-	-	3 073 m ²	7 171 m ²
3/ COMMUNES PLATEAU						
CROISILLES	19 696 m ²	-	-	-	-	0 m ²
LES PINTHIÈRES	9 353 m ²	4 310 m ²	-	-	-	4 310 m ²
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	29 136 m ²	6 021 m ²	-	-	-	6 021 m ²
4/ COMMUNES JARDIN						
BRÉCHAMPS	20 136 m ²	5 907 m ²	9 542 m ²	-	-	15 449 m ²
SAINT-LUCIEN	10 192 m ²	4 979 m ²	-	-	-	4 979 m ²
SENANTES	19 964 m ²	16 610 m ²	-	-	-	16 610 m ²
TOTAL	23,6 HA	10,2 HA	2,8 HA	31,3 HA	0,4 HA	44,7 HA



2.

LE RÈGLEMENT ASSOCIÉ AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

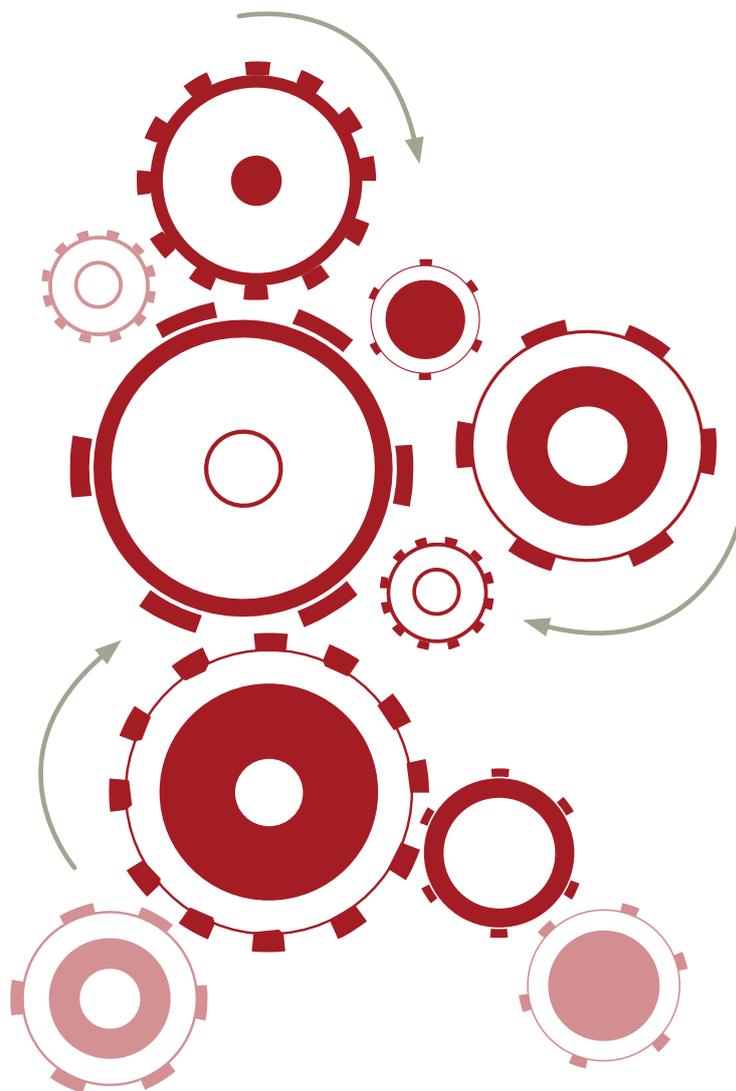


Article L151-12 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'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.



L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.



1. PLUSIEURS ZONES ET DES OBJECTIFS COMMUNS

Plusieurs types de zones

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur A comprend :

- > un sous-secteur Ap qui correspond aux secteurs à fort intérêt paysager, agronomique ou patrimonial à préserver de toute construction ;
- > un sous-secteur Apv correspondant aux sites présentant un potentiel d'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol;
- > un sous-secteur Ae qui correspond aux zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante agricole.

Le **secteur N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, (1) de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique, OU (2) de l'existence d'une activité forestière, OU (3) de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur N comprend :

- > un sous-secteur Nj qui correspond aux zones de jardins incluses ou au contact de l'espace urbain, et constituant un élément de liaison entre zone bâtie et espace agricole ou naturel ;
- > un sous-secteur Ne qui correspond aux zones accueillant un ou des équipements au sein d'un espace à dominante naturelle.

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

> 6 STECAL ont été identifiés et sont encadrés par 5 types de zones dépendamment du contexte dans lequel ils s'insèrent. Ces STECAL et leurs règles sont exposés dans la partie 4 du présent document.

Les objectifs du règlement des zones A et N

Le règlement écrit encadre de manière stricte les zones agricoles et naturelles afin de répondre à plusieurs objectifs généraux :

- Préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;
- Préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques ;
- Consacrer les secteurs agricoles à une vocation principale d'agriculture en interdisant l'implantation de nouveaux logements et en raisonnant l'extension de l'existant ;
- S'inscrire dans une démarche de transition écologique sur des sites n'entrant pas en concurrence avec l'agriculture;
- Préserver la qualité des paysages agricoles et des panoramas d'intérêt qui caractérisent les Quatre Vallées ;
- Préserver le cadre naturel et paysager du territoire et notamment les fonds de vallées ;
- Permettre l'évolution modérée des constructions existantes.

Les zones Ap proposent des règles interdisant toute construction ou évolution afin de préserver ce qui est.

La zone Apv souhaite encadrer strictement l'accueil de centrale photovoltaïque au sol en respectant l'avenir des terres. Les zones Ae et Ne, pour leurs parts, forment des enclaves afin de cibler les équipements existants et permettre leur évolution dans l'intérêt collectif et dans un espace restreint et identifié.

La zone Nj est d'ores et déjà jardinée et propose de permettre une superficie d'annexes très limitée afin de ne pas lier l'espace mais de préserver toutefois l'aspect végétal et le cadre particulier que ces zones de jardins assument dans les espaces urbains.

Les zones A et N permettent l'évolution des habitations existantes, mais selon des critères stricts et limitatifs.

2. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

La réglementation souligne sans détours l'impossibilité d'établir un nouveau logement dans toutes les zones et sous-secteurs agricoles ou naturels (hors STECAL).

Une seule exception est faite, uniquement en zone A, et selon les conditions définies ci-dessous :

- Seuls les logements de fonction agricoles et leurs annexes sont autorisés ;
- Un seul logement est autorisé par exploitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, extensions incluses ;
- Le logement de fonction agricole doit répondre aux besoins directs de l'exploitation et être indispensable à son bon fonctionnement ;
- Le logement de fonction agricole doit s'implanter sur le site de l'exploitation, à proximité immédiate du bâtiment principal d'exploitation (dans un rayon de 50m).

Ces critères permettent de cadrer l'implantation de ces logements, de s'assurer du respect de la vocation agricole des terres et de limiter tout impact de ces constructions sur l'activité.

3. LE RÈGLEMENT ASSOCIÉ À L'ÉVOLUTION DE L'EXISTANT

La question des annexes et extensions

Plusieurs modalités d'implantation, volumétriques, et architecturales encadrent les annexes et les extensions :

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m².

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 30% du bâti initial.

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures ne sont pas réglementées et les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois.

En zone Nj seuls 20 m² d'annexes sont autorisés.

Les objectifs de ces règles

Poursuivre une qualité homogène du bâti dans les prescriptions architecturales, d'où la volonté de reprendre les matériaux existants sur la construction principale. L'objectif ici est de ne pas dénaturer les paysages par des matériaux inconvenants. Il en est de même pour la hauteur des annexes limitée à 3,50 m.

L'extension mesurée du bâti impose une emprise raisonnable, d'où le choix porté sur un maximum de 30% du bâti initial à approbation du PLUi et sur des annexes ne dépassant pas une superficie de 50m².

Afin de ne pas étaler les constructions, une distance maximale a été imposée des annexes vis-à-vis du bâtiment principal.



3.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

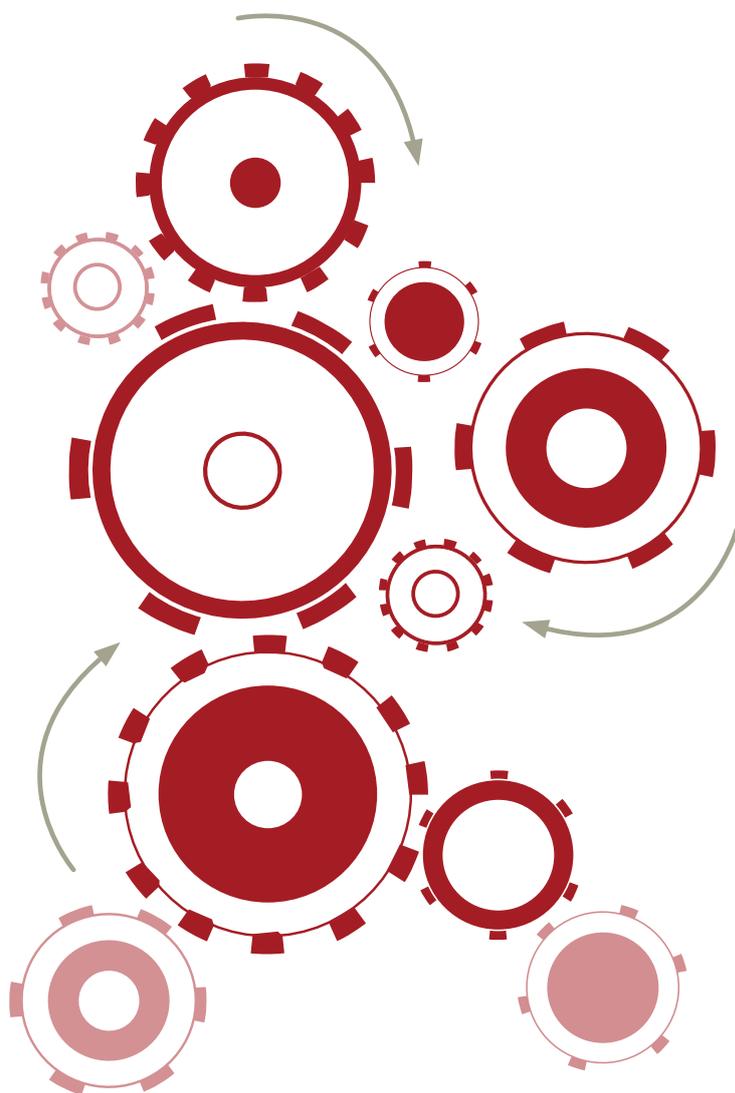




Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.



1. EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI

Encadrer les opportunités de changement de destination

En zone N et A est autorisé le changement de destination des constructions existantes sous réserve d'avoir été repéré et sous réserve de la protection des activités agricoles.

Les conditions d'application des changements de destination agricole

Encadrées dans le règlement écrit, les conditions d'application des changements de destination sont les suivantes :

(1) Limiter l'impact sur l'activité agricole en place

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- Ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- Ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- Ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.
- Contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

(2) Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

(3) Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

Le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

2. LE REPÉRAGE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES

Sur l'ensemble des douze communes du territoire des Quatre Vallées, les changements de destination permettent d'encadrer l'évolution des bâtiments agricoles en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser des changements vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte.

A ce titre, 15 constructions destinées actuellement à l'usage agricole ont été repérées sur le territoire des Quatre Vallées où un changement de destination est possible. Ces bâtiments ne répondent plus aux besoins de l'activité et/ou n'accueillent plus d'activité agricole sur le site.

Ces 14 constructions sont réparties de la manière suivante :

- 2 à Coulombs ;
- 1 à Croisilles ;
- 3 à Faverolles ;
- 8 à Néron ;
- 1 à Senantes.

RAPPEL DU PADD

« Réhabilitation des grandes structures patrimoniales à des fins muséographiques et/ou d'hébergements touristiques »
« Encourager à la diversification agricole, notamment à proximité des villages »

*Changement de destination à Senantes
Rue du Plat d'Étain à Dancourt*



*Changement de destination à Croisilles
Rue de l'église*



*Changement de destination à Faverolles
Rue du Bout au Duhay / Route de Rambouillet*



*Changement de destination à Néron
Grande Rue*



*Changement de destination à Coulombs
Domaine des Clefs de Milton*



 *Changement de destination*





4.

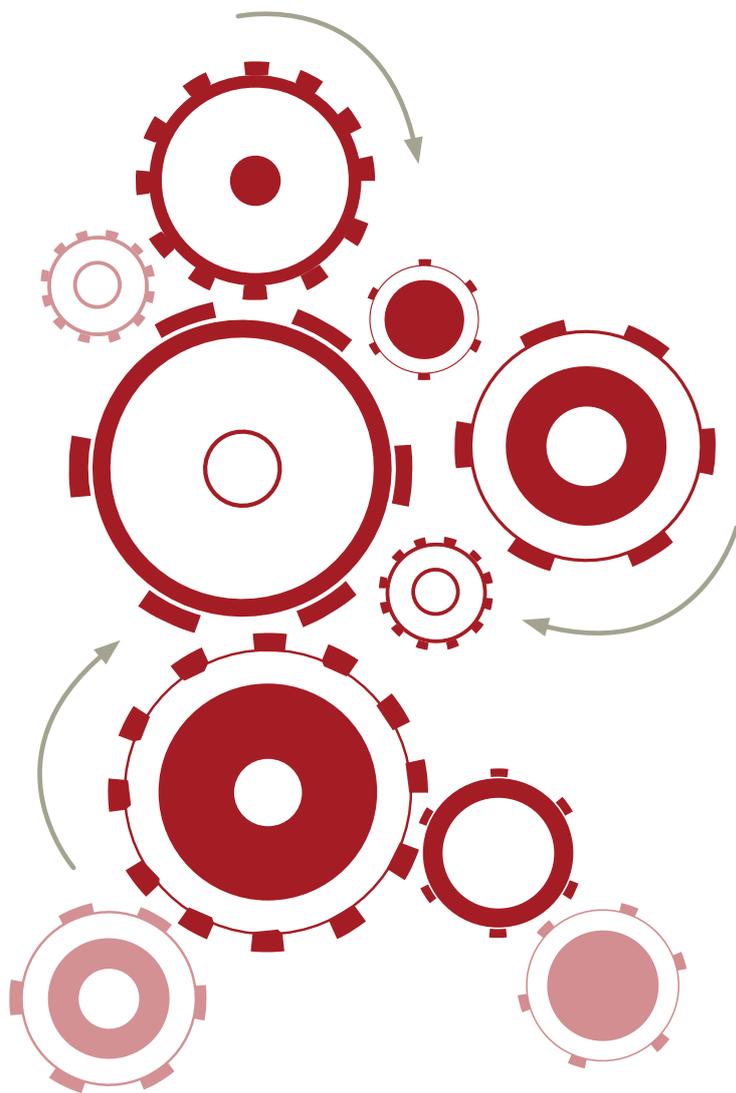
LA JUSTIFICATION DES STECAL



LA NOTION DE STECAL- Définition

En permettant une évolution globale des habitations existantes dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières (extensions mesurées et annexes), la loi ALUR réinterroge le devenir des autres activités isolées au sein de ces espaces. Ainsi, sous réserve des exceptions listées aux articles R151-23 et R151-25 du Code de l'Urbanisme, les zones A et N sont inconstructibles. Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation dans ces deux zones peut être justifiée, l'article L151-13 permet de délimiter à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL). Dans ces secteurs peuvent être autorisées des constructions sous réserve que le règlement encadre leurs hauteurs, leurs implantations et leur densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

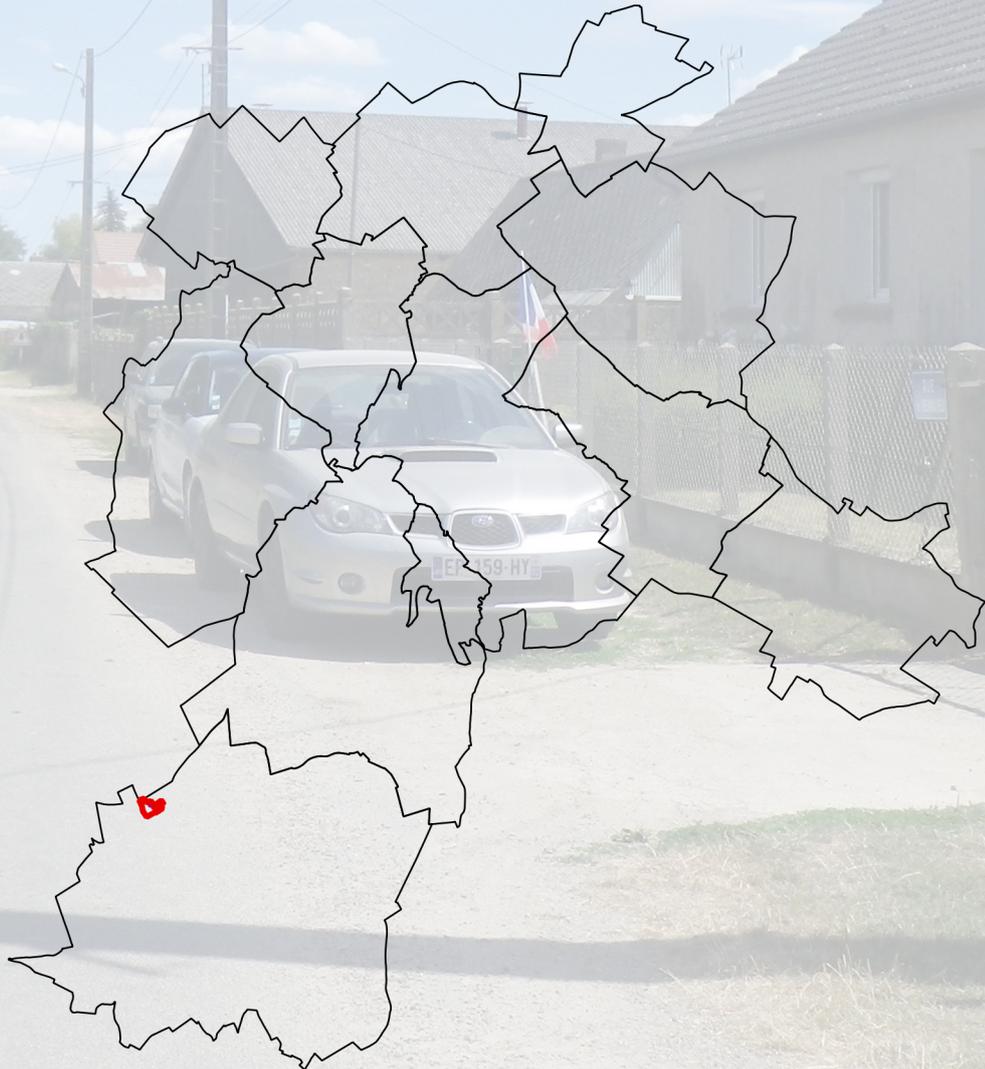
Suite aux différents échanges avec les communes, toutes les activités isolées susceptibles de faire l'objet d'un STECAL ont été identifiées et repérées. Au nombre de 7, elles se distinguent entre trois STECAL dédiés à accueillir de l'habitation et quatre autres qui ont vocation à accueillir le développement d'une activité économique.



L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.



STECAL 1 / HABITAT
LE HAMEAU DE LA PLACE
(NÉRON)



1. LE HAMEAU DE LA PLACE



Objectif: Permettre le comblement de ce hameau à dominante agricole. La délimitation de ce secteur encadre en particulier les permis d'aménager et de construire délivrés en 2017. L'impact sur l'activité agricole, cœur de ce hameau, est modéré : d'une part, l'exploitation étant déjà accolée à des bâtiments d'habitations, les nouvelles constructions ne viendront pas aggraver cette situation. D'autre part, les exploitants disposent d'espace au Sud et à l'Est pour leurs futurs développements.



Dispositions réglementaires associées: Encadré par la zone Ac, les règles de constructibilité limitée autorise, en plus des dispositions de la zone agricole, l'implantation de nouveaux logements à raison de un par unité foncière et selon des règles nécessitant une imperméabilisation mesurée, soit 150 m² maximum par construction principale, et respectant des règles d'implantation cadrant strictement le potentiel du secteur.

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 1,05 HA

Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: La zone Ac, comme toute zone agricole, autorise la poursuite des destinations liées à la zone agricole, à ceci près que les logements sont permis dans la limite d'une habitation par unité foncière.

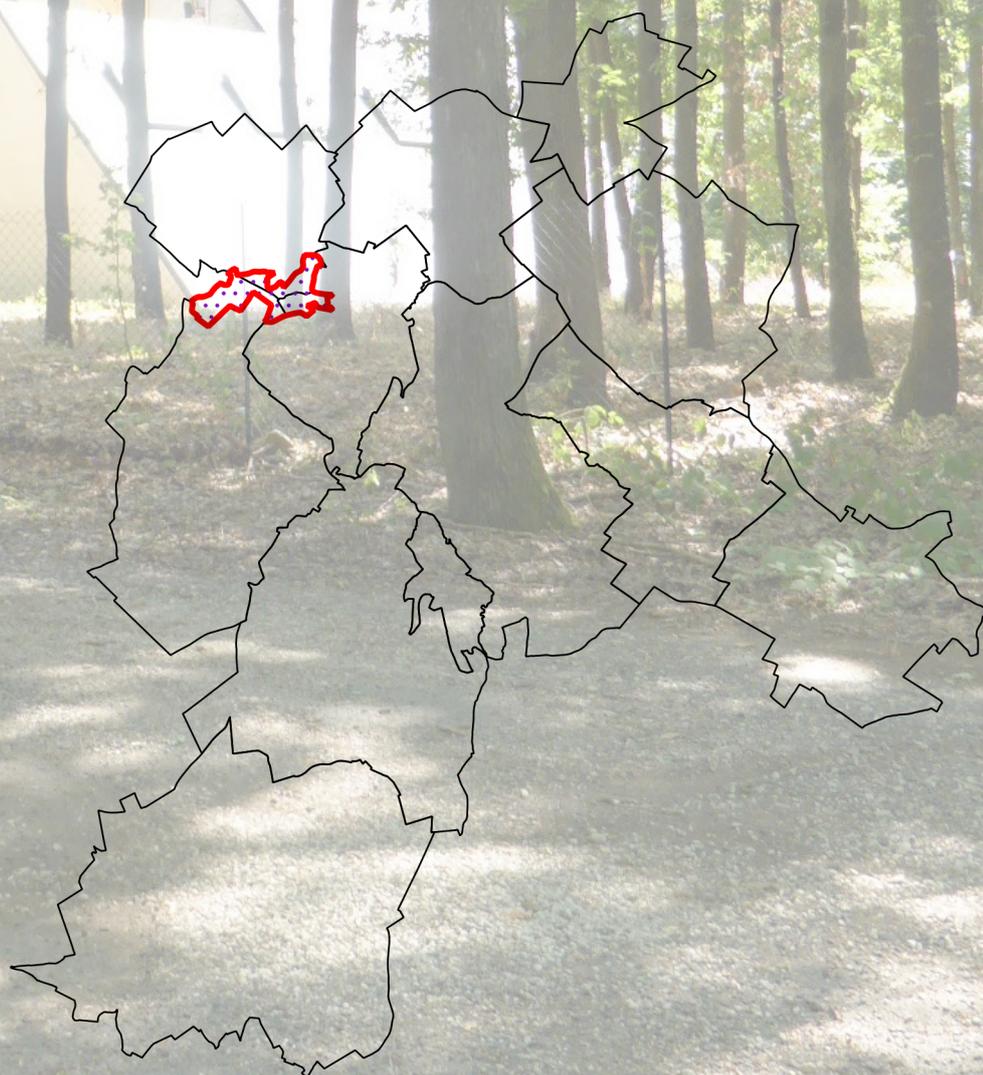
Par souci d'intégration au hameau de La Place, l'implantation doit respecter des règles strictes (5 mètres minimum vis-à-vis de la voie, 3 mètres des limites séparatives) tandis que la constructibilité est limitée par une bande de constructibilité de 25 mètres et un coefficient de pleine-terre de 30%.

A cela s'ajoutent une limite dans l'imperméabilisation des sols (maximum 150 m² par construction principale) pour assurer une intégration à l'environnement et contraindre la possibilité de densification dans un hameau qui mérite un simple comblement raisonné des dents creuses.



STECAL 2 / HABITAT

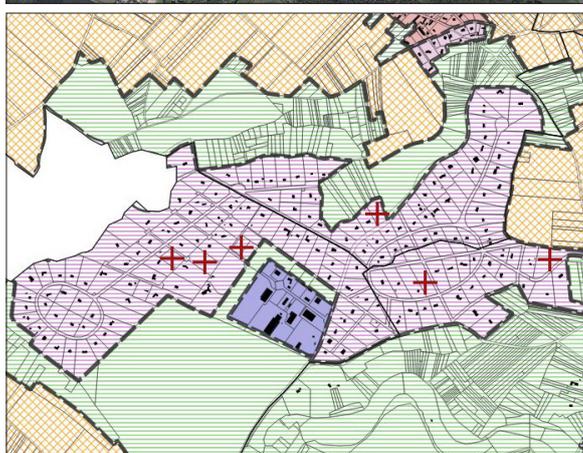
LE DOMAINE DE MORMOULINS-LA CROIX DE PIERRE
(BRÉCHAMPS / CHAUDON / CROISILLES)



2. LE DOMAINE DE MORMOULINS - LA CROIX DE PIERRE



Objectif: Permettre la construction uniquement sur les dernières parcelles non construites du domaine. Le caractère naturel de ce lotissement, au cœur d'un bois classé en zone N, doit être conservé.



Dispositions réglementaires associées: Ce STECAL fait l'objet d'une sous-zone particulière des zones naturelles, la zone Nc. Elle détermine pour les habitations déjà existantes les possibilités d'évolutions selon des règles strictes et communes à l'ensemble des zones naturelles. L'objectif des règles d'implantation propres à ce secteur est de maintenir une cohérence paysagère et de ne pas provoquer de bouleversement sur les plantations ou les terrains naturels. Ainsi les règles qui le cadre suivent le règlement qui a accompagné ce secteur dans les précédents règlements, soit une limite stricte de défrichement (400 m²), d'emprise au sol (10% de l'unité foncière) et d'implantation, tout en limitant une habitation par unité foncière pour se restreindre à la finalisation des dents creuses sans densifier l'existant.

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 92,83 HA

Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: Cette zone possède une vocation spécifique. Les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont restreintes et ne peuvent correspondre qu'aux capacités d'évolutions édictées par la procédure STECAL.

Ainsi, des règles spécifiques sont établies en termes d'implantation, de hauteur, de recul et d'architecture afin de poursuivre les règles pré-existantes sur les domaines concernés, tout en aménageant quelques ajustements face au règlement actuel suite à une vision concertée entre les trois communes d'accueil.

L'objectif du règlement est de permettre le comblement des dents creuses et la poursuite de l'existant dans le respect du cadre paysager dans lequel les constructions s'insèrent, c'est-à-dire en limitant l'artificialisation, en cadrant le déboisement au strict nécessaire et en appuyant au maximum l'intégration adéquate du bâti.

En zone Nc, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies avec un recul qui ne peut pas être inférieur à 15 mètres. Une distance de retrait doit être respectée vis-à-vis des limites séparatives sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Une seule construction d'habitation par unité foncière est autorisée afin de ne permettre que le comblement des dents creuses restantes. Les annexes respecteront les mêmes règles qu'en zone naturelle et le défrichement n'est autorisé que dans la limite de 400 m².



STECAL 3 / ACTIVITÉ
LES CLEFS DE MILTON
(COULOMBS / LORMAYE)



3. LES CLEFS DE MILTON



Objectif: Permettre le développement de l'activité des Clefs de Milton, centre d'hébergement, d'activités touristiques et équestres.

Il s'agit en particulier d'autoriser :

- des aménagements nécessaires à l'entraînement équestre et à l'hébergement de chevaux (abris extérieurs pour chevaux et abri de stockage, carrières sable et herbe, marcheur et rond de longe)
- la mise en place d'hébergements atypiques de type HLL ;
- la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants pour accueillir un gîte, une escape room et une salle de formation/séminaire.

Dispositions réglementaires associées: Encadré par une zone Nt, l'hébergement, les logements et bureaux doivent se cantonner dans l'enveloppe du bâti existant. Les bâtiments insolites sont autorisés et une limite totale d'imperméabilisation supplémentaire est fixé à 200 m². Aucune construction dure et permanente n'est projeté sur ce secteur.

- + Abri extérieurs pour chevaux et abri de stockage (2019)
- + Hébergement atypiques (2019)
- + Rénovation (2019-2025)

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 6,73 HA

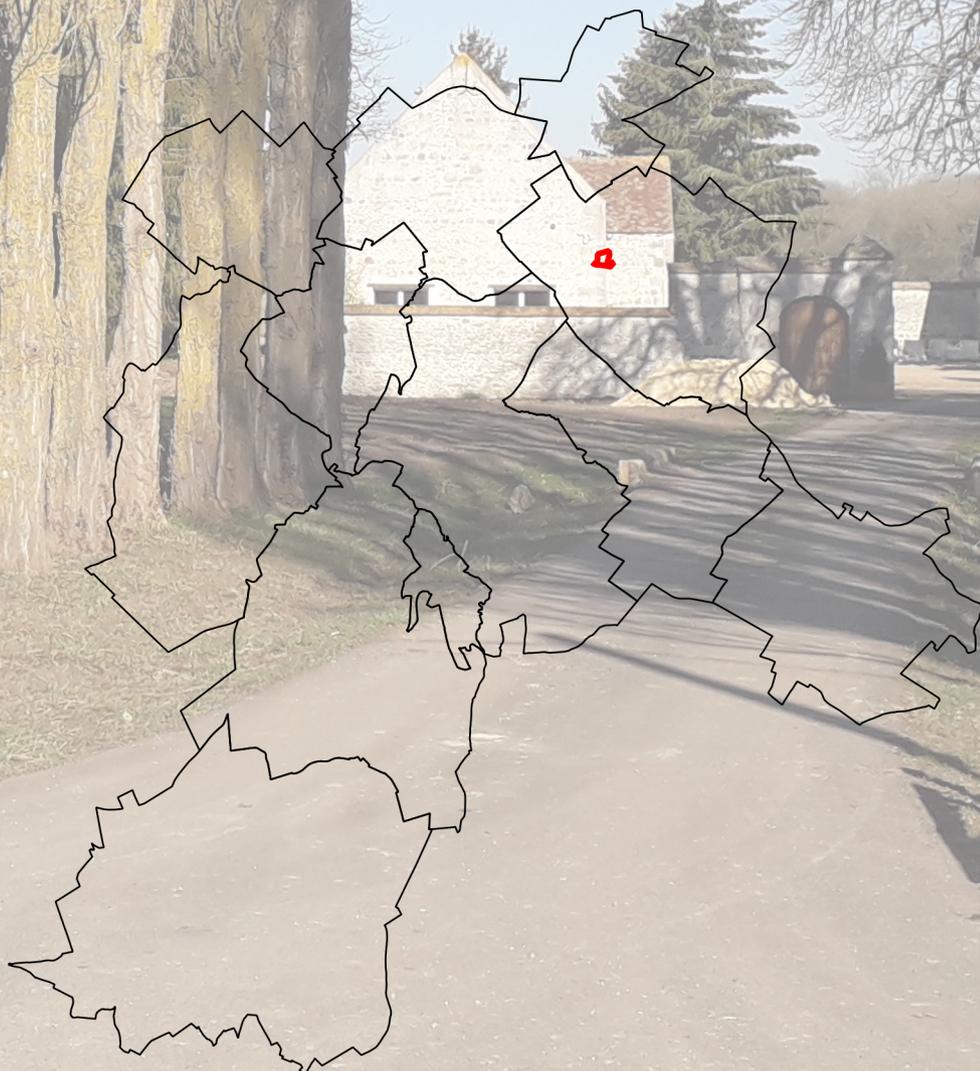
Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: La zone Nt, encadrant deux STECAL, accompagne ces deux secteurs par des règles généralistes et limitantes puisque l'objectif est de cadrer une imperméabilisation minimum des sols (200 m² maximum) et de prescrire des aménagements au sol contraint par la nécessité d'une perméabilité.

Ces secteurs à vocation touristiques se retrouvent dans des environnements privilégiés qu'il s'agit de préserver au maximum. Ainsi les destinations autorisées sont sous réserve d'être inclus dans l'existant et d'être lié à l'activité. Les hébergements hôteliers sont autorisés sous réserve d'être de l'hébergement de plein-air et des hébergements insolites de type HLL afin de limiter toute imperméabilisation des sols.

Finalement, le règlement ne cadre pas l'architecture de ces habitats insolites afin de permettre l'évolution des projets.



STECAL 4 / ACTIVITÉ
LE DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE
(FAVEROLLES)



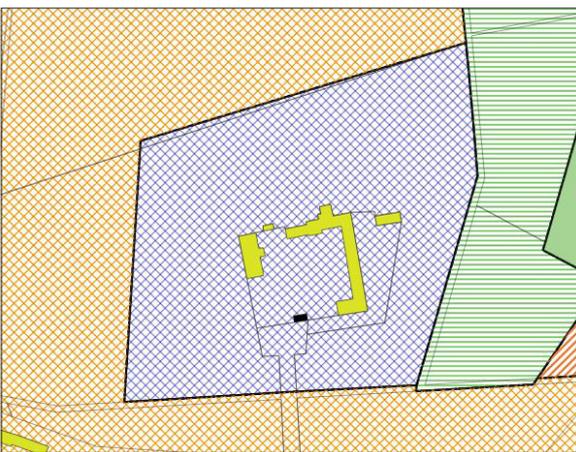
4. LE DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE



Objectif: Permettre le changement de destination de cette ancienne exploitation agricole (non utilisée comme telle depuis 20 ans) vers un projet commercial de réception et d'événementiel et les aménagements associés. La capacité d'accueil des 2 salles de réceptions prévues sera de 185 personnes. En terme de nouvelles constructions, ce projet implique la création d'une aire de parking de 40 places stabilisées et perméables et l'extension de la cuisine.

✚ Parking 40 places

✚ Emplacement probable de l'extension de la cuisine



Dispositions réglementaires associées: La zone Ax vient encadrer l'évolution de ce projet où les bâtiments font l'objet d'un changement de destination. Le tableau des destination indique la nécessité de se contraindre à une évolution dans l'enveloppe des constructions existantes hormis la restauration qui pourra se permettre une extension attenante dans la limite de 100 m² afin d'encadrer le projet de cuisine liée à l'activité. L'architecture et l'implantation doivent s'insérer en continuité de l'existant et ne pas impacter sur la qualité paysagère. Le parking doit être limité et perméable.

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 2,59 HA

Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: La zone Ax souhaitant voir sa destination changer, les bâtiments font l'objet d'un repérage de changement de destination et le règlement accompagne le projet de la Thibaudière.

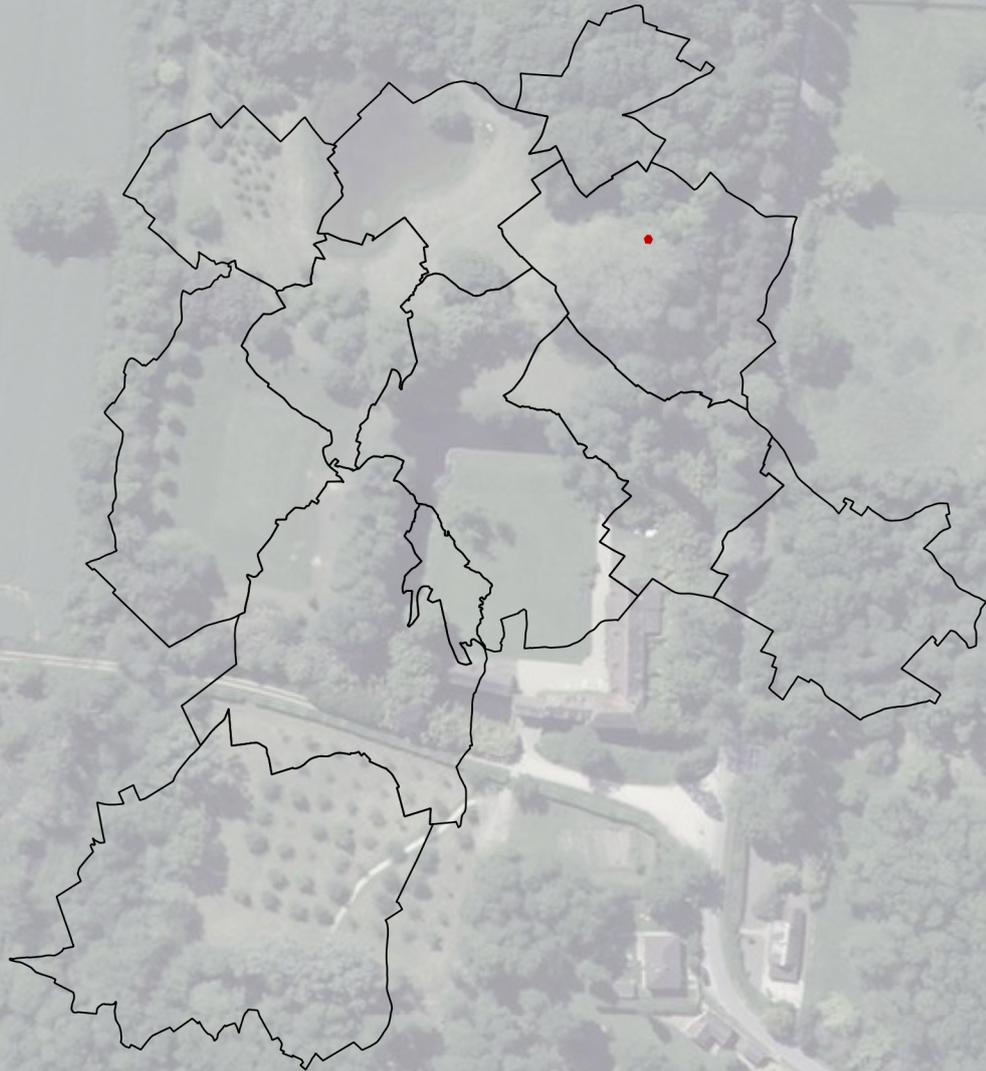
Les quelques règles associées consistent à autoriser le logement, l'hébergement, les activités de services prévoyant l'accueil du public et les bureaux, sous condition que cela reste inclus dans l'enveloppe des bâtiments existants.

Pour ce qui est de l'activité de restauration, et le projet prévoyant l'extension de la cuisine, une imperméabilisation de 100 m² est permise et la destination est permise attenante au bâtiment principal. Toutefois, l'architecture et les matériaux doivent être en continuité du bâti initial puisque nous nous trouvons sur un patrimoine à préserver.

Le stationnement est autorisé, à la seule condition d'être réalisé avec des matériaux perméables.



**STECAL 5 / ACTIVITÉ
L'INSTITUT DES OSERAIES
(FAVEROLLES)**

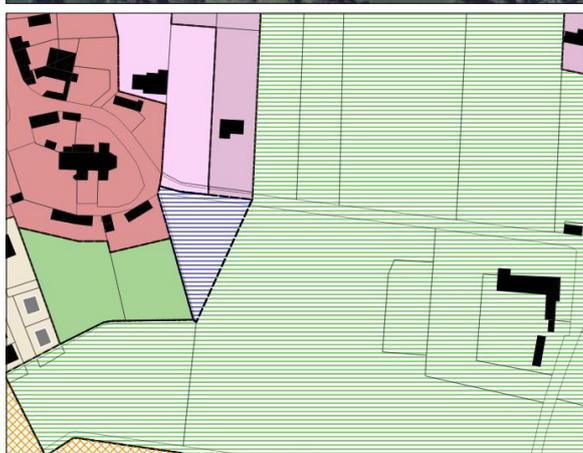


5. L'INSTITUT DES OSERAIES



Objectif: Permettre le développement de l'activité d'exposition et séminaire déjà pratiquée dans la propriété. Il s'agit d'autoriser, dans le prolongement des zones urbaines et à l'extrémité ouest du parc du domaine, la construction de trois bâtiments supplémentaires (salles d'exposition et séminaires).

+ Emplacement des constructions projetées



Dispositions réglementaires associée: Ce STECAL étant situé en zone naturelle, les constructions prévues devront respecter les dispositions spécifiques à ce secteur relatives à l'intégration paysagère et au respect des milieux naturels. Elle devront de plus respecter le caractère patrimoniale fort du parc et du bâti via un zonage Nx qui souligne la possibilité d'accueillir des services destinés au public, de l'enseignement et des salles d'art, sous la condition de ne pas imposer une imperméabilisation supplémentaire au-delà de 400 m² afin de répondre au projet mais de préserver le contexte naturel et paysager. Aucun logement n'est autorisé dans ce secteur de projet.

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 0,22 HA

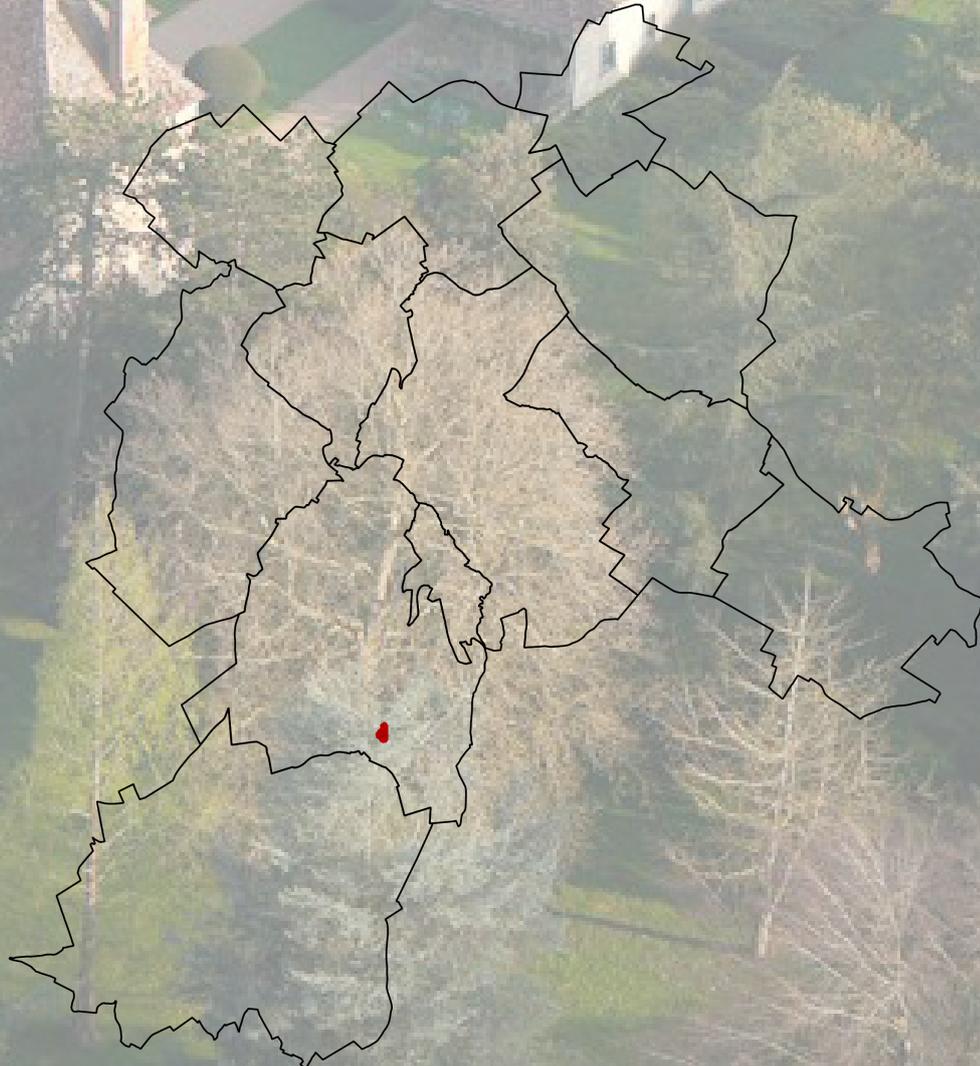
Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: La zone Nx propose un encadrement restrictif de l'évolution du secteur puisque nous sommes accolé à la zone urbaine, bien qu'inclut dans un espace à dominante naturelle. Ainsi, et afin d'encadrer le projet, les destinations permises inclues l'activité de services accueillant du public, les établissements d'enseignement et les salles d'art, les bureaux, sous réserve d'être liés à l'activité existante et dans la limite d'une imperméabilisation des sols globale et totale des constructions de 400 m².

L'implantation suit des règles strictes pour s'assurer une évolution modérée des nouvelles constructions, ainsi qu'une architecture stricte.

Les règles contraignent donc le projet à la nécessité formulée pour accompagner un activité recherchée, mais aucun logement n'est permis de voir le jour sur ce secteur Nx.



STECAL 6 / ACTIVITÉ
LE MANOIR DE VÂCHERESSE
(NOGENT-LE-ROI)

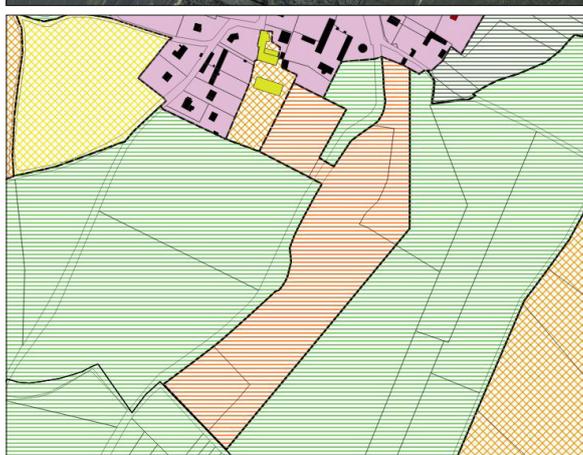


6. LE DOMAINE DU MANOIR DE VACHERESSE



Objectif: Permettre le développement de l'activité de réception (mariage) et d'événementiel du Manoir de Vacheresses. Il s'agit d'autoriser, en plus des constructions prévues sur les parcelles de la propriété classées en UB, l'aménagement à moyen terme du parc. Sont à l'étude un projet de piscine de 60m² sur la parcelle 38, un parcours «pédestre-nature», et de 5 hébergements atypiques types cabanes dans les arbres (HLL) sur la partie boisée et hors de la zone inondable. Chaque HLL aurait une superficie de 20m².

- + Construction à moyen terme d'une piscine et d'un petit bâtiment technique attenant (60m²).
- + Aménagement d'un parcours «pédestre-nature» dans le parc.
A moyen terme, accueil de 5 HLL non imperméabilisants



Dispositions réglementaires associée: Ce STECAL étant situé en zone naturelle, les constructions prévues devront respecter les dispositions spécifiques à ce secteur relatives à l'intégration paysagère et au respect des milieux naturels. Elle devront de plus respecter le caractère patrimonial fort du bâti. Le sous-zonage Nt permet ici d'autoriser les hébergements insolites et une imperméabilisation des sols dans la limite de 200 m². Aucune autorisation supplémentaire de construction n'est permise.

SUPERFICIE DE TERRAIN INCLUT DANS LE PÉRIMÈTRE DU STECAL : 5,43 HA

Détails sur les règles d'aménagement et de constructibilité: La zone Nt, encadrant deux STECAL, accompagne ces deux secteurs par des règles généralistes et limitantes puisque l'objectif est de cadrer une imperméabilisation minimum des sols (200 m² maximum) et de prescrire des aménagements au sol contraint par la nécessité d'une perméabilité.

Ces secteurs à vocation touristiques se retrouvent dans des environnements privilégiés qu'il s'agit de préserver au maximum. Ainsi les destinations autorisées sont sous réserve d'être inclus dans l'existant et d'être lié à l'activité. Les hébergements hôteliers sont autorisés sous réserve d'être de l'hébergement de plein-air et des hébergements insolites de type HLL afin de limiter toute imperméabilisation des sols.

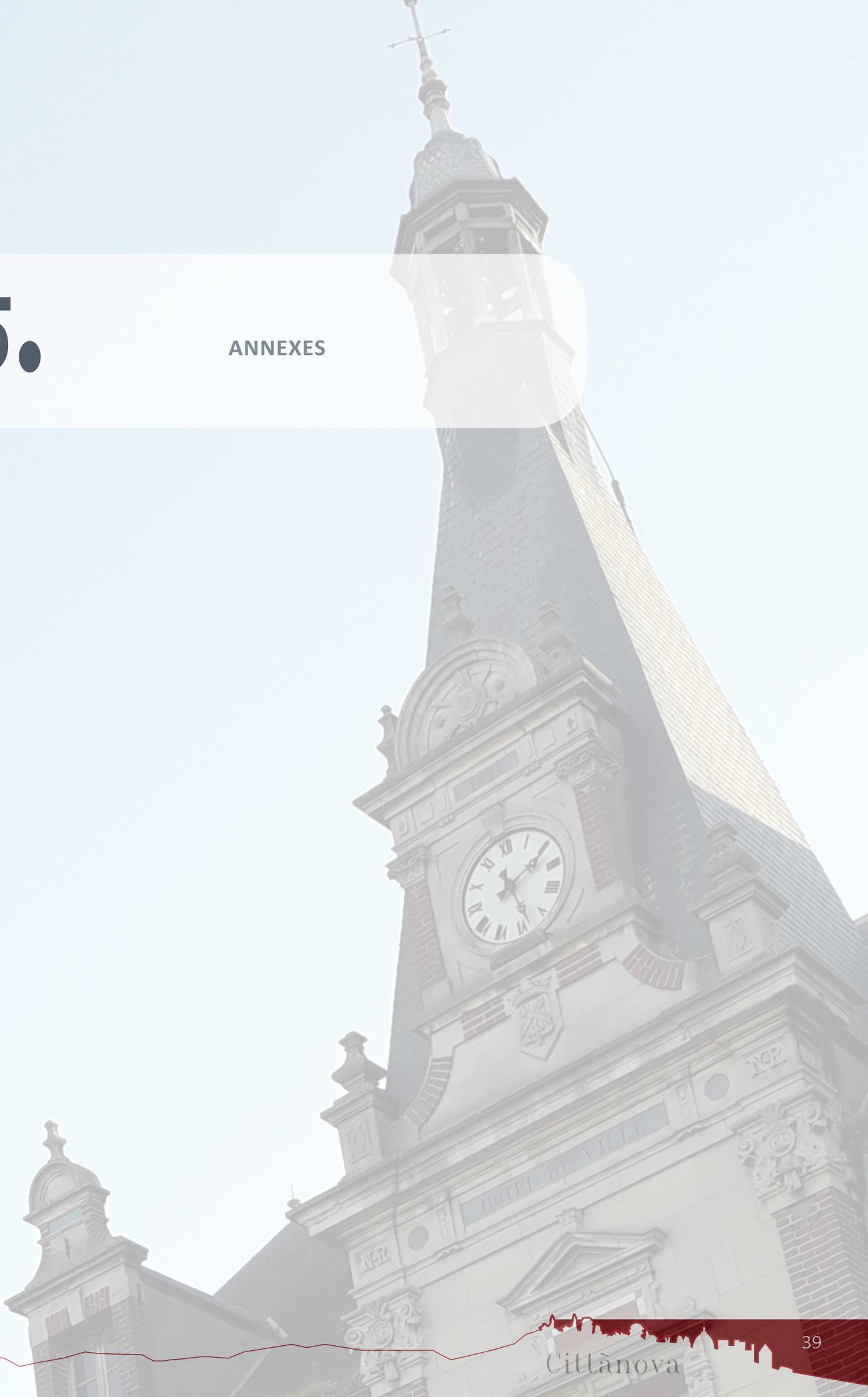
Finalement, le règlement ne cadre pas l'architecture de ces habitats insolites afin de permettre l'évolution des projets.





5.

ANNEXES





1. LE HAMEAU DE LA PLACE - NÉRON

Afin de compléter la justification du STECAL de la place, plusieurs éléments sont à disposition afin d'appuyer le projet.

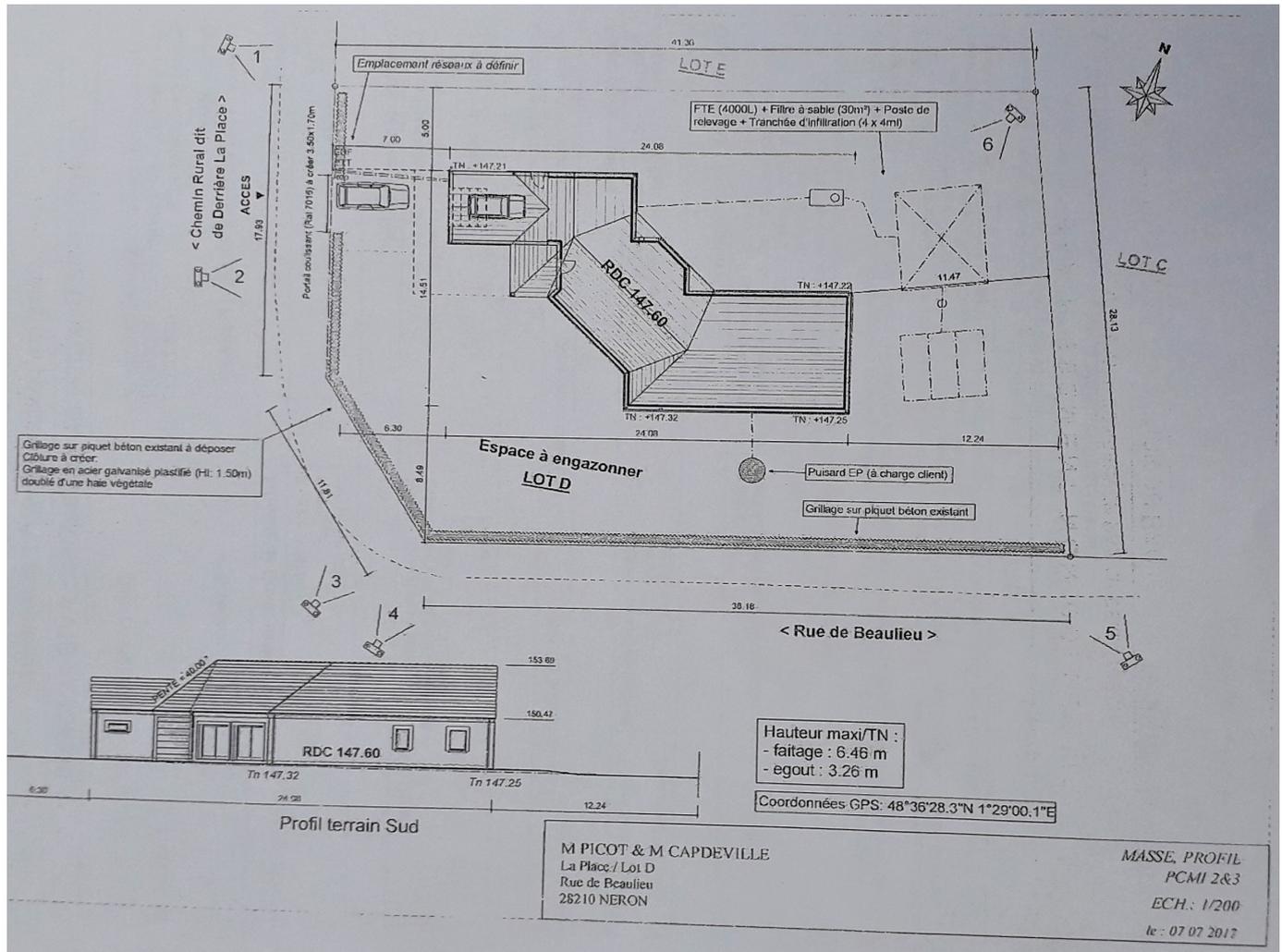
Pièce 1 : PC n°028 275 17 00003 déposé le 23/06/2017, complétée le 21/07/2017, accordé le 14/09/2017

Par Monsieur PICOT Alexis, Monsieur CAPDEVILLE Jérémy

Référence cadastrale : ZH 64p

Superficie du terrain : 1170 m²

Nature des travaux : Construction d'une maison d'habitation





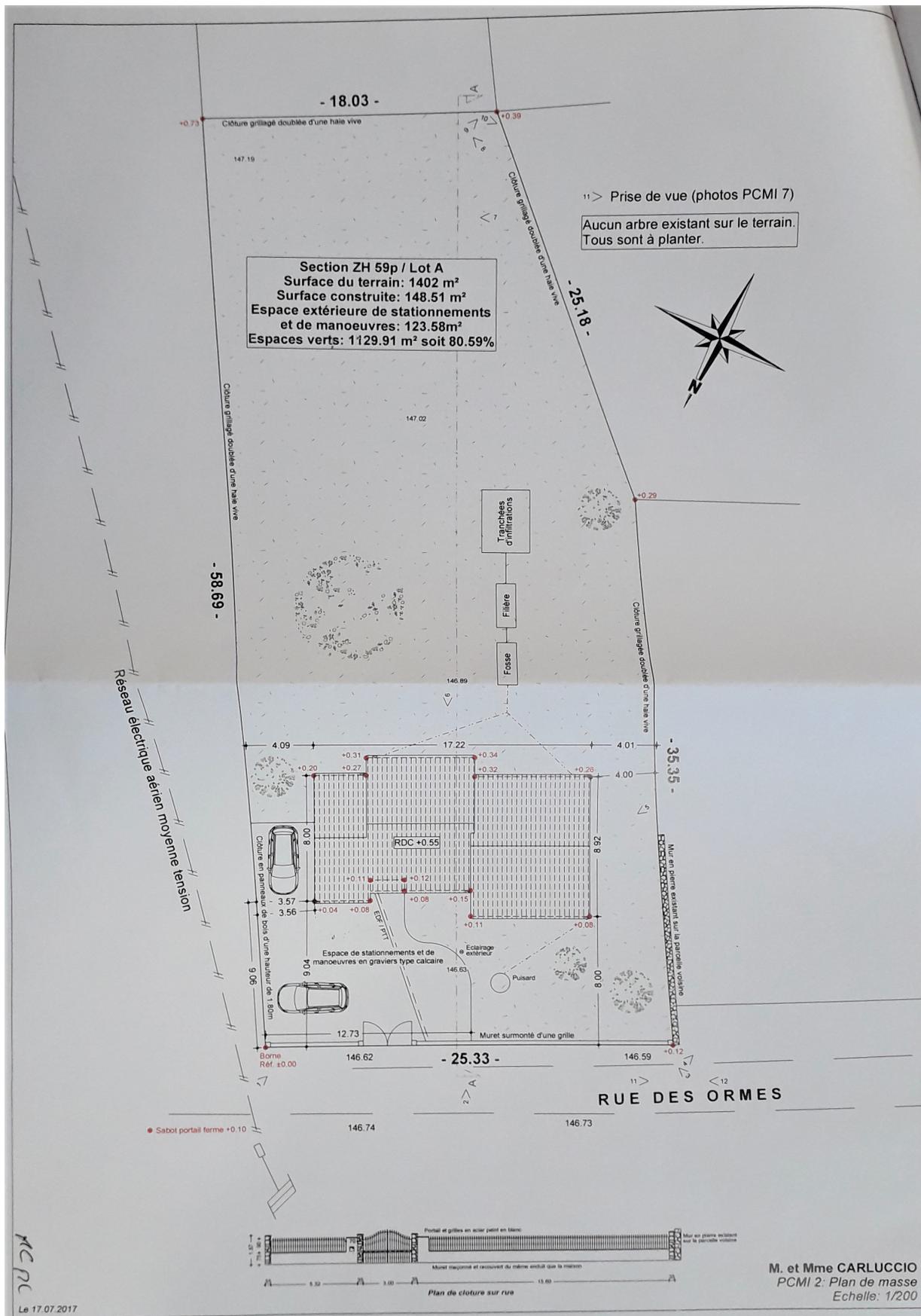
Pièce 2 : PC n°028 275 17 00004 déposé le 28/07/2017, accordé le 12/09/2017

Par Monsieur CARLUCCIO Matthieu, Madame CARLUCCIO Manon

Référence cadastrale : ZH 59

Superficie du terrain : 1402 m²

Nature des travaux : Construction d'une maison d'habitation



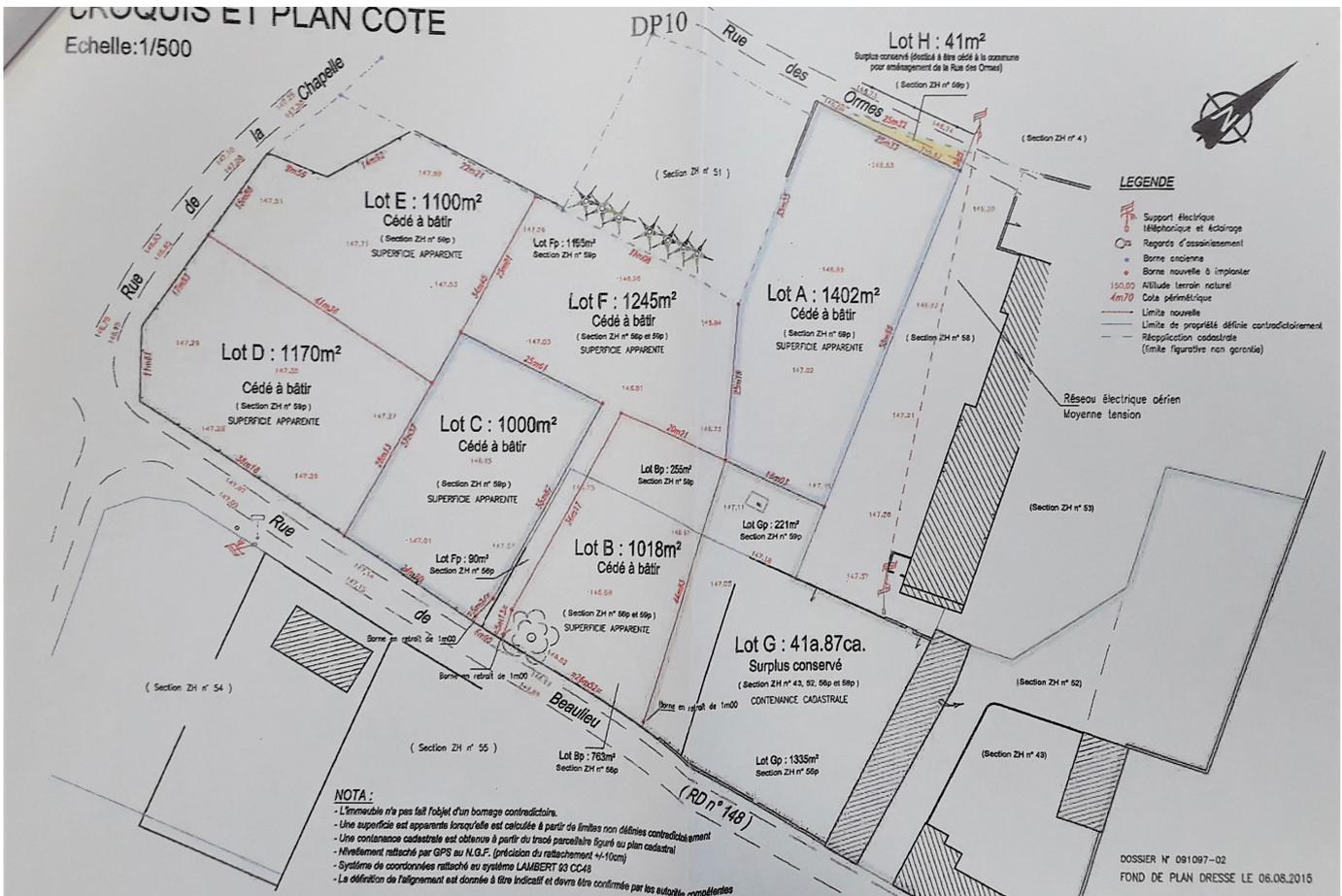
Pièce 3 : DP n°028 275 16 00011 déposée le 27/12/2016

Par Monsieur et Madame ALLAIS

Référence cadastrale : ZH 43, ZH 52, ZH 56, ZH 59

Superficie du terrain : 11017 m²

Nature des travaux : Division de parcelles en vue de construire (création de 6 lots à bâtir)





2. LE DOMAINE DE MORMOULIN-LA CROIX DE PIERRE - BRÉCHAMPS/CHAUDON/CROISILLES

Les illustrations ci-dessous représentent le site tel qu'il est aujourd'hui.



3. LES CLEFS DE MILTON - COULOMBS

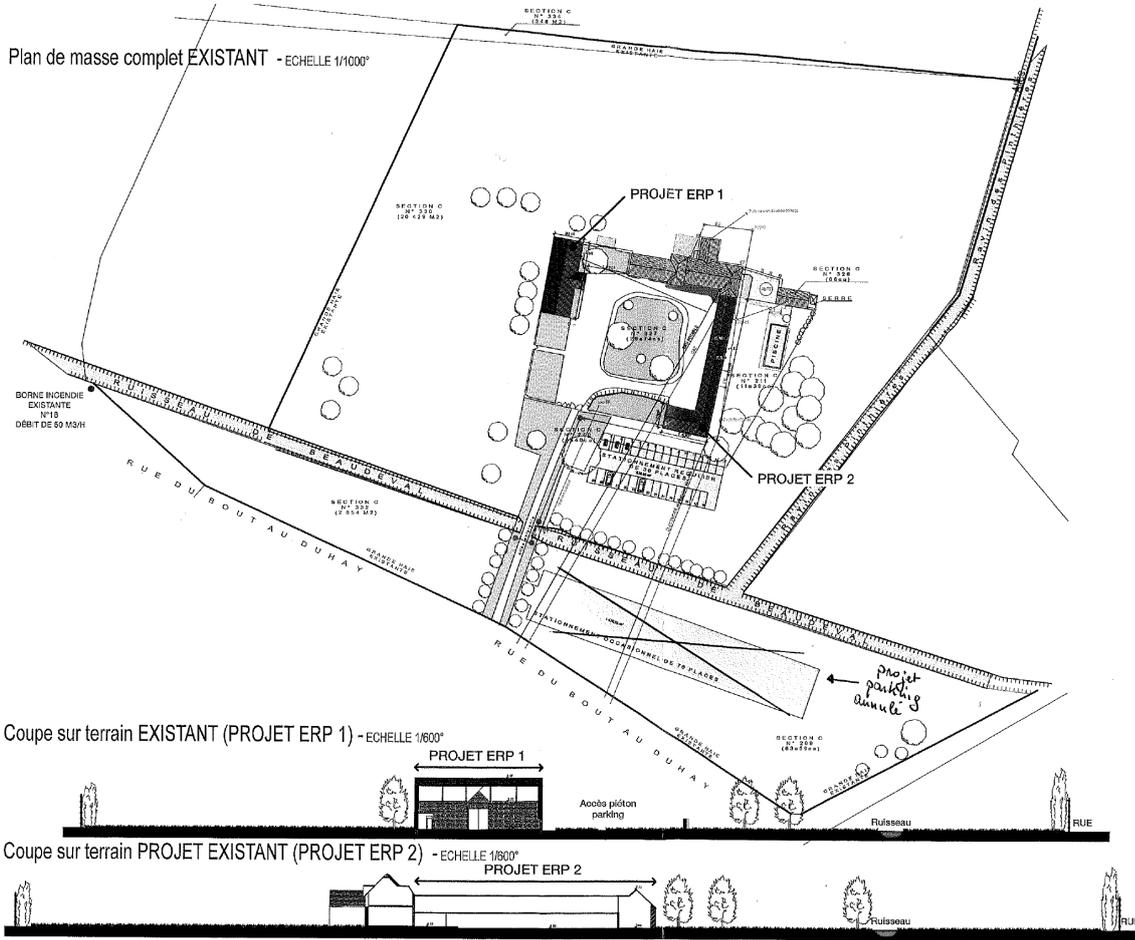
Les illustrations ci-dessous représentent le site tel qu'il est le 11 mars 2019, date de réception des photographies de la part des propriétaires du site et porteurs de projets.





4. LE DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE - FAVEROLLES

Pièce 1 : Illustration précisant les détails du projet de la Thibaudière
Le projet de stationnement occasionnel a été abandonné.
Références cadastrales : C 332, C 211, C 330, C 210, C 327, C 209



Commune de FAVEROLLES (28210)

SAS DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE
10 rue des Penthièvre
75008 PARIS

RÉHABILITATION BATIMENTS EXISTANTS : CRÉATION ERP
Salle mariage/Séminaire/ meubles de tourisme/gite
Lieu dit La Thibaudière
78210 FAVEROLLES

PC

Etat existant

PC2 & PC3

Plan de masse complet EXISTANT
Echelle : 1:600, 1:1000
Date : Janvier 2019

02

DESSIN - NMM		CONTROLE - NMM	
Ind.	Date	Modifications	

MAÎTRISE D'OUVRAGE
SAS DOMAINE DE LA THIBAUDIÈRE
10 rue des Penthièvre 75008 PARIS

MAÎTRISE D'OEUVRE
Atelier d'architecture
MOURESS MERLIN
8 rue de la gare de la gare
78210 FAVEROLLES
06 77 34 87 72 33
www.mouressmerlin.fr

Ces plans sont établis à seule fin d'obtenir une autorisation administrative de construire et ne sauraient être considérés comme des plans d'exécution

5. STECAL LES OSERAIES - FAVEROLLES

Pièce 1 : Propriété historique appelée les Roncières où se trouvait naguère un château qui donna asile à plusieurs seigneurs de Faveroles, c'était une place forte entourée de fossés profonds et dotée d'un pont-levis. Elle fut également appelée les Osiers.

Les propriétaires organisent déjà dans les locaux existant des séminaires et aimeraient pouvoir accueillir des groupes de plus grandes importance en réalisant des salles d'exposition et des séminaires en lisière de zone urbaine.

Références cadastrales : A 180

