

La maison principale d'une importante ferme au Bois des Fosses à Chevannes est construite selon un style anglo-normand.



10.5. Le patrimoine : Monuments historiques

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

- * Ménhir situé au lieu-dit « Les près du Village » sur la commune de Chevannes : classé Monument Historique le 24 février 1910.
- * Eglise de Chevry-sous-Le-Bignon : inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 5 mai 1950.
- * Moulin dit « Tosset » sur la commune de Griselles (les parties du moulin antérieures au XIX^{ème} siècle et le mécanisme): inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques le 8 septembre 1991.
- * Pont sur la Cléry dit « Le gril de Corbelin » sur la commune de Griselles : inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 3 octobre 1929.
- * Menhir dénommé « Grande Pierre » ou « Pierre de Minuit » au lieu-dit « la Chaise » sur la commune de Louzouer - le périmètre de protection impacte l'extrémité Sud-Est du territoire de Griselles : inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 1^{er} juillet 1983.

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

Le territoire intercommunal dispose également d'un petit patrimoine de qualité. Il est à noter que le château du Bignon-Mirabeau est classé « maison d'écrivain ».

Conclusion

Le territoire se caractérise par :

* Deux types de village :

- ✓ **Village en limite de plateau** (Griselles et le Bignon-Mirabeau).
 - avec perceptions éloignées du bourg,
 - urbanisation dense avec alignement bâti en front de rue,
 - présence de quelques commerces.
- ✓ **Village dans les vallées** (Chevannes et Chevry-sous-le-Bignon).
 - pas de perceptions éloignées du bourg,
 - urbanisation lâche,
 - présence importante du végétal.

* **Un développement récent** plus marqué sur la commune de Griselles et souvent présent dans les hameaux.

* **De nombreux hameaux et écarts dispersés** sur l'ensemble du territoire avec le hameau de Bois-le-Roi particulièrement important sur la commune de Griselles.

* **Des activités très limitées** et implantées à l'extérieur des bourgs.

* **Plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural.** Certains peuvent être préservés (chapelle Notre-Dame de la Pitié, moulin des Aulnes, lavoirs,...).

11. Le Projet de Parc Naturel Régional du Bocage Gâtinai

Depuis 2003, l'AHVOL œuvre à l'obtention du titre de PNR (parc naturel régional) pour le bocage gâtinai. Situé à la frontière de trois régions : l'Île-de-France, la Bourgogne et le Centre, entouré par la Seine, l'Yonne et le Loing, et traversé par quatre petites rivières (Orvanne, Lunain, Betz et Cléry), le territoire rural s'étend sur 110 000 hectares, compte 77 communes et 55 000 habitants. Composé de bocages, de buttes et de petits bois, cet écosystème varié abritant une riche biodiversité offre deux sites culturels marquants : le jardin musée Dufet-Bourdelle à Egreville (77) et le musée du Verre et de ses Métiers à Dordives (45).

La création d'un PNR comporte trois étapes : opportunité, faisabilité et établissement d'une Charte. Ces opérations sont placées sous la direction du ou des Conseils régionaux. La première phase s'est achevée en 2012 et ses conclusions positives ont été publiées la même année, approuvées par les Conseils régionaux concernés. Elle affirme que le Bocage gâtinai représente un ensemble cohérent mais fragile, menacé par l'envahissement des villes voisines et l'exploration du sous-sol. La présence de villages aux maisons et fermes d'architecture typique, d'églises et châteaux, et de multiples petits monuments (menhirs, polissoirs, croix de chemin, lavoirs, ponts, puits..) participent à la diversité des milieux naturels et paysagers. L'ensemble menacé de perdre sa spécificité à cause de la périurbanisation des villes environnantes et de la région parisienne, l'AHVOL (association pour l'Aménagement Harmonieux des Vallées de l'Orvanne et du Lunain) et l'ARBRE (Association des Riverains du Betz et de la sainte-Rose pour la protection de leur Environnement) ont lancé dès 2003 l'idée de créer un PNR, idée reprise par des élus locaux de soixante-six communes. Depuis deux ans, ce projet fait l'objet d'une étude administrative officielle et a atteint la deuxième phase du processus.

À cet égard le PNR apporterait une protection des paysages et de l'identité patrimoniale, la maîtrise du développement des villages et le renouvellement de la population en attirant de petites entreprises artisanales et en accompagnant les agriculteurs.

Au cours de l'année 2013, une Charte propre au Bocage devrait être mise en œuvre. Le Bocage gâtinai est en passe de devenir le 49^{ème} PNR de France et le 5^{ème} d'Île-de-France, prolongeant le Gâtinai français classé depuis 1999.

III. DEFINITION DES ENJEUX ET MOTIVATIONS DU PROJET INTERCOMMUNAL

⇒ Plans de synthèse du diagnostic intercommunal page 69

1. Bilan socio-démographique : une croissance continue

☞ Une dynamique démographique essentiellement portée par la commune de Griselles

Les enjeux sont :

- Maintien d'un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique et social du Syndicat intercommunal.
- Anticipation et adaptation des besoins en matière d'habitat et d'équipements liés :
 - à l'augmentation de la population projetée.
 - au renforcement de l'attractivité résidentielle.

☞ Une population touchée par la tendance nationale au vieillissement de la population

Les enjeux sont :

- L'accompagnement de la population « âgée ».
- L'accueil des jeunes actifs et des ménages avec enfants pour favoriser le renouvellement de la population
- L'accompagnement du phénomène de desserrement des ménages pour les communes de Chevannes et du Bignon Mirabeau.

☞ Un habitat composé de logements individuels avec une offre locative peu conséquente

Les enjeux doivent répondre à la diversification de l'offre en logements qui passe par :

- le maintien d'une offre locative.
- Une offre de logements adaptée à la structure des ménages.

☞ Des équipements publics centrés sur Griselles et Ferrières en Gâtinais

Les enjeux sont :

- le maintien des structures scolaires et le développement de structures d'accueils pour répondre à la demande concernant la petite enfance
- Le maintien et le développement de services de proximité.

☞ Une attractivité économique très locale

Les enjeux sont :

- l'installation de nouvelles entreprises ou artisans sur le territoire intercommunal.
- Le maintien des petits commerces dans les bourgs.
- La prise en compte du contexte intercommunal de la Communauté des Communes des 4 Vallées.

☞ Une activité agricole significative dans le paysage et au niveau économique

Les enjeux sont de :

- protéger les sièges d'exploitation et les parcelles cultivées par le biais du zonage A.
- Prendre en compte la diversité économique des sièges agricoles.

2. Paysage et cadre de vie

☞ Un paysage naturel de qualité avec une remarquable richesse écologique

Les enjeux sont :

- l'intérêt paysager et écologique des vallées du Betz, de la Cléry et du ru de Sainte Rose. (ZNIEFF notamment).
- La traversée des autoroutes A6 et A19.
- Le relief des coteaux.
- Le paysage agricole.

☞ Des hameaux et des écarts bâtis éparpillés sur le territoire

Les enjeux sont :

- la préservation du caractère typique et de la forme urbaine de la majorité des hameaux.
- Une densification limitée des entités bâties (Bois le Roi notamment) trop éloignées des bourgs agglomérés.

☞ Un patrimoine architectural et naturel à préserver et mettre en valeur

Les enjeux sont :

- la mise en valeur du patrimoine bâti.
- La préservation d'éléments naturels.

☞ Des perceptions sur les bourgs et les entrées de village variées selon les communes

Les enjeux sont :

- La prise en compte des vues lointaines sur les bourgs de GRISELLES et du BIGNON-MIRABEAU par une urbanisation limitée et organisée. Plus spécialement pour :
 - Griselles :**
 - par la RD 32, par l'Est et l'Ouest
 - par la RD315, au Nord.
 - Du Bignon Mirabeau :** par la RD 34 en venant d'Egreville
- La qualité et la lisibilité des entrées de bourg

☞ Un développement urbain à maîtriser

Les enjeux sont :

- l'équilibre entre le développement urbain et la valorisation des milieux naturels ainsi que des paysages.
- La priorité aux extensions urbaines aux abords des secteurs déjà urbanisés.
- La maîtrise de l'étalement urbain tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et les équipements publics.
- Proscrire toute urbanisation en bande de type linéaire.
- Proscrire toute urbanisation à proximité d'activités nuisantes.

☞ Un réseau social à développer

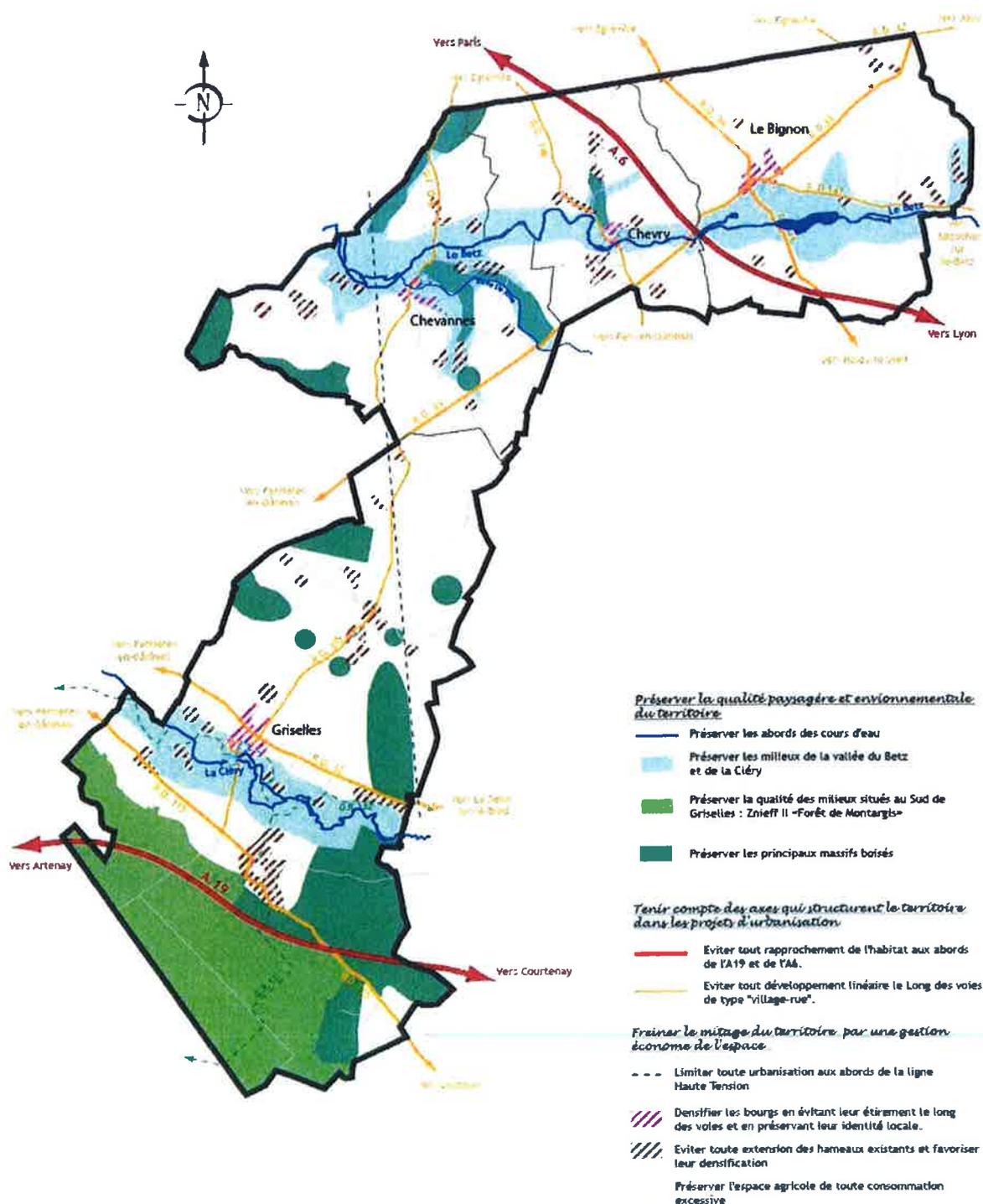
Les enjeux sont :

- le développement des services de santé et d'accompagnement des personnes âgées.
- Les déplacements : trouver une solution alternative à la voiture pour certaines catégories de la population.
- Prise en compte du contexte intercommunal de la CC4V dans le développement de nouveaux équipements publics.

☞ Une défense incendie à améliorer

L'enjeu est de mener une réflexion avant d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation notamment en prévoyant de palier au sous-dimensionnement du réseau.

CARTE DES ENJEUX DU TERRITOIRE DU GROUPEMENT INTERCOMMUNAL DE GRISELLES



DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I. LES DISPOSITIONS RETENUES POUR ELABORER LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALES

La première partie du rapport de présentation du PLUI établit un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines des 4 communes, puis met en exergue leurs enjeux.

Au regard des spécificités du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations qui contribuent à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain. Le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage du PLUI traduisent ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation du sol et son évolution.

Cette deuxième partie justifie tout d'abord les choix opérés pour l'établissement du PADD puis leurs traductions réglementaires. Enfin, elle s'attache à expliquer comment le PLUI prend en compte les incidences du projet sur l'environnement.

1. Généralités

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient :

- sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial,
- sur les contraintes et enjeux du territoire identifiés.

Les orientations d'aménagement et de programmation et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet intercommunal pour les 15 années à venir et fixent la politique des communes en matière d'aménagement de son territoire.

Le PADD du Syndicat intercommunal de Griselles tient compte des prévisions de besoins en logements pour les 15 ans à venir en fonction des objectifs démographiques qu'elle s'est fixée à l'horizon 2028. Il s'agit d'une perspective d'évolution se situant dans une moyenne de 12 habitations supplémentaires par an pour l'ensemble du territoire intercommunal, afin de faire évoluer la population existante vers un renouveau, voire un rajeunissement.

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

Le PADD prend en compte :

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

Il tire parti des atouts du syndicat :

- une population en augmentation continue depuis 1975.
- Un patrimoine architectural de qualité.
- Un patrimoine paysager et écologique riche (Vallée de la Cléry, du Betz et de Sainte Rose).
- Une bonne accessibilité des communes par les autoroutes vis à vis de la région parisienne.
- Une ruralité à préserver.
- Le bénéfice de la Communauté de Communes des Quatre vallées.
- Une nouvelle école pour la commune de Griselles.
- Une répartition du bâti caractéristique de la richesse du paysage Gâtinais.

Il répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

- Une population qui se renouvelle jusqu'à présent difficilement pour la plupart des communes.
- Une inadéquation entre l'offre et la demande en termes d'emplois, favorisant la multiplication des déplacements domicile-travail.

- Un déficit d'équipements publics (crèche, réseau incendie, voirie...)

2. Cinq axes majeurs ont été retenus dans le PADD

2.1. « Soutenir la croissance actuelle et centrer l'urbanisation autour des bourgs et de certains hameaux »

Assurer un nouvel apport de la population

Le diagnostic a mis en évidence que les communes du Syndicat intercommunal ont connu des croissances démographiques différenciées mais importantes depuis 1982 de l'ordre de 1,4 % à 2.5 % par an en moyenne entre 1982 et 2010.

Le syndicat souhaite maintenir une croissance régulière mais plus raisonnée afin d'assurer la pérennité des équipements (école notamment) et des services qui passe par le renouvellement démographique et l'accueil de jeunes familles. Le Syndicat a donc retenu une croissance de **1,6% par an en moyenne pour les 15 prochaines années.**

Cet objectif induit que la population intercommunale accroîtra au total d'environ 450 habitants sur 15 ans soit 12 nouveaux logements en moyenne par an. Le besoin en logements pour répondre à cette croissance démographique est de **164 logements.**

Cette croissance est certes supérieure à celle envisagée en moyenne dans le Loiret mais s'inscrit parfaitement dans le contexte local.

La prise en compte du point mort

En plus de l'évolution démographique projetée, l'estimation des besoins tient compte :

- Du renouvellement du parc de logements.
- Du desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement...).
- De la variation des résidences secondaires et celle des logements vacants.

Le renouvellement du parc correspond à la part de logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements (démolition de logements existants, changement de destination de bâtiment...).

L'estimation de ce besoin nécessite de faire la différence entre la variation de logements pour la période 1999/2010 (donnée INSEE), soit 84 logements et le nombre de nouvelles constructions pour cette même période (données communales), soit 92 logements. Dès lors, **8 logements** ont été nécessaires pour remplacer les logements ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

Entre 1999 et 2010, le nombre de logements vacants a légèrement progressé alors que le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a nettement reculé pour l'ensemble du Syndicat. Finalement, le stock de logements « inoccupés » a fortement diminué : - **35 logements.**

Enfin, la moyenne de la taille des ménages baisse continuellement tant à l'échelle nationale que locale, perdant près de 0.1 point tous les 10 ans. A ce jour, la moyenne est de 2.4 personnes par ménages sur le Syndicat. Sur le territoire intercommunal, au cours des 11 dernières années, **3 logements** ont servi au desserrement des ménages.

Par conséquent, pour les 15 ans à venir, le besoin en logements lié au point mort est de **-24 logements** (8+3-35). Cela signifie qu'il ne sera pas nécessaire pour le Syndicat de proposer de nouvelles surfaces à bâtir pour répondre au phénomène de décohabitation ou de renouvellement du parc de logement. Toutefois, la transformation des résidences secondaires en résidences principales (phénomène le plus important constaté sur les quatre communes) permettra malgré tout d'accueillir une nouvelle population sans création de nouveaux logements.

⇒ Globalement, le PLU de Griselles permettra de mettre à disposition 188 logement pour la nouvelles population attendue en offrant des constructions neuves ou par la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

Avancer vers un développement urbain maîtrisé et cohérent

L'urbanisation du syndicat intercommunal de Griselles s'organise :

- de façon concentrée au sein des bourgs.
- De façon « ponctuelle » au sein des nombreux écarts bâtis.

Dès lors, les orientations de développement prennent en compte cette structure urbaine existante en favorisant :

- un développement maîtrisé des bourgs : en définissant des zones Ub dans l'enveloppe urbaine existante des communes de Griselles et du Bignon-Mirabeau et par le biais des orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur ces zones. L'urbanisation de ces secteurs proches des bourgs favorisera la vie de village et renforcera la centralité.
- Une urbanisation cohérente et structurée autour des équipements existants rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipements.

Le développement des hameaux et des écarts bâtis a par ailleurs été limité afin :

- De limiter les surcoûts en termes d'équipements publics.
- De limiter la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.
- De limiter le mitage au sein de la zone Agricole par la construction et l'accueil d'activités non compatibles avec l'agriculture.
- D'éviter de dénaturer les qualités architecturales et paysagères environnantes.
- De limiter les déplacements entre habitat et équipements / commerces.

Plus spécifiquement, pour chaque commune, les principes de développement sont les suivants :

GRISELLES

Pour la commune de Griselles, le projet d'urbanisation a consisté à maintenir le potentiel constructible tel qu'il était défini au PLU précédent en privilégiant la vocation d'habitat au Nord du bourg de Griselles autour d'un espace public central et en prenant en compte quelques demandes de modifications mineures.

LE BIGNON -MIRABEAU

Au regard du besoin en logements attendu par la commune, cette dernière a orienté son urbanisation autour d'une seule zone située de manière centrale vis-à-vis du bourg et permettant également de densifier la rue du Château d'eau.

Les entrées de village sont préservées, l'urbanisation linéaire évitée et les espaces agricoles qui ceinturent le bourg protégés.

CHEVRY-SOUS-LE-BIGNON

Au regard du besoin en logements attendu par la commune, cette dernière a orienté son urbanisation principalement au Nord du bourg par le comblement des dents creuses.

Quelques hameaux connaissent de légères extensions mais aucune liaison et aucun développement linéaire ne sont réalisés entre ces derniers.

Les entrées de village sont préservées, l'urbanisation linéaire évitée et les espaces agricoles et naturels qui ceinturent le bourg protégés.

CHEVANNES

Au regard du besoin en logements attendu par la commune, cette dernière a orienté son urbanisation principalement le long de la rue de la Folie par le comblement des dents creuses. La forme du bourg est maintenue, les entrées de village préservées, les urbanisations linéaires maîtrisées et les espaces naturels proches préservés. Seule l'extension Ouest du village est programmée par la commune pour la réalisation d'un équipement public.

2.2. « Maintenir le tissu économique local en favorisant l'activité artisanale et commerciale »

Les communes du syndicat intercommunal de Griselles disposent d'un tissu de petits commerces de proximité ainsi que de plusieurs artisans concentrés dans le bourg et dans les hameaux.

Le Syndicat Intercommunal n'envisagera pas la réalisation de nouvelles zones d'activités dans la mesure où la Communauté de Communes des Quatre Vallées, dont elle fait partie, possède déjà des zones d'activités à vocation intercommunale existantes ou à créer.

Par ailleurs, en protégeant et en identifiant son patrimoine local, par le biais des éléments du paysage à préserver, notamment, le Syndicat Intercommunal de Griselles souhaite conforter son attrait touristique.

2.3. « Améliorer le cadre de vie »

Les déplacements

La qualité du cadre de vie passe beaucoup par le sentiment de sécurité des déplacements vers les équipements, les commerces et les services publics. La traversée des centres-bourgs, le nombre limité de parcours piétonniers ou cyclables banalisés, le manque de stationnement ne permettent pas toujours aux communes de valoriser leurs équipements et leur cadre de vie.

C'est pourquoi le syndicat souhaite améliorer les conditions de circulation dans la traversée des bourgs de Griselles, Chevannes et du Bignon-Mirabeau.

Pour la commune de Griselles, un **audit d'aménagement de sécurité a été réalisé en janvier 2012** par un bureau d'études privé en collaboration avec le Conseil Général et Cofiroute concernant la traversée de la RD 32. Le diagnostic de cette étude a mis en exergue plusieurs dysfonctionnements :

- Vitesse excessive en traversée de Griselles.
- Pas d'effet de porte aux entrées de la commune du fait d'une chaussée large, d'accotements enherbés et bordés de fossés et de l'éloignement ou l'absence de bâti.
- Manque de lisibilité du caractère urbain de la traversée de la commune.
- Les carrefours sont peu lisibles pour les usagers (absence de bordures, carrefour évasé, bâti proche masquant le carrefour...).
- Problèmes de visibilité aux carrefours.
- Absence de cheminements piétons aux normes et sécurisés.
- Signalisation horizontale et verticale non conformes aux normes en vigueur.

Plusieurs projets à court et long terme pourraient être envisagées pour renforcer le caractère identitaire d'agglomération de la traversée de Griselles, restant à valider :

- Réaménager les entrées et la traversée d'agglomération pour obtenir plus de lisibilité du caractère urbain.
- Reprendre la géométrie des carrefours pour améliorer la lisibilité et leur visibilité.
- Aménager des cheminements piétons aux normes.
- Améliorer et sécuriser les traversées piétonnes en mettant en place des aménagements conformes et aux normes d'accessibilité.
- Remettre la signalisation horizontale et verticale aux normes.

Un **audit de sécurité a également été réalisé en 2011** pour la traversée d'Est en Ouest de la commune du Bignon-Mirabeau. En l'absence de financement par la région, la commune a réalisé seule un premier aménagement par la mise en place locale d'une zone où la vitesse est limitée à 30 km/h.

Les urbanisations proposées proches des bourgs favoriseront la vie de village et renforcera la centralité, d'autant que des liaisons aisées pour tous les modes de déplacement seront proposées, notamment à Griselles pour assurer une meilleure accessibilité entre le bourg et les différents secteurs de la commune (actuels ou futurs) et relier les espaces publics à la vie locale.

Les équipements et espaces publics

Le diagnostic a mis en évidence un niveau d'équipements peu développé et essentiellement centré sur la commune de Griselles.

Afin d'anticiper de nouveaux besoins à venir, il est envisagé par le syndicat de maintenir les équipements publics existants en tant que lien social au sein de chaque village et de prévoir de nouveaux emplacements afin de répondre à la demande des habitants (stationnements, aire de jeux, parcs publics).

Il est également envisagé de maintenir un équipement d'intérêt général au lieu-dit « le Gué des Filles » et de lui permettre de se diversifier dans le secteur du tourisme.

2.4. « Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et la patrimoine architectural ».

Le diagnostic a mis en évidence la richesse du patrimoine intercommunal et notamment :

- Son patrimoine hydrographique avec la Cléry, la rue de Sainte Rose et le Betz (trame bleue).
- Son patrimoine écologique, faunistique et floristique protégé notamment à travers la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montargis ».
- Son patrimoine végétal ou forestier (trame verte).
- Son patrimoine architectural, culturel et historique, recensé au travers des éléments du paysage à conserver.

L'objectif du Syndicat intercommunal de Griselles est donc de mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux par le biais de la réglementation et du zonage.

2.5 « Pérenniser les activités agricoles »

La préservation de cet espace agricole et de l'outil de travail associé est un des objectifs des communes qui composent le syndicat intercommunal de Griselles afin :

- d'assurer la pérennité des exploitations agricoles.
- De laisser la possibilité aux exploitants de diversifier leur activité (autorisation du changement de destination pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural). Cette volonté d'autoriser la pluriactivité est à la fois motivée par le souhait de combler un déficit intercommunal en matière d'hébergement hôtelier d'une part, et de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local d'autre part.
- De laisser la possibilité à de nouveaux exploitants de s'implanter.

Le projet d'urbanisation est finalement respectueux des lisières agricoles et s'inscrit dans une logique d'espace tampon entre les franges résidentielles et les cultures.

3. Compatibilité du projet intercommunal avec les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

3.1. Analyse de la consommation des espaces depuis 1998

Consommation des espaces par l'urbanisation depuis 1998	
Surfaces consommées	14,6 sur 15 ans
TOTAL CONSUMPTION	14,6 ha pour 106 logements sur 15 ans ⇒ Taille moyenne des terrains de 1400 m ²

Les communes du Syndicat intercommunal ont donc consommé entre 1998 et 2012, **14,6 ha d'espaces naturels** à vocation d'habitat :

- 6 ha de terres agricoles.
- 7,4 ha d'espaces naturels (friches et jardins).
- 1,2 ha d'espaces boisés.

3.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace en région Centre

Dans son analyse de la « Consommation de l'espace en région Centre », le Préfet de Région transmet aux communes les objectifs de réduction de la consommation des espaces : réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020. Pour parvenir à cet objectif, la taille moyenne des parcelles à envisager dans les documents de planification est de 800 à 1100 m² pour les milieux ruraux tel que le syndicat intercommunal de Griselles.

Face à cette classification et pour contribuer aux efforts régionaux, le Syndicat Intercommunal de Griselles retient une surface moyenne de 1000 m² soit une surface moyenne inférieure à celle constatée depuis quinze ans (1400 m²) sur l'ensemble des quatre communes.

Par conséquent, pour 164 nouvelles constructions, le besoin en surface total de développement pour la commune est estimé à environ 16 ha.

3.3. Compatibilité du projet intercommunal avec les objectifs démographiques, économique et social

3.3.1. Des tailles de terrain plus réduites dans un objectif de limitation de la consommation des espaces

La moyenne des surfaces des terrains construits depuis 1998 est de l'ordre de 1 400 m². Etant donné que l'évaluation du besoin s'est basée sur une moyenne de terrain de 1000 m², le projet intercommunal va dans le sens du souci de modération de consommation des espaces.

3.3.2. Une modération des secteurs de développement

Les surfaces constructibles dégagées par le zonage permettent au Syndicat, dans un souci de développement durable :

- de répondre à la croissance démographique projetée.
- De répondre au souhait de maintenir l'économie locale.
- De définir des surfaces disponibles à la construction des équipements publics envisagés.

☞ *Des surfaces à destination majoritairement d'habitat : 16,7 ha*

➤ Dents creuses en zone urbaine : 24 ha. Cette surface subit une rétention foncière importante qui se justifie dans le bourg et les principaux hameaux par la présence de jardins, parcs et d'éventuels problèmes de succession qui bloquent la libération du foncier. Cette rétention importante sur le territoire est estimée à 50%.

On considère donc que **12 ha** seront réellement construits dans les 15 ans à venir.

➤ Les secteurs de développement « Terres du Bourg » à Griselles et « Le Buisson » au Bignon-Mirabeau (Ub) : 6,8 ha qui subissent une rétention du fait de la nécessité de prévoir les aménagements nécessaires pour la viabilité de l'ordre de 30%.

Par conséquent, on considère que seuls **4,7 ha** seront réellement construits dans les 15 ans à venir.

Les zones de développement à destination d'habitation du Syndicat Intercommunal de GRISELLES dégagent donc au total **16,7 hectares** de surface à vocation d'habitat directement affectés à du logement.

En réduisant la taille moyenne des terrains pris en compte dans l'estimation du besoin et en **réduisant son potentiel constructible par rapport au PLU précédent**, le syndicat Intercommunal a pris en compte les directives du Grenelle en validant un projet qui **ralentit la consommation de l'espace**.

☞ *Des surfaces à destination d'activités économiques : 0,7 ha*

Le Syndicat intercommunal a également maintenu dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal les secteurs à vocation économique (0.7 ha) situés à proximité d'entreprises existantes sur les communes de Chevannes et du Bignon-Mirabeau.

Il a également maintenu 1 ha de potentiel pour la réalisation d'un camping sur la commune de Chevannes.

☞ *Des surfaces à destination d'équipements collectifs : 2 ha*

Dans le cadre du PLU, le syndicat a maintenu ces secteurs à vocation d'équipements publics sur les communes de Chevannes et de Chevry-sous-le-Bignon.

3.3.3. Le potentiel urbanisable en habitat (terrains non bâtis) - Comparatif PLUI / PLUI Grenelle

	Griselles	Chevannes	Chevry sous le Bignon	Le Bignon Mirabeau	TOTAL
Potentiel urbanisable du PLUI en habitat	22.6 ha	6.9 ha dont 0.7ha à destination de loisirs	4.4 ha	3.6 ha	37.5 ha
Potentiel urbanisable du PLUI Grenelle en habitat	17.6 ha	5.9 ha dont 0.7ha à destination de loisirs	3.7 ha	3.6 ha	30.8 ha

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit 190,8 ha environ de zones U destinées à l'habitat avec un potentiel urbanisable de **30.8 ha (hors rétention foncière)**.

3.4. Bilan et qualification de la consommation projetée de toute nature

3.4.1. Nature des terres consommées

Le syndicat Intercommunal de Griselles consommera au total d'ici 15 années, **33.5 ha d'espaces naturels (habitat+activités+équipements publics)**.

Alors qu'elle modère sa consommation en matière d'habitat, elle stabilise la consommation des espaces à vocation d'activité afin de maintenir la zone des activités existantes en place et désirant conserver un potentiel de développement.

Cette consommation concerne essentiellement des espaces naturels ou des terres agricoles :

- 11,6 ha correspondent à des espaces naturels (friches, espaces libres en cœur de bourg ou de hameau).
- 1,8 ha d'espaces boisés
- 20,1 ha correspondent à des zones actuellement cultivées, ce qui reste limité par rapport à la surface du territoire (0.3%).

3.4.2. Bilan PLU 2013 / PLU Grenelle

Tableau des surfaces - projet PLU

	PLUI 2013	PLUI Grenelle	Variation
Surface en U	198,5 ha	193,6 ha	- 4,9 ha
Surface en N	2 265,7 ha	2 266,8 ha	+ 1.1 ha
Surface en A	3 775,5 ha	3 779,3 ha	+ 3,8 ha
<u>Total</u>	6 239,7 ha	6 239,7 ha ²	/

☞ Par rapport à son PLU, la commune réduit les possibilités de constructibilité sur son territoire puisque le PLU a reclassé en zones naturelle et agricole environ 4,9 ha qui étaient dédiés à l'habitat.

² Surface cadastrale au PLU

II. LES GRANDS OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les secteurs suivants :

- Les Terres du bourg à Griselles.
- Le Buisson au Bignon-Mirabeau.

Les terres du Bourg - Zone Ub à Griselles

Ce secteur se situe au Nord du bourg de Griselles et est desservi :

- A l'Ouest par la rue de la Martinière.
- A l'Est par la RD n° 315 (route des Fourneaux).

Il assure, par sa situation, une continuité du tissu urbain entre le bourg de Griselles et le Hameau de Maison Rouge ainsi qu'une densification d'un cœur d'îlot actuellement caractérisé par développement de type « linéaire ».

Enjeux identifiés :

- densifier le bourg pour éviter la poursuite d'une urbanisation de type « linéaire » le long des voies.
- Créer une liaison entre le bourg et le hameau de Maison Rouge.
- Favoriser les liaisons piétonnes avec le centre bourg.
- Relier, par un espace central plurifonctionnel, le centre bourg au hameau de Maison Rouge en y interdisant tout accès aux véhicules motorisés.
- Aménager des espaces publics.
- Prévoir une résidence « sénior » dans un souci de mixité inter-générationnelle.

Le Buisson - Zone Ub au Bignon-Mirabeau

Ce secteur se situe à l'est de centre bourg du Bignon-Mirabeau, ceinturé par la rue du château d'eau, la rue du Buisson et la Route Départementale n° 33. De part, sa situation en cœur d'îlot, ce secteur assure une continuité du tissu urbain tout en densifiant un bâti qui s'est développé de manière très linéaire le long de la rue du château d'eau.

Enjeux identifiés :

- maintenir une frange naturelle et planter le long de la RD 33.
- Interdire tout accès à partir de la RD 33.
- Favoriser une fluidité de la circulation en créant deux accès : un à partir de la rue du Château d'eau et l'autre à partir de la rue du Buisson.
- Créer un espace public avec une aire de jeux pour répondre aux besoins des nouveaux ménages.
- Prendre en compte l'existence de contrainte technique dans le dessin de la voirie (canalisation d'eau potable traversant le secteur).
- La nécessité de gestion des eaux pluviales.
- Sécuriser les parcours piétons depuis le Buisson vers le centre bourg en créant une liaison entre le Sud du hameau vers la route du Château d'eau.
- Eviter tout cheminement piéton le long de la RD33.

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone U

Cette zone correspond aux secteurs bâtis des quatre communes qui composent le syndicat intercommunal de Griselles.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en retrait des voies.

Cette zone U comporte cinq secteurs :

- Un secteur Ua qui correspond aux centres anciens des communes du Bignon-Mirabeau et de Griselles. Le bâti est implanté, dans ces secteurs, en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.
- Deux secteurs Ub définis sur les communes de Griselles et du Bignon-Mirabeau et pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisés.
- Un secteur Uc correspondant au secteur bâti de la Pente des Renard et pour lequel un minimum de surface a été défini pour préserver l'intérêt des lieux.
- Un secteur Ue dans lequel seuls les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis.
- Un secteur Ul défini sur la commune de Chevannes au lieu-dit « Le Gué des filles » dans lequel seul sont admises les constructions et installations liées à la création d'un parc résidentiel de loisirs.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Zone UI

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux. Elle concerne les communes de Chevannes et du Bignon-Mirabeau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans toute la zone.

2. Zone agricole

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

3. Zone naturelle

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- un secteur Nh, de taille et de capacité limitée, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone naturelle et dans lesquels la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Ce secteur comporte un sous-secteur Nha dans lequel le changement de destination pour des activités touristiques est admis.
- Un secteur Ne dans lequel seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Synthèse des surfaces du zonage

Le territoire intercommunal représente 6 239.6 ha.

Les zones sont réparties de la façon suivante :

Zones	ha	Secteurs	ha
U	188,7 ha	Dont - Ua : - Ub : - Uc : - Ue : - Ul :	5.5 6.7 7.7 3.1 0.5
UI	4.9		
N	2266.8	Dont - Ne : - Nh : - Nha :	3.4 28.5 1.4
A	3779,3	Dont Ah	14.3

5. Les prescriptions graphiques supplémentaires

5.1. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le syndicat peut fixer, dans son PLUI, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Par ailleurs, l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLUI peut « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par un quadrillage noir et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure au plan de zonage. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés prévus concernent :

Le Bignon-Mirabeau

- La création d'un chemin de contournement sur le Bignon Mirabeau (①).
- La création d'une desserte de la zone Ub (② et ③) sur le Bignon-Mirabeau.
- La création de stationnement sur la commune du Bignon Mirabeau (④).

Griselles

- La création d'une piste cyclable (①).
- La création de deux parcs publics paysagers sur la commune de Griselles (② et ④).
- La création d'un cheminement mixte (piétonnier et cycliste) sur la commune de Griselles (③).

5.2. Les espaces boisés classés (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-19 du Code l'Urbanisme)

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLUI peut classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière de couleur verte. Ils concernent les quelques massifs boisés existants sur les communes ayant un rôle dans le rythme du paysage (bois conservés au milieu de la plaine agricole) ou dans le cœur du bourg.

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4.

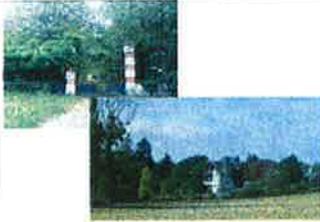
5.3. Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

Outre les protections générales affectant des zones étendues résultant du zonage et du règlement correspondant et du classement en espaces boisés à conserver, le PLUI institue également des protections plus ponctuelles telle que l'identification des éléments bâtis en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme).

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

Appellation	Caractéristiques	Localisation	Photographie
1	<u>GRISELLES</u>		
Eg1	Eglise Saint Aignan.	Au cœur du bourg de Griselles.	
La1	Lavoir en rive de la Cléry.	R.D.315, au Sud du bourg de Griselles.	
Fo	Maison avec fours, patrimoine architectural rural.	Chemin du Moulin Tosset, à l'Est du bourg de Griselles	
Mf	Maison des fours, patrimoine architectural local.	Maison en rive de la R.D.315 au hameau des Fourneaux sur la commune de Griselles	
Lu1	Lucarne, détail architectural.	Maison en rive de la R.D.32, au cœur du bourg de Griselles	

Ch1	Château de la Fontaine du 19 ^e siècle.	Au Nord du hameau de Bois-le-Roi, sur la commune de Griselles	
Ch2	Château de Bois-le-Roi du 18 ^e siècle.	Au cœur du hameau de Bois-le-Roi, sur la commune de Griselles	
Gr1	Grange avec ouverture en briques.	Au cœur du hameau de Bois-le-Roi, face au château, sur la commune de Griselles	
Chp1	Chapelle de Bois-le-Roi , patrimoine religieux.	En rive de la R.D.115 dans le hameau de Bois-le-Roi sur la commune de Griselles	
Mo1	Moulin des Aulnes .	Chemin du Moulin de Courvilaine sur la commune de Griselles	
Gr2	Ancienne grange aux dîmes .	Hameau de Courvilaine, au Sud/Est du bourg de Griselles	
G	Gîte , dans un ancien corps de ferme.	Hameau de Bois-le-Roi sur la commune de Griselles	

Pu1	Puits , patrimoine rural.	La Cour des Hongres, au cœur du hameau de Bois-le-Roi sur la commune de Griselles	
Pu2	Puits , patrimoine rural.	R.D.115 au Sud du hameau de Bois-le-Roi sur la commune de Griselles	
Pu3	Puits , patrimoine rural.	Entrée Nord du hameau de Corbelin sur la commune de Griselles	
Cx1	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.	En rive de la R.D.32, au carrefour avec la rue de la Martinière, dans le bourg de Griselles	
Cx2	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.	En rive de la R.D.32, au carrefour avec la R.D.315, dans le bourg de Griselles	
C	Cèdre , conifère d'un port et d'une envergure remarquable.	En rive de la R.D.115 au Sud du hameau de Bois-le-Roi, sur la commune de Griselles	
Pa	Parc paysagé avec arbres de ports et d'envergures remarquables.	Au Sud du bourg de Griselles , à l'angle du Chemin du Moulin Tosset et du chemin de Courvilaine	

2	LE BIGNON-MIRABEAU		
Eg2	Eglise saint Jean-Baptiste du 16 ^e siècle.	Au cœur du bourg du Bignon-Mirabeau	
Ch3	Château du Bignon datant du 19 ^e siècle.	R.D.34, au Sud du bourg du Bignon-Mirabeau	
M	Maison du gardien du château du Bignon-Mirabeau et sa grille.	R.D.34, au Sud du bourg du Bignon-Mirabeau	
Cx3	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.	En rive de la R.D.33, à la sortie Nord du bourg du Bignon-Mirabeau	
Cx4	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.	Au carrefour entre la R.D.33 et la R.D.147 à l'Est du bourg du Bignon-Mirabeau	
Cx 5	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.	En rive de la R.D.34, à la sortie Sud du bourg du Bignon-Mirabeau	
Mt	Monument à la mémoire du marquis de Mirabeau.	Aux abords de l'église, au cœur du bourg du Bignon-Mirabeau	

Lu2	Lucarne en briques.	Place Mirabeau, à l'arrière de l'église du Bignon-Mirabeau	
Po	Porche	Place Mirabeau, au cœur du bourg du Bignon-Mirabeau	
3	<u>CHEVANNES</u>		
Eg3	Eglise St Sulpice avec sa tour-porche de la fin du 15 ^e siècle et le tombeau de la première épouse de Pierre-Samuel Du Pont de Nemours (économiste et politicien).	R.D.315, à la sortie Nord du Bourg de Chevannes	
Chap2	Chapelle Notre Dame de la Pitié du 12 ^e siècle pour la partie haute et du 17 ^e siècle pour la partie basse (localisation moyenâgeuse du village de Chevannes).	Chemin des Fontaines, à l'Est du bourg de Chevannes	
La2	Lavoir, patrimoine rural du 19 ^e siècle.	Sur la rive de la Sainte Rose, au cœur du bourg de Chevannes	
Pi1	Pigeonnier, patrimoine rural.	Route du Moulin Neuf, le Gué des Filles sur la commune de Chevannes	
Cx6	Croix de chemin, patrimoine religieux rural.	Au pied de l'église de Chevannes	

Pu4	Puits, patrimoine rural.	Hameau de la Merville au Sud de la commune de Chevannes	
4	<u>CHEVRY-SOUS-LE-BIGNON</u>		
Gr3	Grange avec colombages, patrimoine architectural.	Route de Pers, au Sud du bourg de Chevry- sous-le-Bignon	
Mo2	Moulin sur le Betz.	Route de Pers, au Sud du bourg de Chevry- sous-le-Bignon	
Fe1	Ferme, patrimoine architectural rural.	Hameau des Thibaults, au Nord de la commune de Chevry- sous-le-Bignon	
Fe2	Ferme, patrimoine architectural rural.	Hameau du Haut Fouchereau, au Nord/Ouest du bourg de Chevry-sous-le- Bignon	
Fe3	Ferme, patrimoine architectural rural (pignon avec colombages).	Hameau de Fouchereau, au Nord/Ouest du bourg de Chevry-sous-le- Bignon	
Fe4	Ferme, patrimoine architectural rural.	Hameau des Rondiers, au Sud de la commune de Chevry-sous-le- Bignon	

Fe5	Ferme , patrimoine architectural rural.	Hameau du Poirier Billard, au Sud/Est de la commune de Chevry-sous-le-Bignon	
T	Tour , patrimoine rural.	Rue de la Flamenderie à l'Ouest du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Ecl1	Ecluse sur le Betz, au moulin de Fouchereau.	Rue de la Flamenderie, au Nord/Ouest du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Ecl2	Ecluse sur le Betz, en aval du Moulin Lambert.	Route de Pers, au Sud du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Ecl3	Ecluse sur le Betz, en amont du Moulin Lambert.	Route de Pers, au Sud du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
La3	Lavoir sur le Betz, patrimoine rural.	Rue de la Flamenderie, hameau de Fouchereau sur la commune de Chevry-sous-le-Bignon	
Che	Cheminée de l'ancien moulin en rive du Betz.	Hameau de Fouchereau sur la commune de Chevry-sous-le-Bignon	
Mu	Mur en périphérie de la mare.	Hameau des Cottencins à l'Ouest de la commune de Chevry-sous-le-Bignon	

Pu5	Puits, patrimoine rural.	Route de Pers, au Sud du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Pu6	Puits, patrimoine rural.	Hameau des Thibaults, au Nord de la commune de Chevry-sous-le-Bignon	
Pu7	Puits, patrimoine rural.	Hameau des Thorets, commune de Chevry-sous-le-Bignon	
Pu8	Puits, patrimoine rural.	Rue de la Croix Saint Pierre dans le bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Pu9	Puits, patrimoine rural.	Rue de la croix Sainte Véronique, hameau des Courillons, au Sud du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Cx7	Croix de chemin, patrimoine religieux rural.	Au carrefour entre la rue de la Croix Saint Pierre et la rue de la Flamenderie, aux abords de la mairie de Chevry-sous-le-Bignon	
Cx8	Croix de chemin, patrimoine religieux rural.	Rue des Thorets, entre le hameau de Fouchereau et le hameau des Thibaults, au Nord du bourg de Chevry-sous-le-Bignon	
Tom	Tombeau des Lambert (famille de notable de Chevry), vestige de l'ancien cimetière.	Aux abords de l'église de Chevry-sous-le-Bignon	

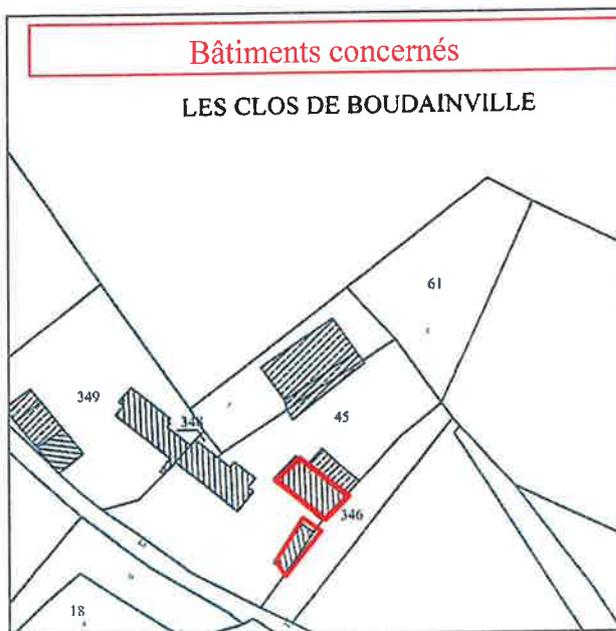
5.4. Identification des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés ci-après sur la commune de CHEVANNES au titre de l'article R.123-12 alinéa 2 qui précise que « dans la zone A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». .

« Le Clos de Boudainville » - Chevannes



- **Localisation géographique** : Hameau localisé à l'Ouest de la commune.
- **Composition** : ferme composée de plusieurs bâtiments dissociés.
- **Toiture** : toitures simples à deux pans en tuiles plates.
- **Ouverture** : ouvertures variées et parfois remaniées sur les bâtiments annexes; les ouvertures d'origine sont soulignées par un encadrement en briques et allège en pierre de taille; dimensions variables des ouvertures selon leur fonction. Rythme et symétrie des ouvertures à préserver.
- **Matériaux** : maçonnerie en pierre calcaire avec enduit; chaînage d'angle en pierre de taille.



Conclusion : ensemble bâti homogène de qualité, restauré et ayant fait l'objet de transformation.

« Terres des Hochtins » - Chevannes



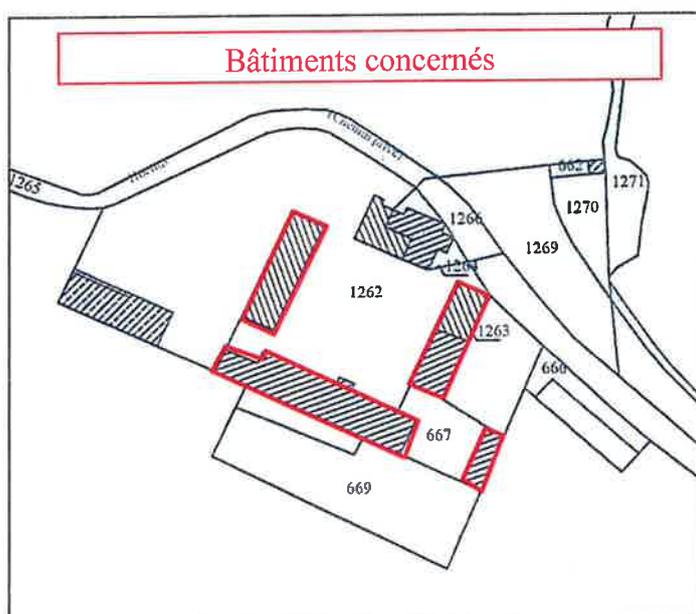
Vue de l'ensemble des bâtiments depuis l'ouest



Vue de l'ensemble des bâtiments depuis l'Est

- **Localisation géographique** : écart implanté à l'Est de la commune, en retrait de la R.D.33.
- **Composition** : corps de ferme composé de plusieurs bâtiments dissociés et organisés autour d'une cour fermée.
- **Toiture** : toitures simples à deux pans en tuiles plates; importante longueur de toiture sur les bâtiments agricoles.
- **Ouverture** : ouvertures des bâtiments agricoles donnant principalement sur la cour intérieure ; seules quelques petites ouvertures donnent sur l'extérieur avec un encadrement en briques.
- **Matériaux** : maçonnerie en pierre calcaire avec enduit, chaînage d'angle en briques ou en pierres de taille.

Conclusion : ensemble bâti homogène de qualité, n'ayant pas fait l'objet de transformations sur la partie extérieure.



« Le Bois des Fosses » - Chevannes



- **Localisation géographique** : écart implanté au Nord/Est de la commune, à proximité de la vallée du Betz.
- **Composition** : corps de ferme organisé autour d'une cour fermée.
- **Toiture** : toitures à deux pans en tuiles plates ; importante longueur de toiture sur les bâtiments agricoles.
- **Ouverture** : ouvertures donnant principalement sur la cour intérieure pour les bâtiments agricoles ; la plupart sont soulignées par un entourage majoritairement en briques.
- **Matériaux** : maçonnerie en pierre calcaire avec enduit traditionnel ancien pour les bâtiments agricoles et enduit plus récent pour le bâtiment d'habitation ; chaînage d'angle en brique et pierre de taille pour les bâtiments agricoles et recouvert d'enduit pour le bâtiment d'habitation.

Conclusion : bâtiments traditionnels de qualité et peu remanié.

