



Commune de VIENNE EN VAL



Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

**VERSION CORRIGEE POUR TENIR
COMPTE DES OBSERVATIONS DU
PREFET ET DE LA MRAE**

1. Note de présentation

1.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
1.1.	PREAMBULE.....	3
1.2.	LE PLU ACTUEL	3
1.3.	LE PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE SOLOGNE.....	4
1.4.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	5
1.5.	LE CONTEXTE COMMUNAL.....	5
2.	LES MODIFICATIONS	12
2.1.	Ouverture à l'urbanisation de la zone AUd.....	12
2.2.	Autres modifications de zonage	24
2.3.	Les emplacements réservés.....	25
2.4.	Le règlement.....	26
3.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	32

Est présentée en document séparé

1. PRESENTATION DU CONTEXTE

1.1. PREAMBULE

La modification envisagée par la commune de VIENNE-EN-VAL a été mise en œuvre en vue d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone AUd dénommée zone du « Chapeau à Trois Cornes ».

En effet le règlement du PLU actuel dispose

« La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, et reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des services, des commerces et des équipements collectifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUc, Le Haut Verger et de part et d'autre de la route de Sennely, secteur où la hauteur des constructions est limitée et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des réseaux.*
- AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU*
- AUL destiné à recevoir les constructions et installations liées aux loisirs, tourisme, culture... avec ou sans hébergement.*
- AUp destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation »*

La nécessité de dresser le bilan de la consommation d'espace et celui des ressources de l'enveloppe urbaine existante, ont conduit à compléter cet objectif principal. C'est ainsi que les orientations d'aménagement, les emplacements réservés, certaines dispositions réglementaires graphiques et écrites ont été modifiées.

1.2. LE PLU ACTUEL

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 27 avril 2005, modifié le 14/12/2007, puis le 15/03/2013.

En 2013, le secteur « Le Chapeau à Trois Cornes », qui présente une façade importante sur la route départementale RD 14, a fait l'objet d'une révision simplifiée pour permettre son aménagement. La RD 14 étant depuis 2010 classée voie à grande circulation, la zone AU était inconstructible sur une bande de 75 m de large.

Les orientations d'aménagement visant à réduire la protection de l'ancien article L111.1.4 (L 111.6 à L111.8 du code actuel) la procédure de révision simplifiée s'imposait.

En même temps, la commune a remis en cause le bien fondé du classement en zone AU de l'ensemble du secteur. En effet le rythme du développement entre 2005 et 2011 avait des répercussions importantes sur le fonctionnement des services publics, scolaires notamment, et sur les réseaux. A ce moment-là il était nécessaire pour la commune de mieux maîtriser son évolution.

Pour ces raisons, une partie de la zone AU du Chapeau à Trois Cornes a été classée en secteur AUd.

La modification actuelle vise justement à rétablir la situation initiale.

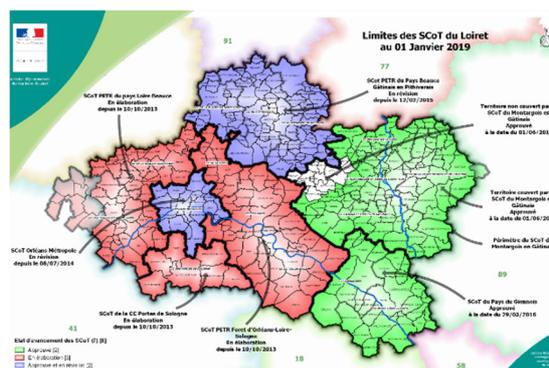
❖ Volet environnement

Le PLU actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette situation restreint le champ des modifications qui peuvent être apportées au document.

1.3. LE PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE SOLOGNE

La commune de VIENNE EN VAL fait partie du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne où le SCoT est en cours d'enquête publique. Pour la commune de VIENNE EN VAL, le taux de croissance démographique est fixé à 0.8% par an. La commune est un pôle de proximité.

La densité brute des espaces résidentiels est de 12 logements à l'hectare.



PRESCRIPTION 59

La programmation foncière du SCoT repose sur un objectif cible de renforcement des densités résidentielles à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.

Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

Assiette de calcul de la densité

CHATEAUNEUF/LOIRE
SULLY-SUR-LOIRE
NEUVILLE-AUX-BOIS
JARGEAU
ST-DENIS-DE-L'HOTEL : Pôles majeurs : 20 logements par hectare

FAY-AUX-LOGES
SANDILLON
OUZOUER-SUR-LOIRE
TRAINOU
ST-BENOIT/LOIRE
LOURY
DONNERY
VITRY-AUX-LOGES
TIGY
CERDON : Pôles secondaires : 15 logements par hectare

BRAY-SAINT-AIGNAN
VENNECY
VIENNE-EN-VAL
REBRECHEN
ST-LYE-LA-FORET
ASCHERES-LE-MARCHE
VANNES-SUR-COSSON
ST-MARTIN-D'ABBAT : Pôles de proximité : 12 logements par hectare

Autres communes : 10 logements par hectare

Le scénario de développement résidentiel		CC de la Forêt	CC des Loges	CC du Val de Sully	Total SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne
Démographie 2015 *					
Population municipale 2015		16 304	41 655	24 689	82 648
Taille moyenne des ménages 2015		2,55	2,43	2,31	2,42
Perspective démographique 2020 - 2040					
Rythme moyen annuel		1,0% par an	0,80% par an	0,30% par an	0,70% par an
Habitants supplémentaires		4 605	9 182	1 920	15 707
Population 2040	98 400 habitants	20 909	50 837	26 609	98355
Taille moyenne des ménages 2040		2,43	2,36	2,21	2,33
Logements vacants en 2018 **					
Nombre		391	1 283	1 158	2 832
Taux de vacance (en %)		5,5	6,4	8,7	7,0
Besoins en logements 2020 - 2040					
Moyenne par an		90	178	50	318
Logements 2020-2040		1800	3560	1000	6360

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est régie par les dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme :

L'article **L153-36** précise le champ d'application de la procédure de modification du PLU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

*Selon les dispositions de l'article **L 153-31**, la modification du PLU ne doit pas changer les orientations du PADD, réduire un bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance ...*

1.5. LE CONTEXTE COMMUNAL

VIENNE-EN-VAL est située en amont d'ORLEANS, à 22 kilomètres au Sud-Est du chef-lieu du département du Loiret.

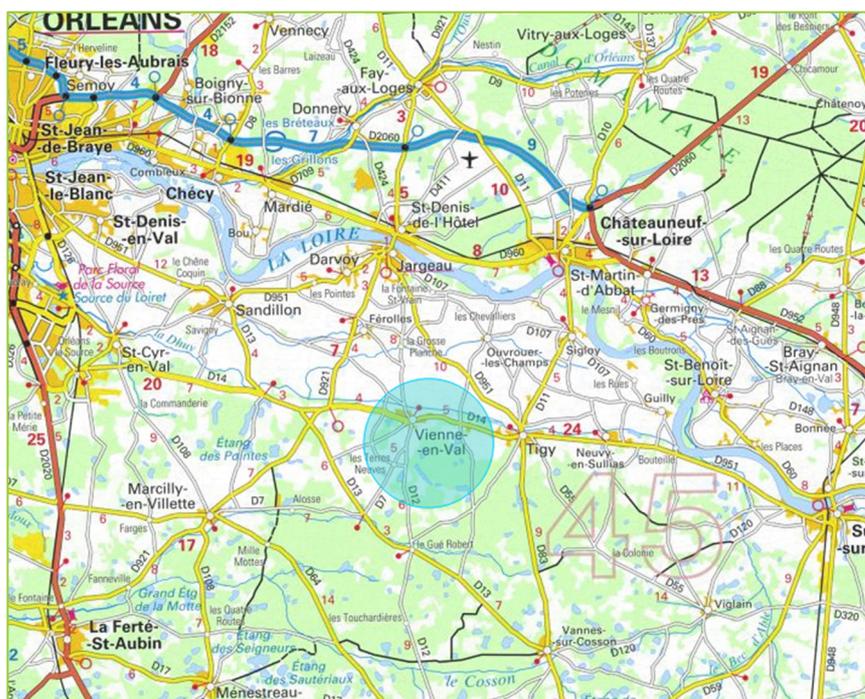
Le territoire communal occupe 3594 hectares sur la rive gauche de la Loire.

La commune appartient dans sa partie Nord au Val de Loire et dans sa partie Sud à la Sologne.

Installé dans le coteau sud de la Loire, le bourg occupe et déborde du replat formé par la terrasse de TIGY.

A l'écart des principaux axes de communication du territoire national (routes nationales, voies ferrées,...), le bourg de VIENNE-EN-VAL est néanmoins situé à l'intersection de deux voies départementales assez fréquentées :

- la RD 14 qui relie OLIVET à TIGY et sert de liaison importante entre les communes de la rive gauche du val de Loire, classée voie à grande circulation
- la RD 12 qui relie SENNELY à JARGEAU avec un trafic plus intense entre VIENNE-EN- VAL et JARGEAU.



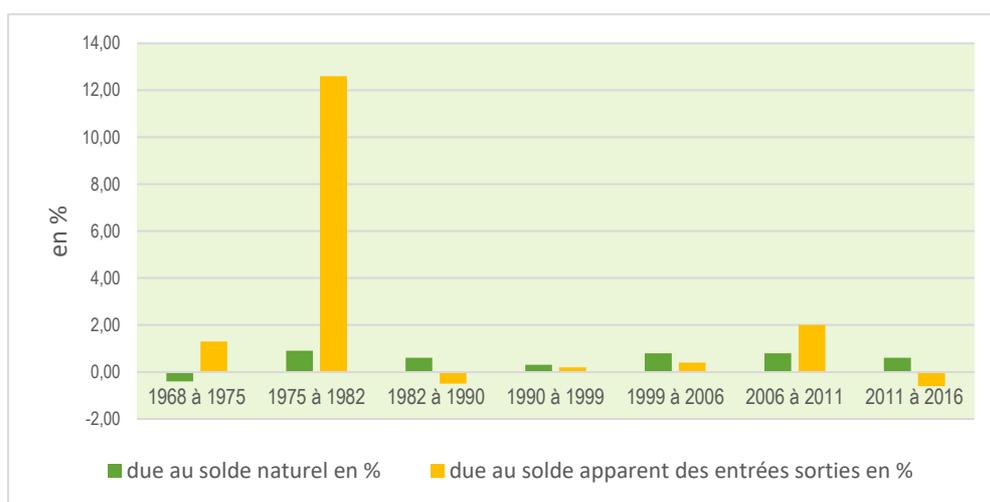
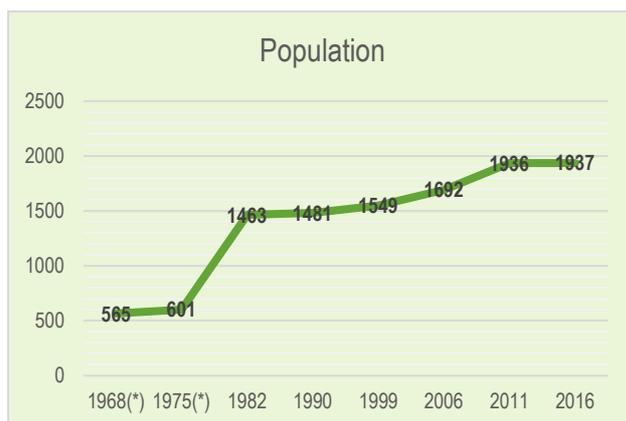
1.5.1. Le contexte démographique

Les années 75/82 affichent la progression rapide la population viennoise, principalement due à l'accueil de nouveaux habitants, soit un peu plus de 12% par an.

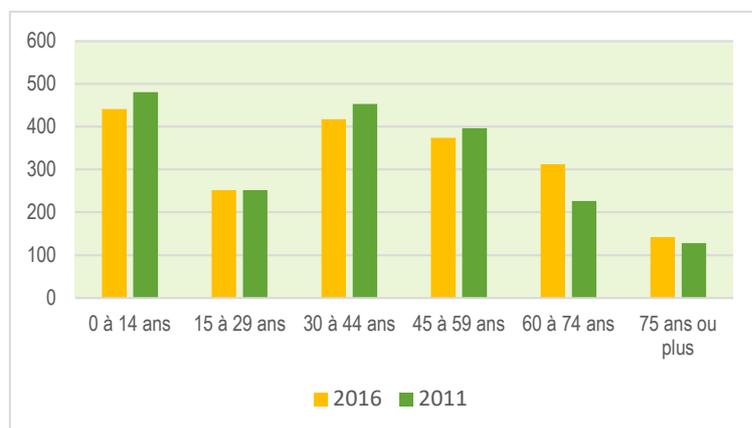
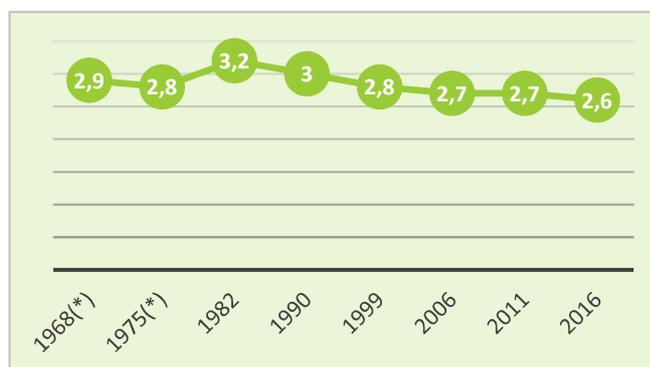
Ensuite la courbe démographique s'aplatit légèrement mais reste toujours ascendante.

La période 2006-2011 marque une nouvelle progression avec un taux de 2% par an, ce qui dans le contexte général reste élevé.

C'est à ce moment-là que la commune a souhaité freiner son développement et on le voit nettement sur la courbe démographique et plus particulièrement avec les indicateurs démographiques ci-dessous.

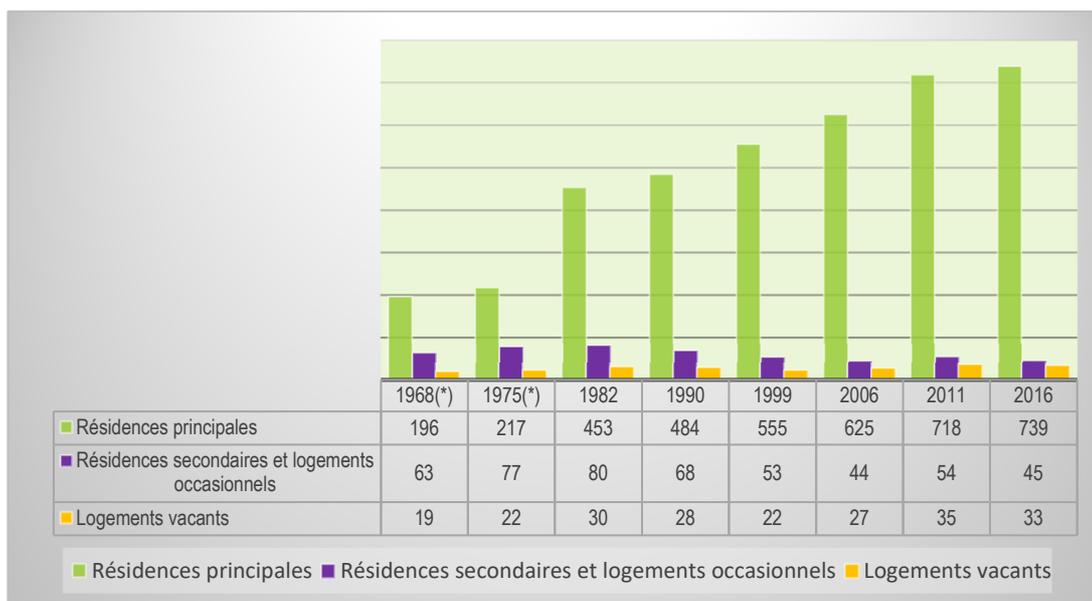


Dans le même temps, le nombre moyen de personnes par ménage poursuit son inflexion, tout en restant encore en 2016 à un niveau élevé. Avec 2,62 personnes par ménage, VIENNE-EN-VAL est une commune qui accueille des familles. Entre 2011 et 2016 la population par ménage a diminué de 0,7.



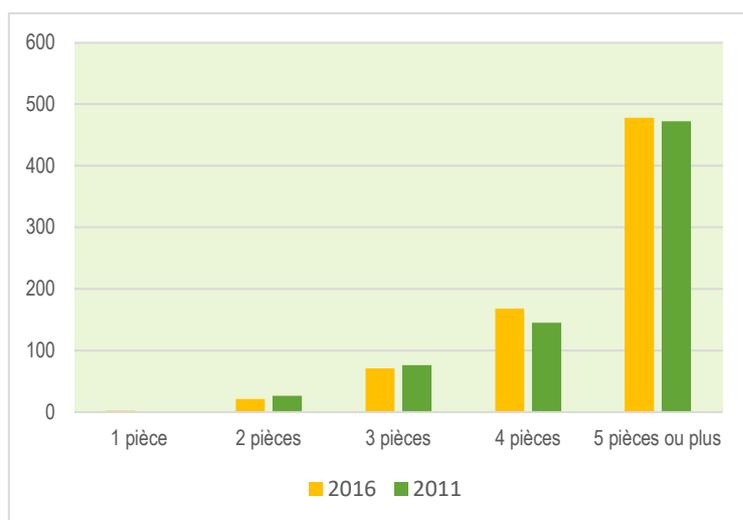
Malgré la réduction de l'offre d'accueil sur la période 2011-2016, la structure de la population conserve sensiblement ses proportions et sa jeunesse

1.5.2. Le logement



Assez logiquement le nombre de résidences principales évoluent peu sur la dernière période, et la vacance est de 4,3% seulement ce qui révèle un marché immobilier tendu.

Lorsque le nombre de personnes par ménage baisse de 0,05 il faut environ 14 logements pour maintenir la population.



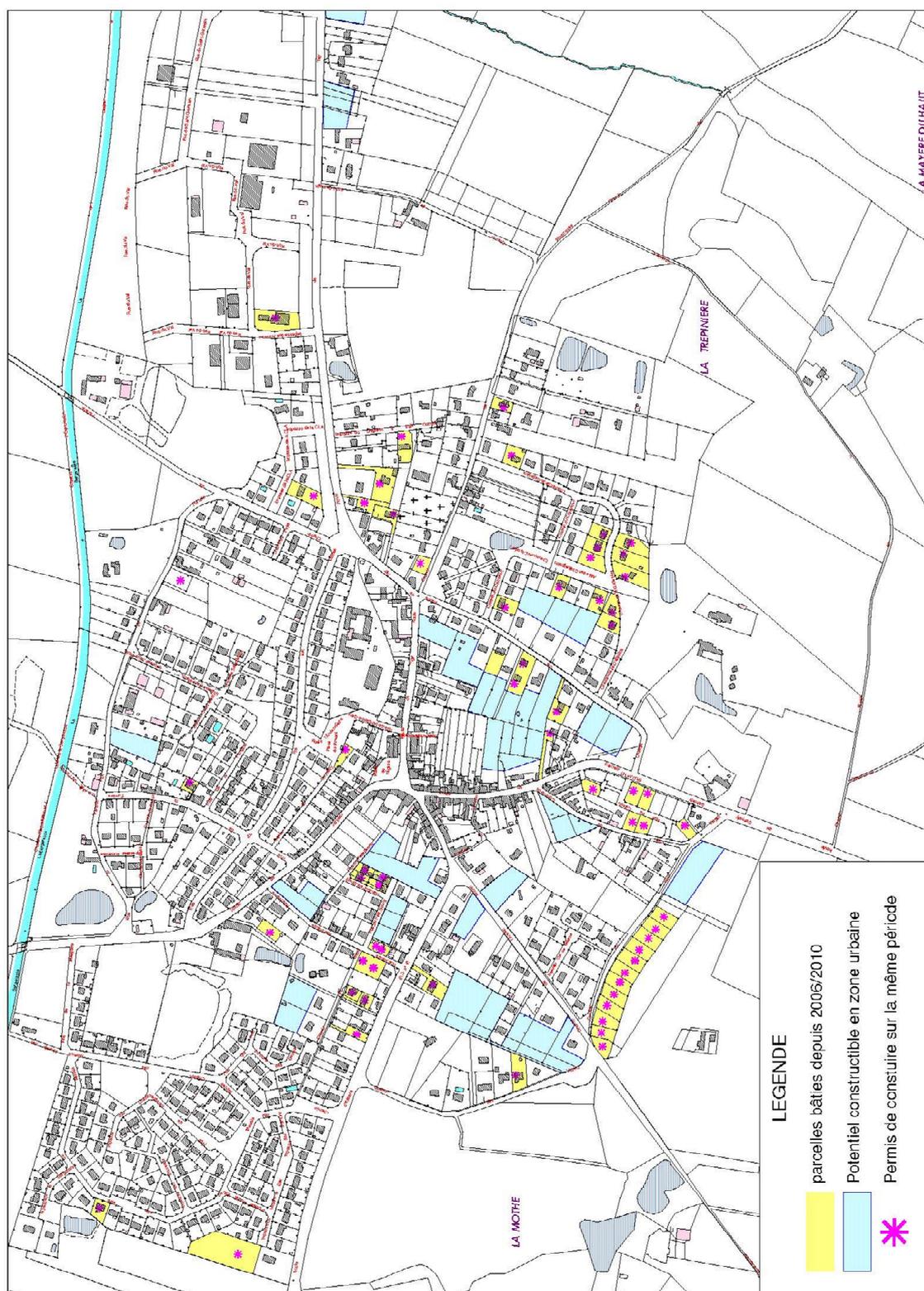
Les grands logements l'emportent nettement. Ceci confirme bien la structure de la population viennoise.

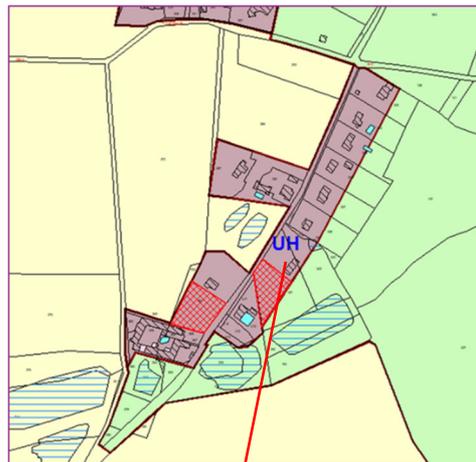
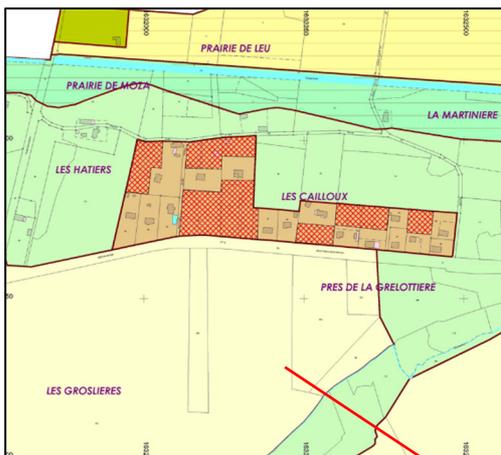
Les viennois sont à 87% propriétaires de leur logement.

1.5.3. Le potentiel constructible dans la zone urbaine

En dehors de la zone du Chapeau à Trois Cornes située en entrée Est de la commune, le tissu urbain existant contient des espaces disponibles pour l'habitat, en centre bourg, et entrée Ouest. Les autres espaces de la zone urbaine sont consacrés à des équipements collectifs, sportifs notamment.

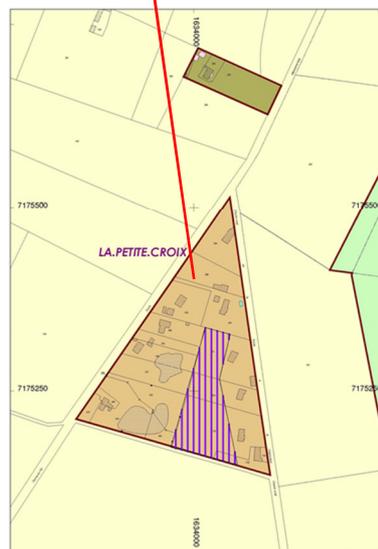
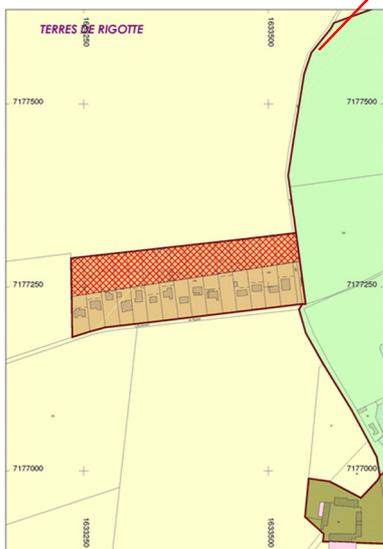
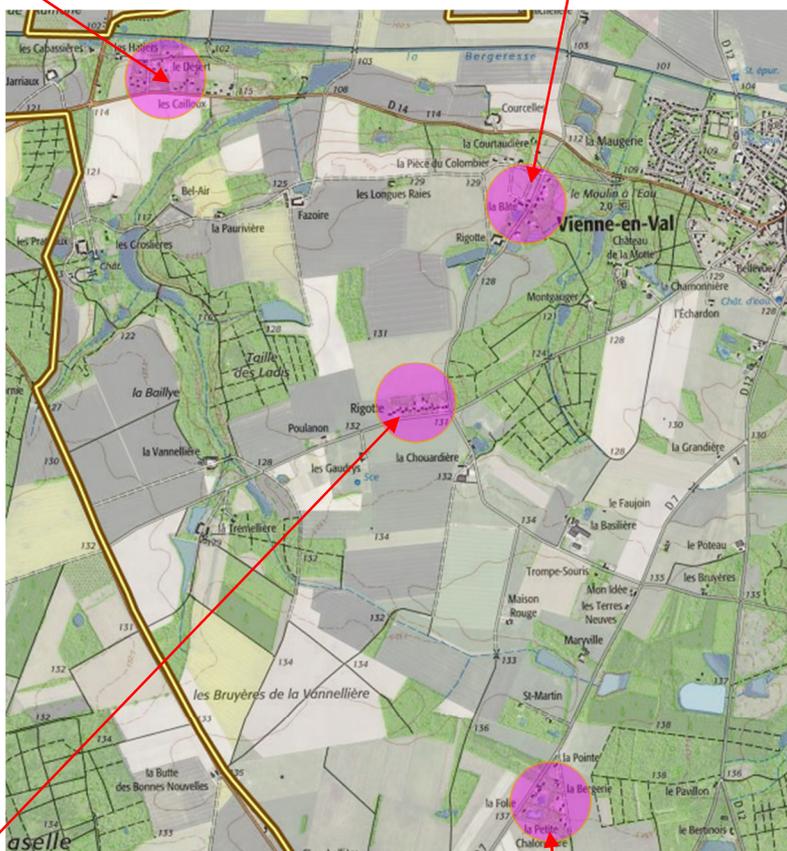
Sur la décennie écoulée, 65 permis de construire ont été délivrés. Ils sont représentés par un symbole rose sur la carte ci-dessus. Dans les espaces disponibles de 6 ha, il est possible d'édifier environ 65 logements.





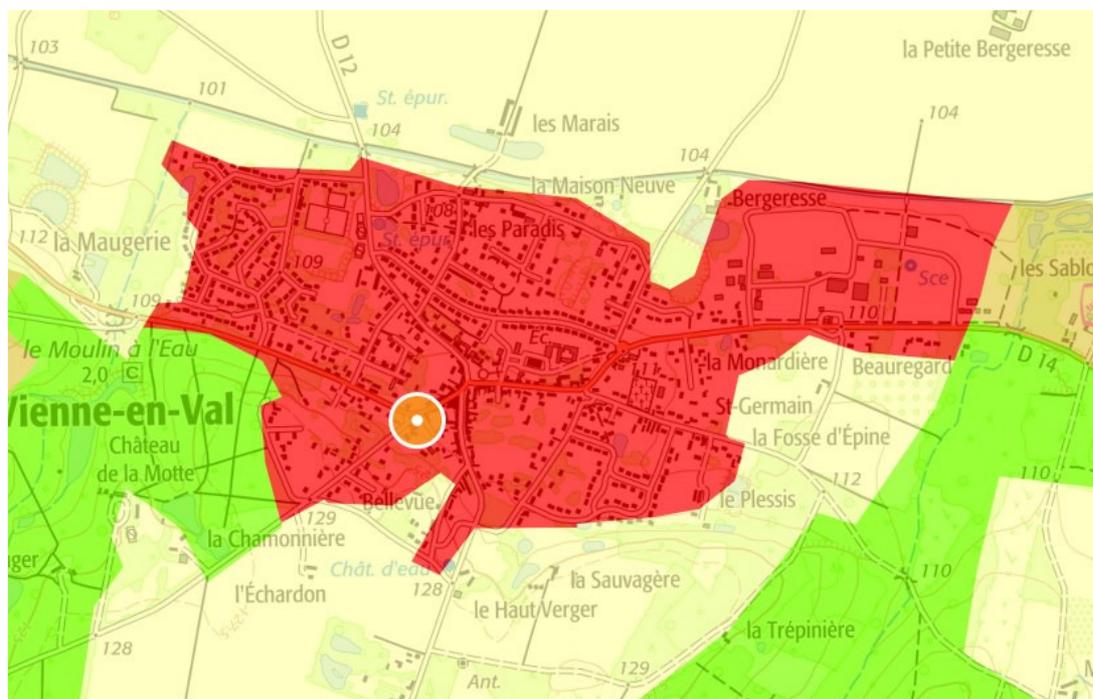
En dehors du centre bourg,
des hameaux de taille
diversifiée se sont
développés.

Ils ont été classés en zone
UBb et peuvent donc recevoir
des constructions sous
réserve de valider les
dessertes en réseaux et
voirie

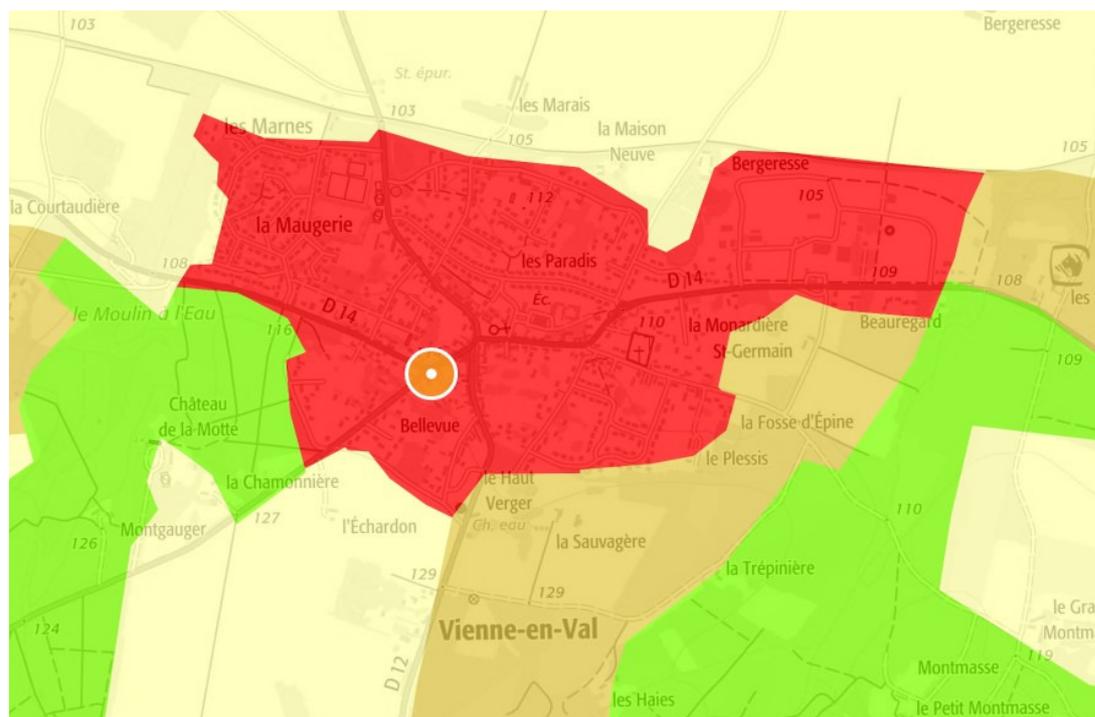


1.5.4. La consommation d'espace

Selon Corine Land Cover

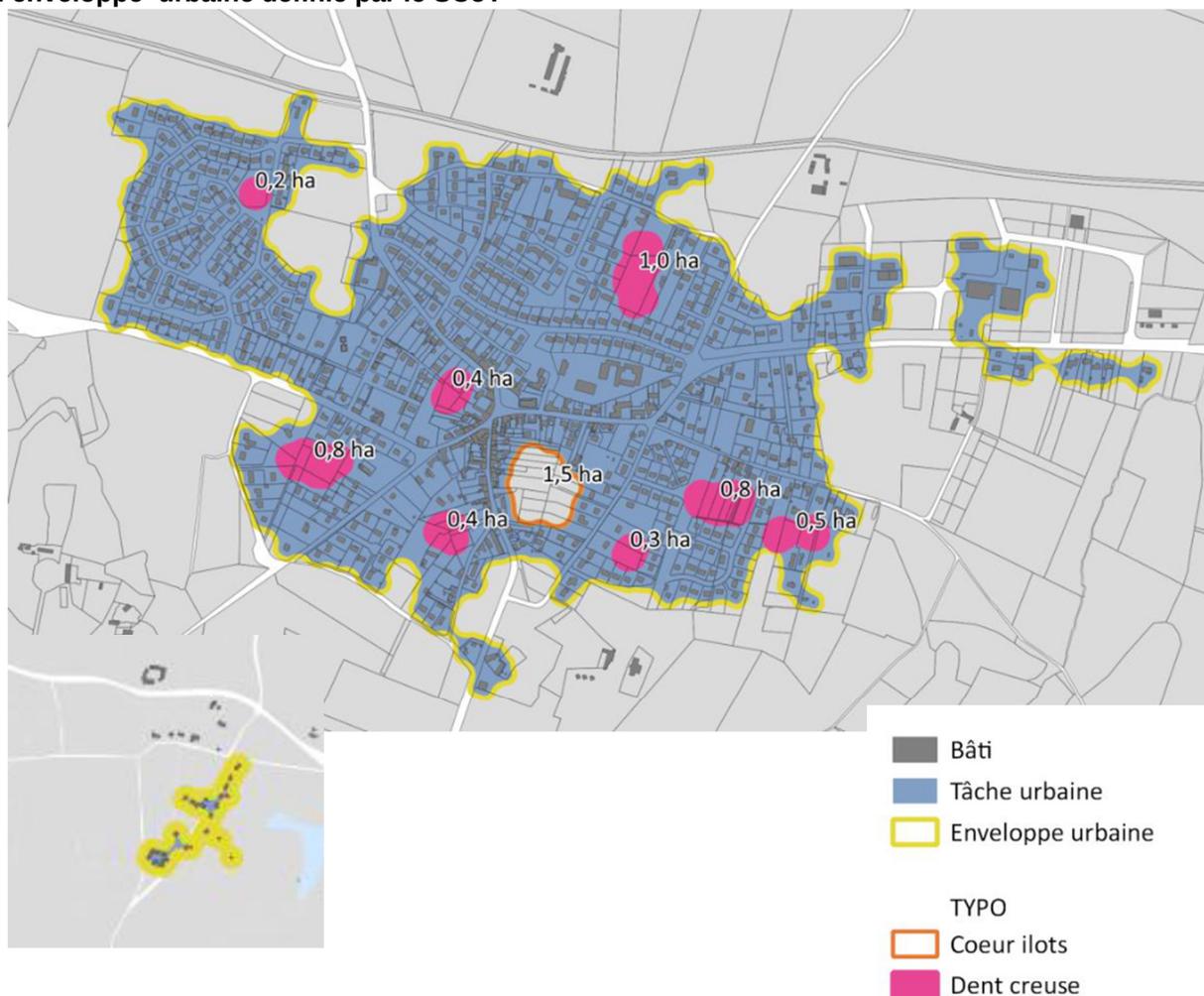


2012



2018

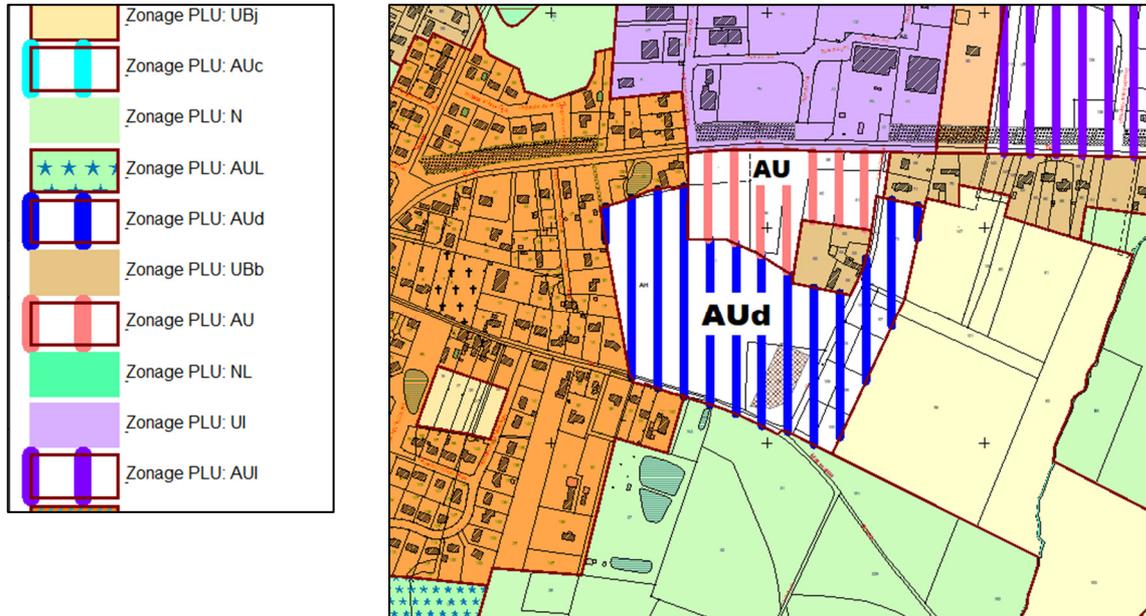
L'enveloppe urbaine définie par le SCoT



2. LES MODIFICATIONS

2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUd

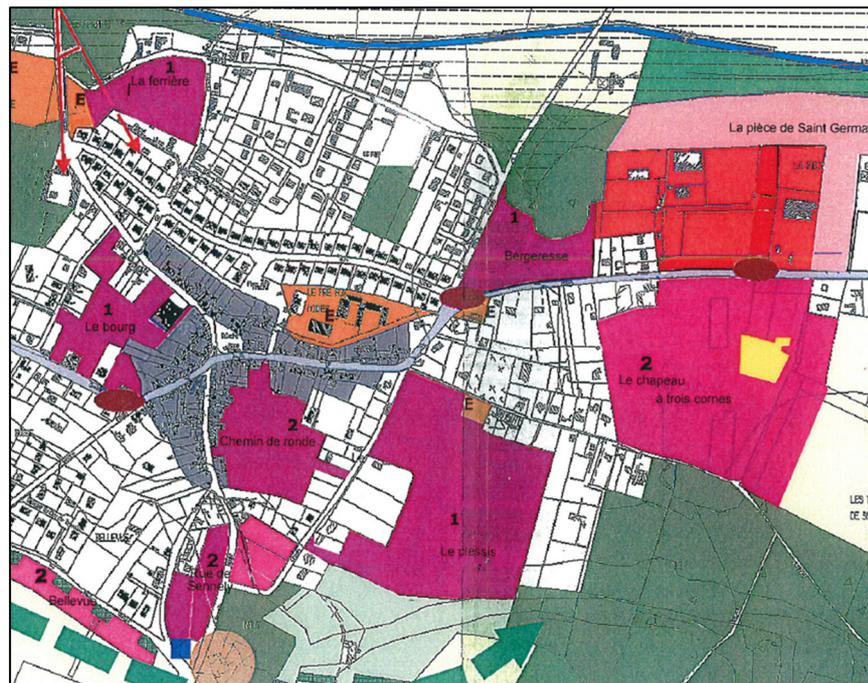
2.1.1. Situation actuelle (PLU 2013)



❖ Rappel du PADD de 2007

Au regard du PADD qui n'a pas été modifié en 2013, le secteur Chapeau à Trois Cornes est en « secteur à urbaniser à moyen/long terme »

Les secteurs 1 relevant du cours terme sont à présent aménagés et construits, hormis le secteur « Le Bourg » en raison des recherches archéologiques. Certains secteurs 2 le sont également. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd n'est pas, dans ces conditions, contraire aux dispositions du PADD.



2.1.2. Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd

La procédure :

- **Obligation de révision* du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUd (ou 2AU) de plus de neuf ans**, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide ...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* ».

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, **il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33**, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

- **La zone AUd a été créée lors de révision simplifiée de 2013, elle a donc moins de 9 ans et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification. La date de référence à retenir est la date de sa création initiale.**
 - **Obligation d'accompagner la modification d'une délibération motivée** justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

- **Une évaluation environnementale** concernant la zone AUd est nécessaire.

2.1.3. Evaluation environnementale

Cette évaluation est reproduite intégralement en chapitre 3 de la présente note.

L'analyse de l'état initial de la zone AUd a révélé la présence d'« orchis à feuille large », ce qui a conduit à réduire sensiblement la zone urbanisable, pour assurer la protection de l'habitat de cette espèce estimée rare.



Dans ces conditions la zone AUd passe de 65 000 m² à 33 000 m².

La zone AU actuelle mesure 23 100 m².

2.1.4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de partie de la zone AUd

2.1.4.1. Population et taux de croissance/logement

Population et taux de croissance

année	Habitants	Taux observé
2010	1887	
2015	1944	0,6 % par an

Le taux de 0,6% par an est celui observé, la prévision SCOT est de 0,8% par an.

Aux perspectives d'évolution on associe le développement de la construction.

année	Habitants	Taux 0,6%	Taux 0,8%
2010	1887		
2015	1944		
2020		2003	2023
2025		2063	2105
2029		2113	2173

La taille des ménages diminue régulièrement
À Vienne en val, on est passé de 2,8 en 1999 à 2,6 en 2015

Dans le cas où ce phénomène se poursuit et si on atteint 2,5 dans 10 ans, il faudra prévoir :

- Les logements nécessaires au maintien de la population
- Les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants

Le logement

année	Résidences princip.
1999	555
2010	700
2015	738

ménage	année	Habitants	Taux 0,6%	RP TOTAL	Taux 0,8%	RP TOTAL
	2010	1887		700		
	2015	1944		738		
2,6	2029		2113	810	2173	836
2,5	2029		2113	845	2173	869

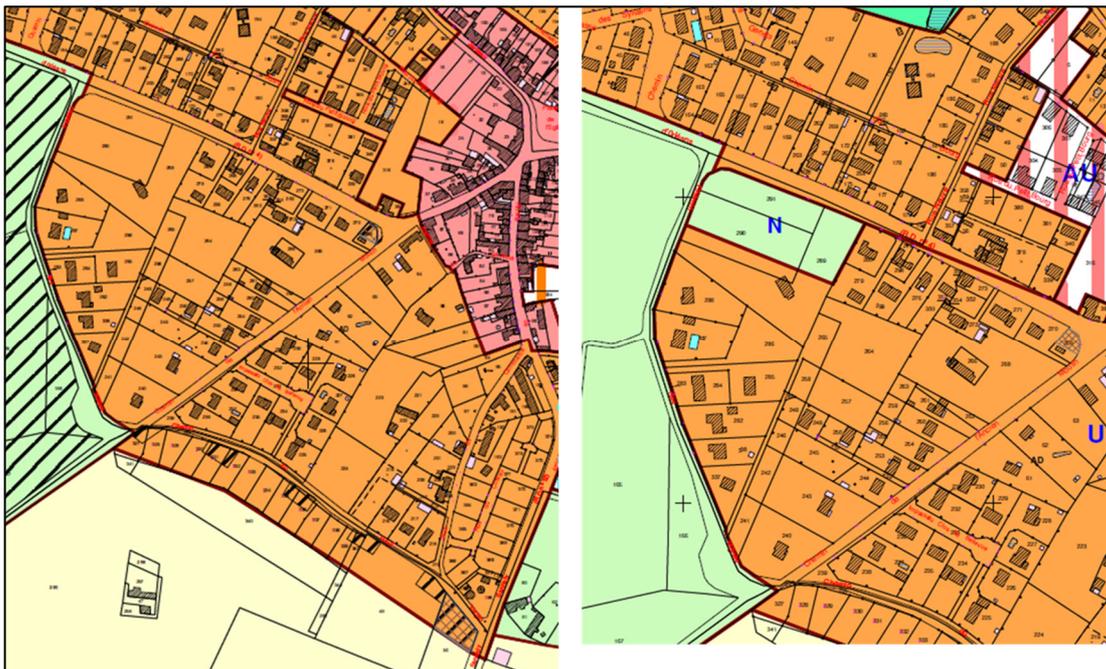
Selon le nombre de personnes par ménage, et selon le taux retenu, le nombre de logements à créer se situe entre 107 et 131 sur la période 2015/2029

Le % de logements vacants est de 4,4% ce qui révèle un marché plutôt tendu

A raison de 12 logements à l'ha on a besoin de 9 à 11 ha desquels on retranchera les dernières opérations de lotissements Haut Verger notamment

2.1.4.2. Modification des secteurs urbains

a) Création d'un secteur de zone naturelle, en entrée Ouest du bourg afin de :



- Réduire les possibilités de construction dans un espace desservi par le réseau d'assainissement unitaire. On a déjà constaté les dysfonctionnements de la STEP en raison des apports d'eaux pluviales. Devant les difficultés techniques et financières de séparation des réseaux, il n'est pas envisagé de modifier la situation actuelle,
- Limiter la circulation en entrée de bourg sur un axe très fréquenté.
- Permettre la protection du pied de coteau avec la délimitation d'un espace boisé classé,

La zone UB est réduite de 7200 m²

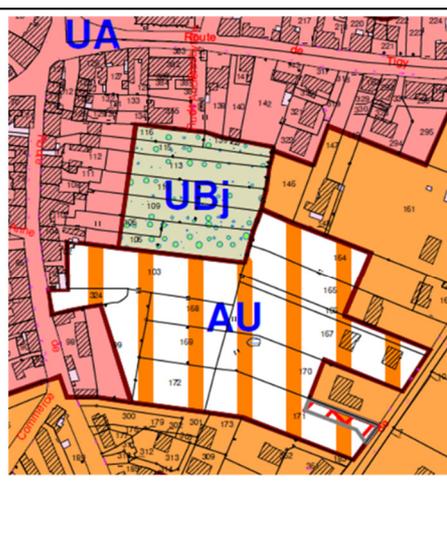
b) Création d'un secteur UBj en centre bourg

La zone AU est très imbriquée dans le tissu urbain dense existant,

Une part importante des espaces de ce cœur d'îlot constitue les jardins du bâti traditionnel, sur un parcellaire en lanières

L'aménagement de ces espaces apparaît peu probable

En classant en secteur de jardins, on conserve la fonction actuelle et un espace vert dans un îlot urbain dense



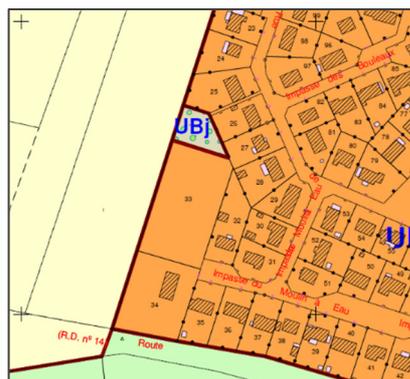
Dans ces conditions, la zone AU restante doit avoir une densité de 15/20 logements/ha

Création d'un accès et d'un cheminement doux

La zone AU est réduite de 5400 m²(7/8 logements)

c) Création d'un secteur UBj impasse du Moulin à Eau

Dans ce secteur la voie d'accès est étroite et il s'agit de limiter la circulation. Le terrain constructible est en conséquence réduit de 730 m².



d) Route de SENNELY / Entrée de bourg



Création de secteurs UBj et UB pour les raisons suivantes

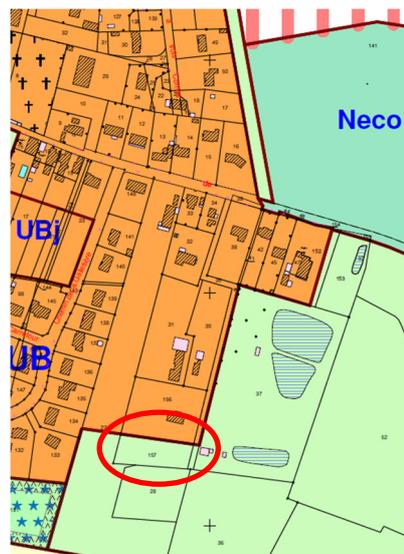
- La zone AU est plantée de sapins, et présente par rapport à la route une dénivellée significative, au surplus dans un virage,
- Les sorties à cet endroit ne peuvent être autorisées, et c'est sans doute en raison de ces conditions d'accès que le terrain est toujours non construit
- La zone constructible est donc classée en zone UB avec accès au chemin de Ronde
- Le reste de l'ensemble est classé en zone UBj, ce qui permettra de conserver éventuellement une partie du boisement existant

La diminution de la zone constructible est de 3200 m²

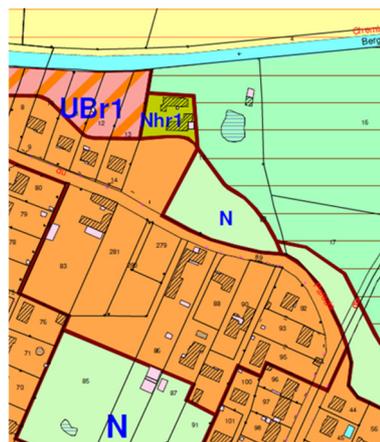
e) Secteur donnant sur la rue de Montmasse

La réduction de la zone UB est envisagée en raison de la configuration très étirée du terrain

La zone UB est réduite de 2500 m²



f) Secteur situé chemin du Paradis

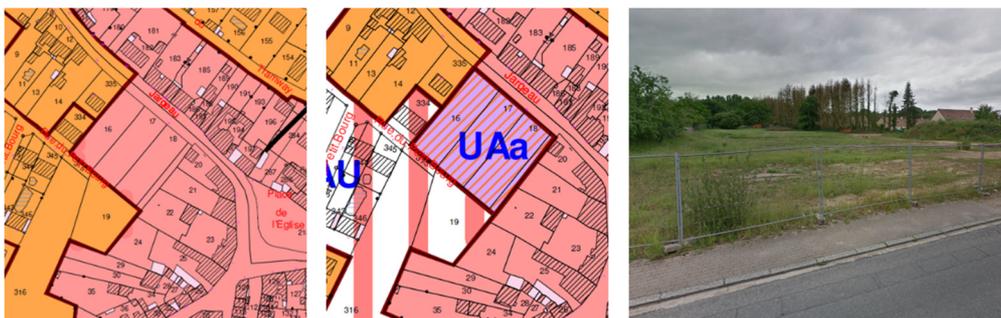


Réduction de la zone UB de 2900 m²

Raisons:

- Le secteur est un espace aménagé en parc, avec un ensemble bâti classé en secteur Nhr1
- L'espace en déclivité par rapport à la voie, appartient aux milieux naturels voisins,
- Une partie de la zone UB est conservée

g) Secteur en centre bourg route de Jargeau



Avec le classement en UAa la destination du secteur est fixée vers la création de logements sociaux :

- pour personnes âgées ou à mobilité réduite
- pour des familles

La zone UB est réduite de 3000 m²

h) Les secteurs de hameaux

Compte tenu de leur éloignement par rapport au centre bourg, et des conditions de desserte, les hameaux ne peuvent accueillir de nouvelles constructions d'habitation. C'est aussi une prescription du SCoT.

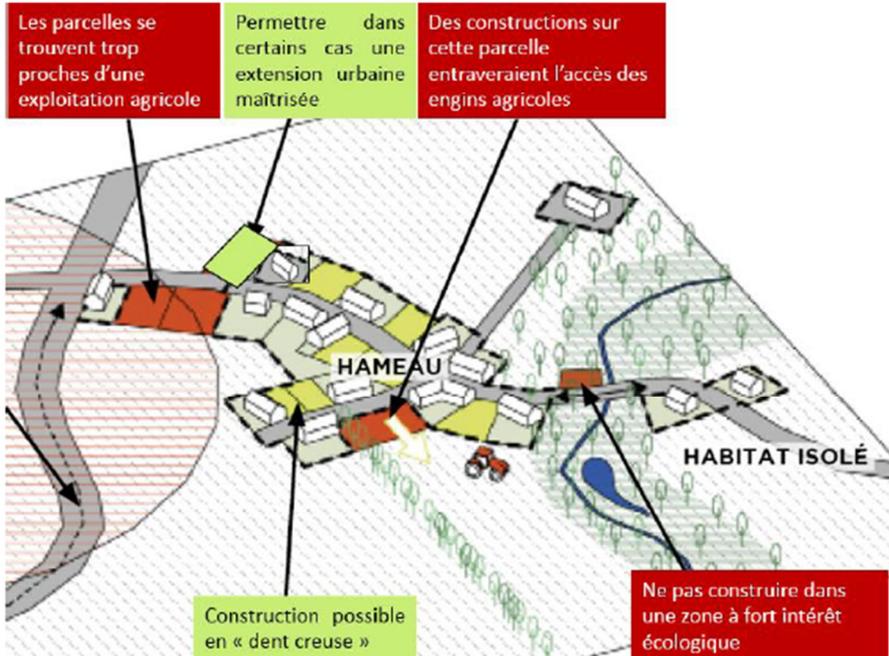
 **PRESCRIPTION 29**

Le développement des coeurs de bourg et de village doit être privilégié afin de favoriser la proximité aux services. Le développement des hameaux doit par conséquent être maîtrisé lorsqu'ils ne constituent pas la seule possibilité de développement pour la commune considérée.

La densification possible des hameaux doit respecter le caractère rural et patrimonial du lieu. Toute nouvelle construction prend en compte l'identité architecturale du hameau.

Dans certains cas, une extension urbaine maîtrisée est possible :

- sur des hameaux proches des centralités urbaines et bien desservis ;
- des hameaux sur des communes très contraintes au niveau de leur centralité urbaine (inondation, protections patrimoniales...);
- sur des communes historiquement marquées par un habitat dispersé (plusieurs hameaux) qui souhaitent maintenir un dynamisme résidentiel proportionné au caractère rural des lieux.



Les parcelles se trouvent trop proches d'une exploitation agricole

Permettre dans certains cas une extension urbaine maîtrisée

Des constructions sur cette parcelle entraveraient l'accès des engins agricoles

HAMEAU

HABITAT ISOLÉ

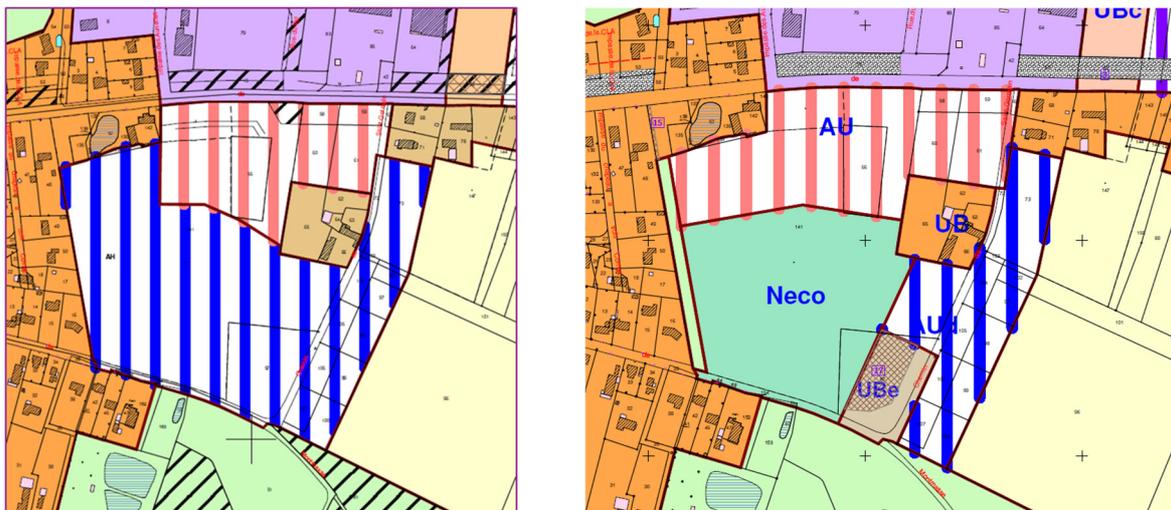
Construction possible en « dent creuse »

Ne pas construire dans une zone à fort intérêt écologique

Source : schéma DDT 41 adapté aux orientations du SCoT

Les hameaux seront donc classés en zone UH où seules seront admises les extensions des constructions et les annexes à ces constructions, sous certaines conditions

2.1.4.3. Le périmètre de la zone AU du Chapeau à Trois Cornes



2.1.4.4.

La zone Neco a été délimitée de façon à garantir la protection de l'orchis à feuille large identifiée par le bureau d'étude environnement IEA45.

2.1.4.5. Le SCOT

Rappels sur le SCoT

PADD

- Le PADD parle d'une offre urbaine renforcée et complémentaire à l'offre de la métropole, en vue de l'accueil de nouvelles populations.
- Les polarités :
 - 5 majeures
 - 10 secondaires
 - 8 de proximité, dont Vienne en Val avec Saint-Martin d'Abbat pour la CC Les Loges
- Pour la CC Les Loges le développement démographique est fixé au taux de 0.8% par an. Avec 2,36 personnes par ménage le nombre de logements à créer est de 178 par an environ.
- On doit optimiser les enveloppes actuelles, en construisant dans les dents creuses, et en réduisant le parc de logements vacants afin de parvenir au taux de 6,5%.

DOO

Pour les pôles de proximité de la CC Les Loges le SCoT prévoit 240 logements avec pour objectif d'optimiser les enveloppes urbaines. Dans ces enveloppes, les espaces vacants ne sont pas pris en compte au titre des extensions urbaines.

Pour créer une extension urbaine, une étude du potentiel d'accueil des enveloppes urbaines doit être réalisée. On doit augmenter les densités tout en réservant quelques espaces de respiration et en tenant compte du paysage urbain.

Pour Vienne en Val la densité brute (espaces collectifs compris) est de 12 logements à l'hectare au moins.

Au moins 50 % du développement de la commune doit se faire hors extension urbaine. Sachant que 10 ha sont attribués aux communes de proximité de la CC Les Loges, Vienne en Val dispose de 5 ha d'extension urbaine sur 20 ans, pour 120 logements. Les deux communes ont des développements similaires malgré une différence de 200 habitants au bénéfice de Vienne en Val. Sur la dernière période, Vienne en Val ayant pris des dispositions pour freiner son développement les taux de croissance sont différents. C'est bien pour relancer le développement et répondre à une demande que la commune a résolu de modifier le PLU. Cette répartition par ½ n'est pas incohérente.

2.1.4.6. Solution retenue pour le secteur

On a vu page 12 que pour la période 2015/2029 les besoins en logements se situaient entre 107 et 131, selon le taux de croissance. En ramenant ces chiffres à 10 ans le nombre de logements pour le développement de la commune est entre 76 et 93.

L'enveloppe urbaine définie par le SCoT, mise à jour, comprend 6 ha d'espace disponible avec un potentiel de 65 logements, **non renouvelable**.

On retiendra 50 % de ce potentiel, non renouvelable, pour tenir compte de la rétention foncière. En effet on compte de nombreuses parcelles bâties dont on ne connaît pas l'échéance de division en vue de construire. Ainsi le potentiel du tissu urbain existant est de 32 logements à 10 ans.

Globalement, compte tenu de la protection mise en place sur une grande partie de la zone, et des possibilités maximales d'extension définies par le SCOT approuvé, la surface ouverte à l'urbanisation varie peu. Le périmètre est légèrement différent. L'augmentation de la surface permet la création de 6 à 7 logements supplémentaires et au total 32 logements pour la zone AU du Chapeau A trois Cornes.

On constate ainsi que le développement de la commune pour la décennie est assuré par :

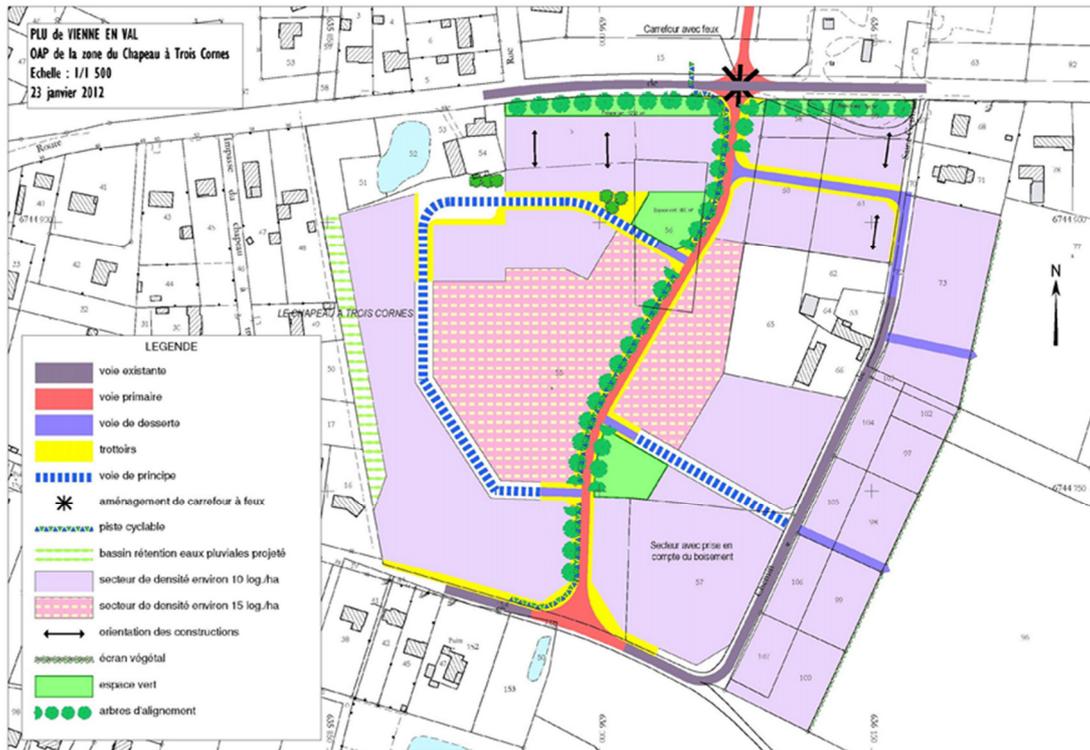
- Le potentiel constructible compris dans l'enveloppe urbaine soit 32 logements
- L'extension urbaine du Chapeau A Trois Cornes soit 32 logements sur une surface de 2,94 ha

Au total à l'échelle du SCoT, les ressources de l'enveloppe urbaine et les zones d'extension permettent d'édifier 97 logements.

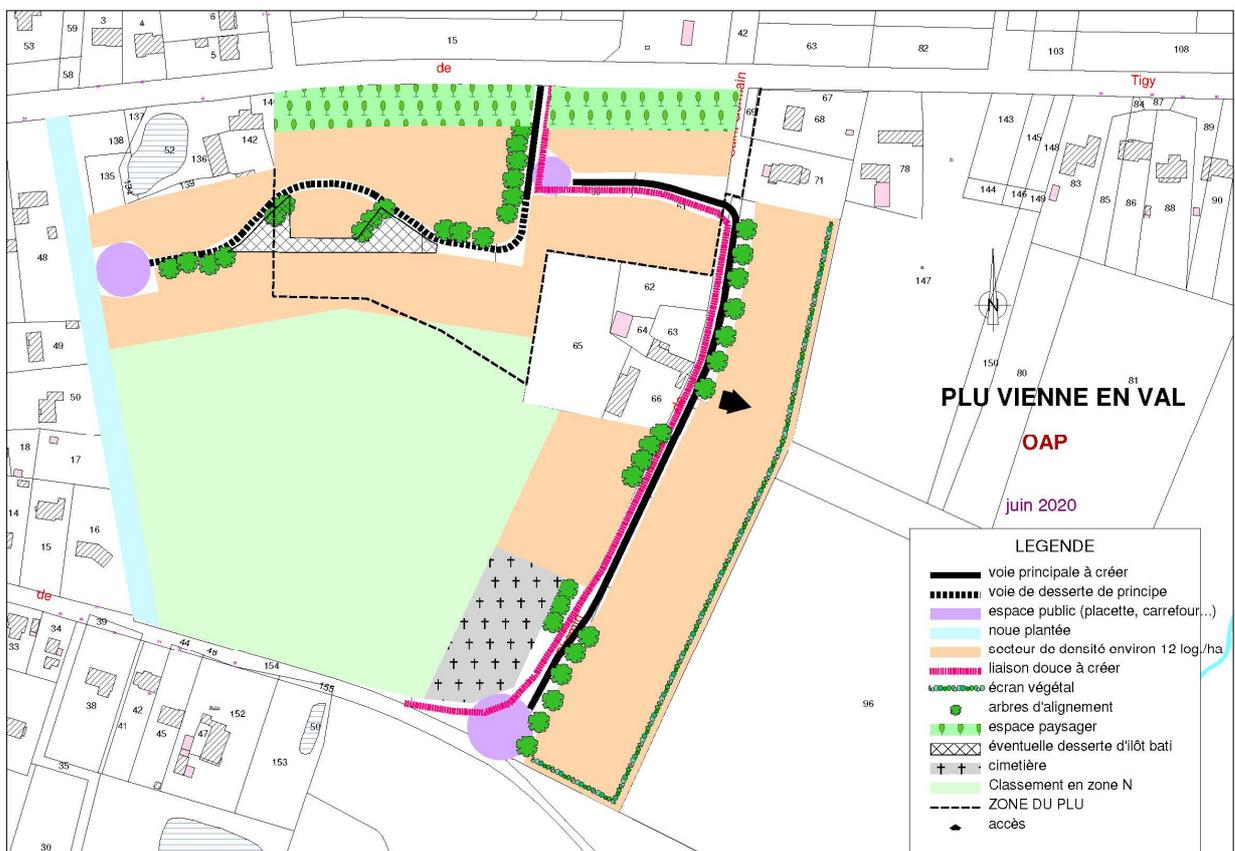
Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT approuvé.

Zone ou secteur de zone	Surface du PLU actuel	Surface projet	Différences
AU	2,31 ha	2,94 ha	+0,63 ha
AUd	6,50 ha	2,02 ha	-4,48 ha
Ube		0,54 ha	+0,54 ha
Neco		3,08 ha	+3,08 ha
N (noue)		0,23 ha	+0,23 ha
	8,81 ha	8,81 ha	

2.1.5. Les orientations d'aménagement de la zone AU



En raison de la modification du périmètre de la zone AU, les orientations d'aménagement sont modifiées de la façon suivante :



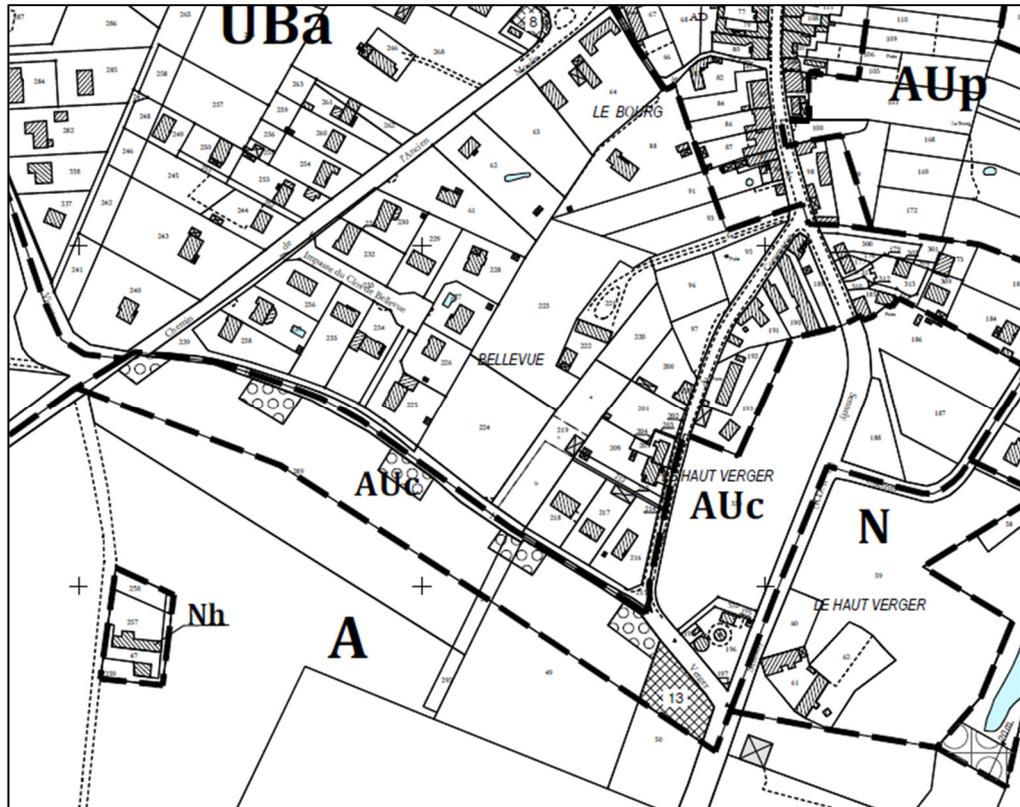
Les principales modifications sont :

- Le secteur de plus forte densité se retrouve en limite nord, vers la RD 14, au lieu d'être en cœur d'opération. Un espace vert de 20 m de large éloigne les constructions futures de la route départementale.
- La voie principale est reportée à l'extérieur de la zone, elle emprunte une emprise publique existante.
- Compte tenu de leur situation en limite de zone naturelle ou agricole, les autres espaces constructibles répartis le long de la voie principale seront moins denses.
- Un emplacement réservé pour le futur cimetière se trouve au sud de la zone AU.

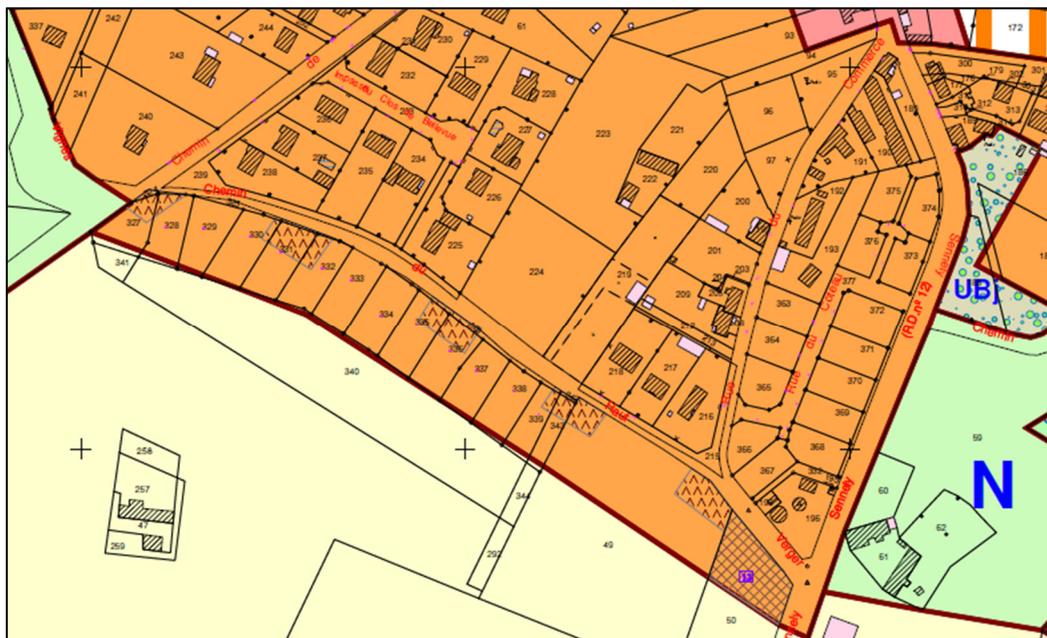
En bordure de la RD 14, les conditions d'implantation des constructions et des clôtures sont conservées.



2.2. Autres modifications de zonage



La zone AUC a fait l'objet d'autorisations d'aménager et de construire.
Le classement en zone UB était logique, on a toutefois conservé les secteurs de plantations. Des dispositions nouvelles ont été retenues pour l'espace situé route de Sennely (voir les explications qui précèdent)



2.3. Les emplacements réservés

Le projet de modification du PLU prévoit la suppression de certains emplacements en raison des acquisitions réalisées.

Des emplacements sont ajoutés pour réaliser des liaisons douces, pour permettre le passage de réseaux, ou pour la création d'un nouveau cimetière.

Ces éléments sont indiqués en liste jointe et sur les plans de zonage.

2.4. Le règlement

DANS LE TABLEAU SUIVANT LES DISPOSITIONS MODIFIEES FIGURENT A DROITE SOUS A PLAT

Article UA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Le règlement introduit le secteur UAa avec sa destination particulière :	
1.12	<i>Toute destination autre que</i> des logements sociaux : <ul style="list-style-type: none">▪ Pour personnes <i>âgées</i> ou à mobilité réduite▪ Pour des familles <i>en secteur UAa</i>
Article UA4 / UB4 / AU4	
Desserte par les réseaux/assainissement eaux pluviales	
En raison des caractéristiques du réseau eaux pluviales, notamment en cas de réseau unitaire, les rejets doivent être maîtrisés. Dans ces conditions le règlement prévoit une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle .	
<u>Eaux pluviales :</u> A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone. Les rejets ne doivent pas remettre en cause la capacité du réseau public. -	<u>Eaux pluviales :</u> A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone. Les rejets ne doivent pas remettre en cause la capacité du réseau public. Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations doivent être gérées à la parcelle. -
Article UA3 /UB3 VOIRIE ET ACCES	
La commune constate les effets des divisions de terrains bâtis ou non, sur les voiries et réseaux. Les multiples sorties, les raccordements aux réseaux sont complexes. Afin de maîtriser ces développements, sans pour autant interdire la densification, la commune opte pour un dispositif qui permettra de regrouper les accès en cas de création de 2 lots par division. Dans ces conditions, c'est la procédure de permis d'aménager qui sera obligatoire.	
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En cas de division d'un îlot de propriété, conduisant à la création de 2 terrains constructibles, ces terrains doivent avoir un accès commun à la voie de desserte.

Article UB4

Desserte par les réseaux/assainissement eaux usées

Le règlement actuel distingue les secteurs de la zone UB desservis par le réseau public de ceux qui ne le sont pas, et prévoit une règle pour chaque secteur.

Cette disposition peut s'avérer difficile d'application en cas de modification du réseau.

De cette façon on supprime les secteurs **a** et **b**, qui ne différenciaient que par cette règle sur l'assainissement eaux usées

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

En secteurs UBa et UBar1et UBe

- toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En secteurs UBb et UBbr1 :

- en l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

4.2 – Assainissement

Eaux usées :

- toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- en l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

Article UA6 / UB6 / AU6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement actuel prévoit des dispositions particulières pour l'implantation des ouvrages techniques des réseaux collectifs. Or le dispositif s'ajoute aux contraintes techniques et de gestion des ouvrages eux-mêmes.

Le projet de modification prévoit la suppression des règles d'implantation.

6.2 – ouvrages techniques des réseaux collectifs :

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions de l'alinéa 6.1
- soit dans la bande de 3 mètres de large à compter de l'alignement

Il n'est pas fixé de règles

Article UA7 / UB7 /AU7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ajustement du dispositif concernant les ouvrages techniques des réseaux collectifs dans les mêmes conditions qu'à l'article 6

Article UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au règlement qui fixe une hauteur maximum par le nombre de niveaux, le règlement ajoute une hauteur maximum métrique. En effet sans hauteur métrique, on ne maîtrise pas le volume global de la construction, ce qui peut être gênant dans un centre bourg dense où la construction est assez homogène.

10.1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux niveaux et un comble.

10.1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux niveaux et un comble.

Elle ne doit pas dépasser 12 m au sommet de la construction. Le point de référence est le niveau moyen du sol avant travaux, pris au milieu de la construction

Article UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le règlement actuel fixe une hauteur maximum pour les équipements publics à 15 m. Le terme public peut se révéler restrictif et la question de la hauteur peut se poser de façon ponctuelle dans une construction. Sachant que dans ce domaine, on construit économiquement sans atteindre les hauteurs inutiles, il ne paraît pas nécessaire de conserver la limitation de hauteur.

Compte tenu du caractère de la zone qui représente les extensions urbaines avec une dominante pavillonnaire, les constructions comportant une toit terrasse, doivent être limitées en hauteur de façon à ne pas créer plus de 2 niveaux.

Pour les équipements publics., la hauteur maximum est fixée à 15 mètres.

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, pris au milieu de la construction, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble, sans toutefois dépasser 9 m de hauteur.

Pour les équipements d'intérêt collectif, notamment en secteur UBe, il n'est pas fixé de règles.

10.1 – La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, pris au milieu de la construction, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux niveaux et un comble.

Elle ne doit pas dépasser 12 m au sommet de la construction. Le point de référence est le niveau moyen du sol avant travaux, pris au milieu de la construction

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximum est de 7 m à l'égout du toit

Article UA 11- ASPECT EXTERIEUR

- La proportion de la toiture terrasse admise pour les constructions à usage d'activités passe de 30% à 50%, ceci afin de mieux intégrer les tendances actuelles, et faciliter les projets
- Les toitures terrasses sont admises pour les constructions annexes indépendantes sous réserve d'être inaccessibles (sauf entretien)
- Le dispositif concernant les modes de couvertures est légèrement modifié afin de réduire les contraintes et permettre d'autres matériaux.
- Les dispositions concernant les outeaux sont supprimées
- La règle concernant la référence au style des constructions traditionnelles est supprimée, car ce style n'est pas défini dans le règlement.
- La continuité bâtie par les clôtures en l'absence de bâtiment à l'alignement n'a pas lieu d'être réglementée en zone UA, car elle est déjà largement assurée. La règle est donc supprimée

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la construction.

Les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes, indépendantes ou accolées, à condition d'être inaccessibles sauf pour travaux et entretien.

Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile à raison de 19 au m² au moins
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

Les outeaux doivent être de petite dimension

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser **50%** de la surface de la construction.

Les toits terrasses sont admis pour les constructions annexes, indépendantes ou accolées, à condition d'être inaccessibles sauf pour travaux et entretien.

Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile à raison de **17** au m² au moins
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.
- **Le zinc**

supprimé

Article UB 11 • ASPECT EXTERIEUR

- Le règlement actuel prévoit que la pente des toitures doit avoir entre 35° et 50°. Dans une zone d'extension avec la dominante pavillonnaire, il est assez peu probable que les constructions auront des toitures avec 50° d'inclinaison. La modification fixe simplement la pente minimum soit 35°.
- Comme pour la zone UA :
 - la proportion de toiture terrasse pour les activités passe de 30% à 50%.
 - Les matériaux de couverture de toiture sont ajustés dans les mêmes conditions
- Les dispositions concernant les outeaux sont supprimées comme en zone UA. Ce type d'ouverture est devenu rare.
- Les terrasses sont permises à condition d'être non accessibles pour éviter les vues plongeantes vers les terrains voisins. Et elles ne sont autorisées qu'en cas de composition de 3 volumes au moins différents en hauteur et emprise. Il s'agit là de bannir l'effet « cube » de 7 m de hauteur, dont la répétition banaliserait l'espace urbain et qui produirait un effet de paroi le long des voies.
- Les lucarnes bombées, couvertes en zinc, accompagnent souvent les constructions modernes et il convient de les autoriser.
- Le traitement des façades, s'il reste assez traditionnel, comme en zone UA, est complété par la possibilité d'utiliser des bardages soit en bois soit autre matériaux composites.
Il s'agit là de tenir compte des tendances, des progrès aussi réalisés par les fabricants en termes de qualité et de tenue dans le temps.
- Les plaques béton longtemps interdites pour les clôtures en limite du domaine public font leur apparition avec une hauteur limitée. Il existe en effet de nouvelles formes moins « grossières » et discrètes.

Dispositions ajoutées

- La toiture terrasse est autorisée,
- les terrasses non accessibles sont admises sous les conditions suivantes :
- la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,
- en dehors de la terrasse, la toiture comportera le cas échéant un ou plusieurs pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 15°.



Lucarne bombée ou cintrée



Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, de grillage ou de lattes
- soit par un mur plein maçonné,
- **soit par des plaques béton ne dépassant pas de plus de 30 cm le niveau du sol, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes**

<p><u>La teinte des enduits</u></p> <p>La question du blanc cassé est souvent abordée, le blanc étant exclu.</p> <p>Il est proposé d'ajouter cette teinte d'enduit sachant aussi qu'elle peut avoir différentes nuances selon les fournisseurs.</p> <p>Le blanc est dit cassé lorsqu'il est légèrement teinté. La teinte associée au blanc peut aussi bien être du jaune ou du beige que du bleu ou du gris.</p> <p>Le blanc cassé ne se limite donc pas à un blanc jauni bien que celui-ci soit le plus fréquent. L'objectif est principalement d'atténuer la clarté souvent désignée de clinique du blanc trop pur. Le blanc cassé apporte de la douceur et permet finalement de mieux apprécier le blanc, très souvent jugé trop classique ou impersonnel.</p>	
<p>11.2.1.- Matériaux de façades</p> <p>Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair. le blanc est exclu.</p>	<p>11.2.1.- Matériaux de façades</p> <p>Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair, blanc cassé. Le blanc est exclu</p>

Article UA12 • STATIONNEMENT	
<p>Simplification de la règle de stationnement, qui combinait le nombre de place et la surface de plancher.</p> <p>En zone UA cette disposition est difficile d'application et peut restreindre les aménagements de l'existant.</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée. - Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé une place de stationnement par logement et par 60 m² de SHON. - Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le stationnement devra être approprié à l'usage, avec une place de stationnement minimum par emploi (cf. déclaration du responsable). 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée. - Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé une place de stationnement par logement - Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le stationnement devra être approprié à l'usage,
EN ZONE UB	
<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. - Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée. - Dans le cas d'une réhabilitation et d'un changement de destination du bâtiment : il est imposé une place de stationnement minimum par logement. - Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé une deux places de stationnement par logement et par 60 m² de SHON. - Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le stationnement devra être approprié à l'usage, avec une place de stationnement minimum par emploi (cf. déclaration du responsable). 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée. - Dans le cas d'une réhabilitation et d'un changement de destination du bâtiment : il est imposé une place de stationnement minimum par logement. - Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé deux places de stationnement par logement - Dans le cas de logements collectifs, une seule place de stationnement est exigée par logement. - Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le

stationnement devra être approprié à l'usage..

Article 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'un espace en pleine terre dans les zones UA/UB/UH/AU

Cette disposition est modulée selon les zones et la densité existante.

ZONE UH

La construction y est réduite car il s'agit de secteurs éloignés du centre bourg. Globalement les dispositions réglementaires sont voisines de celles de la zone UB. Les différences concernent :

Le retrait par rapport à la RD 14 porté à 10 m.

La limitation de hauteur pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale

ZONE AU

Les secteurs organisant un phasage disparaissent du fait du développement de la commune. Le secteur AUp présentant des caractéristiques semblables aux autres secteurs, la différenciation ne se justifie plus.

Le secteur AUd disparaît également.

En assainissement, les dispositions en rapport avec le réseau unitaire n'est plus nécessaire dans les secteurs AUcd, ceux ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement.

D'une manière générale, pour toutes les autres dispositions, le règlement de la zone AU, reprend les modifications apportées en zone UB

ZONE N

Partie de la zone AUd a été classé en secteur Neco dans lequel toute construction ou installation est interdite.

C'est une protection très stricte qui est mise en place.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE