

Commune de VIENNE EN VAL



Plan Local d'Urbanisme

1. Note de présentation

**Modification du PLU approuvée
le 15 janvier 2021**

PROCEDURE.....	3
1. PRESENTATION DU CONTEXTE.....	4
1.1. PREAMBULE.....	4
1.2. LE PLU ACTUEL	4
1.3. LE PETR FORET D'ORLEANS-LOIRE SOLOGNE.....	5
1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	6
1.5. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	6
2. LES MODIFICATIONS	13
2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUd.....	13
2.2. Autres modifications de zonage	29
2.3. Les emplacements réservés.....	30
2.4. Le règlement.....	31
3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	37

PROCEDURE

Le projet de modification du PLU a été adressé le 4 mars 2020 aux personnes publiques associées

La MRAE et la DDT ont émis un avis demandant notamment de tenir compte du SCoT approuvé.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas émis d'avis, mais contrairement à ce qui est dit dans le rapport du commissaire-enquêteur, cela ne signifie pas que l'avis est favorable. C'est tout simplement une absence d'avis.

Le PETR n'a pas réagi à cette consultation mais a déposé une observation auprès du commissaire-enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} au 30 octobre 2020, soit pendant 30 jours

Avant la mise à l'enquête publique la commune a apporté au dossiers les ajustements répondant aux observations des personnes publiques associées. Les pièces devant être modifiées à l'issue de l'enquête publique ont été jointes au dossier d'enquête de façon à bien informer le public.

Dans son avis le commissaire-enquêteur indique :

- La zone AU du Chapeau à Trois Cornes devra être réduite de 0,4 ha pour la compatibilité avec le SCoT.
- Le règlement intègrera les prescriptions des secteurs AUd et Neco.
- Les pièces seront modifiées pour tenir compte de la surface définitive du secteur Neco, de la délimitation de l'emplacement réservé concernant le cimetière.



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur la modification du
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Vienne-en-Val (45)**

N° : 2020 – 2872

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Centre-Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie par visio-conférence le 26 juin 2020. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification du PLU de Vienne-en-Val (45).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Philippe de GUIBERT, Isabelle La JEUNESSE, Caroline SERGENT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par la commune de Vienne-en-Val pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 mars 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 27 mars 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date 26 mai 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Description du contexte et de la modification du PLU de Vienne-en-Val

La commune de Vienne-en-Val, située à environ 20 km au sud-est d'Orléans, comptait 1 971 habitants en 2017 (source Insee 2017). Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 27 avril 2005 et modifié à deux reprises, en 2007 et 2013.

Le PLU s'articule autour de six axes développés dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- *« privilégier le développement du bourg ;*
- *renforcer le développement de la zone d'activités économiques ;*
- *prévoir les liaisons et répondre aux besoins en équipements, ouvrages publics ;*
- *envisager l'aménagement des entrées de bourg ;*
- *assurer la préservation du paysage ;*
- *préserver l'activité agricole et touristique. »*

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 2007 prévoit la possibilité d'une urbanisation dans le secteur du « Chapeau à Trois Cornes », de manière différée. Cette urbanisation concerne un terrain d'une superficie de 7 ha environ, et constitue l'objet principal de la modification du PLU ici sollicitée.

Il est prévu d'adapter les règlements écrits et graphiques (plan de zonage), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et certains emplacements réservés.

En outre, dans le cadre de cette procédure, d'autres modifications mineures sont prévues dans les secteurs de hameaux ou dans certaines zones d'habitat dispersé. Il est aussi prévu :

- le déclassement de zones d'urbanisation future en zone naturelle ;
- des changements mineurs de zonages.

Le dossier contient, un rapport de présentation, la justification des dispositions de la modification et une évaluation environnementale qui porte donc essentiellement sur la réalisation du projet de développement résidentiel qui est subordonné à la modification du PLU.

Concernant la modification du règlement graphique, il est prévu le classement en zone Neco¹ de l'ensemble des parcelles concernées par la présence de l'Orchis à fleurs lâches (espèce végétale protégée) situées dans le périmètre du projet du « Chapeau à Trois Cornes » (en vert ci-après) et en AU du reste du secteur. Des dispositions réglementaires spécifiques à la zone AU sont définies pour permettre son ouverture immédiate à l'urbanisation (note de présentation, page 19).

1 Zone naturelle dans laquelle toute construction ou installation est interdite. Elle est ici délimitée de façon à garantir la protection de l'Orchis à fleurs lâches.



Zonage avant et après la principale modification concernant le secteur du « Chapeau à Trois Cornes »
(Source : dossier)

Le périmètre du projet retenu est conçu pour offrir une surface totale d'aménagement de 4,8 ha (déduction faite de l'emplacement dédié au futur cimetière).

2. Principaux enjeux environnementaux concernés par la modification du PLU

Seuls les enjeux principaux font l'objet d'un développement dans le présent avis.

Ils concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la biodiversité ;
- l'eau, les milieux aquatiques, l'assainissement ;
- les risques naturels.

3. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLU

3.1 Justification des choix opérés et consommation d'espaces naturels et agricoles

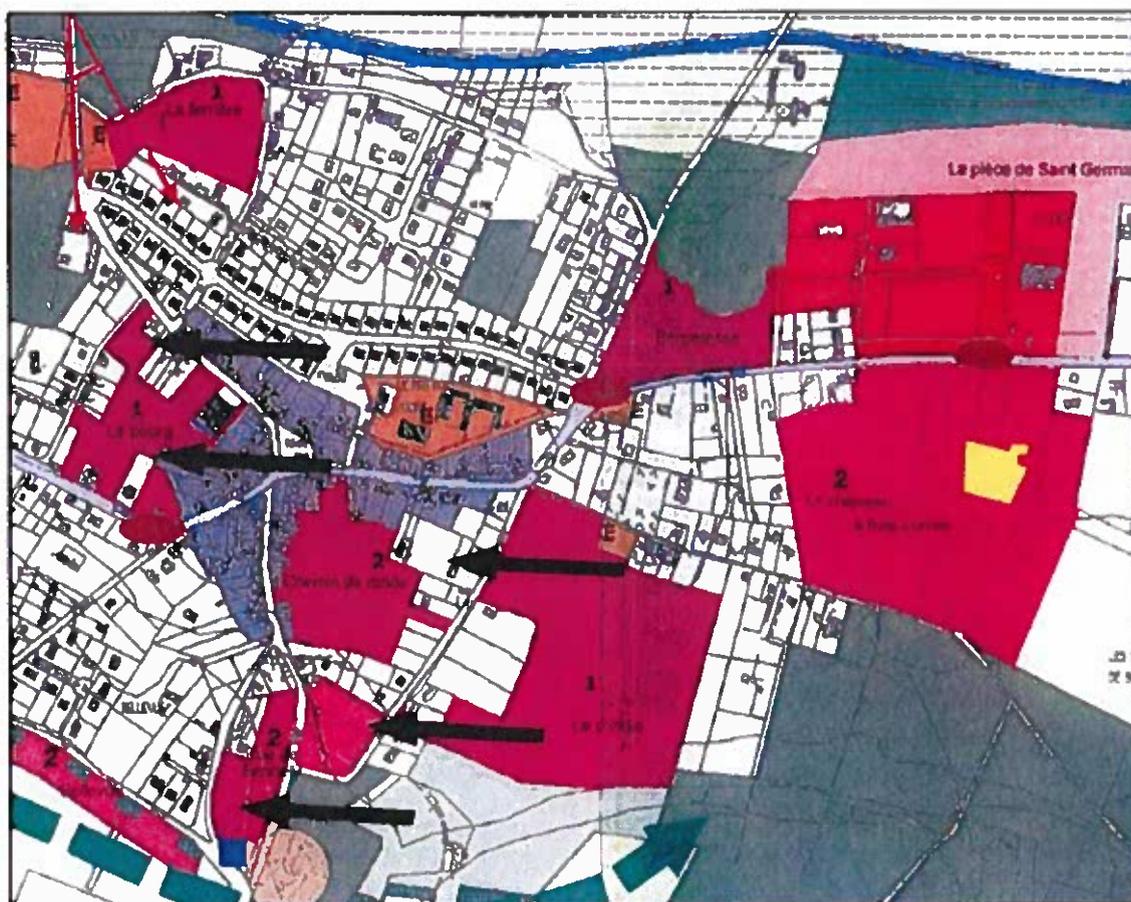
La démarche d'évaluation environnementale doit présenter les éléments d'explication des choix retenus stipulés à l'article R.141-2 du code de l'urbanisme à partir des principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

La commune est couverte depuis peu par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne. Ce SCoT a été approuvé le 12 mars 2020. Il prévoit une croissance de population annuelle de 0,7 %. L'hypothèse de croissance démographique retenue pour le projet de PLU repose sur une population totale de 2 113 habitants en 2029, ce qui représente une croissance légèrement inférieure de 0,6 % par an.

En fonction du nombre de personnes par ménage retenu (2,5 ou 2,6), le dossier fait état d'un besoin de créer entre 107 et 131 logements sur la période 2015-2029.

Concernant l'état des lieux des possibilités de construction offertes par le tissu urbain de la commune, l'autorité environnementale constate une insuffisance des éléments présentés. Elle relève en outre une incohérence du dossier. Il y est affirmé (note de présentation page 10) que les secteurs à urbaniser à court terme sont tous aménagés, alors que certains ne le sont pas encore, notamment en centre bourg. Il existe d'autres possibilités d'aménagements dans le bourg (page 8 du rapport de présentation) qui ne sont ni examinées ni référencées dans la carte page 10. Enfin, les capacités d'accueil sur les espaces disponibles en secteur à urbaniser à moyen-long terme, viabilisés ou non, mériteraient d'être quantifiées. L'autorité environnementale constate ainsi que le dossier ne précise pas les capacités d'accueil des zones constructibles au PLU autres que celles sur le secteur du « Chapeau à Trois Cornes ». Le dossier ne présente, qu'au travers de la carte en page 8 de la note de présentation, un aperçu des espaces urbanisables en dents creuses ou dans les espaces interstitiels du centre bourg. De plus, la taille moyenne des parcelles constructibles au PLU n'est pas mentionnée.

L'autorité environnementale note que le dossier n'apporte pas non plus les éléments de connaissance en matière de consommation d'espaces passés. Un bilan sur la dernière décennie et une présentation exhaustive des espaces encore disponibles paraît essentiel pour justifier les perspectives de consommation d'espaces de la commune.



Localisation de quelques parcelles des secteurs 1 et 2 qui ne sont pas encore aménagées ou construites et qui sont représentées par des flèches noires (Source : note de présentation page 10)

Dans l'état, le besoin d'accueillir de futurs logements sur les 4,8 ha du secteur du « Chapeau à Trois Cornes » apparaît ainsi insuffisamment justifié au regard d'un potentiel de construction en zone U et AU du PLU dont la présentation fait défaut. En tout état de cause, le cumul des possibilités d'extensions urbaines semble important.

Le PLU reclasse plusieurs parcelles en entrée de bourg ou en périphérie de l'enveloppe urbaine en zone naturelle N (1,3 ha) et en zone urbaine de jardin (UBj). L'autorité environnementale relève ainsi qu'environ 2 ha sont soustraits des zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU modifié.

Une réduction des possibilités de construction au sein des zones U du PLU est proposée dans le cadre de cette procédure de modification (dans le bourg et dans tous les hameaux), en réponse aux objectifs relatifs à la consommation d'espaces du SCoT. Toutefois, l'autorité environnementale constate que cette réduction n'apparaît pas suffisante pour que le PLU soit compatible avec le SCoT (dépassement des possibilités offertes par le SCoT en termes d'extension urbaine et de production de logements).

L'autorité environnementale recommande qu'un travail de réduction complémentaire de la consommation d'espaces soit engagé pour permettre de garantir dès à présent la compatibilité du PLU avec les objectifs poursuivis par le SCoT approuvé.

En outre, dans l'hypothèse où le besoin d'ouverture à l'urbanisation serait avéré, l'autorité environnementale estime que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été conduite dans sa globalité. L'autorité environnementale constate que le dossier ne fait pas état d'une recherche de sites potentiels, autres que celui du « Chapeau à Trois Cornes », pour l'accueil de projets résidentiels. La justification du choix d'implantation du projet sur ce secteur ne s'appuie pas sur une analyse multicritère et ne met pas en évidence les contraintes et les avantages de cette zone eu égard à d'autres zones.

L'autorité environnementale recommande de :

- **compléter le dossier par une présentation détaillée et quantifiée de la consommation d'espaces naturels et agricoles passée et des possibilités de construction actuellement offertes par le PLU ;**
- **réexaminer les espaces ouverts à l'urbanisation au regard des espaces encore disponibles dans le bourg et de la mise en place d'une démarche concrète d'évitement ;**
- **justifier le choix d'implantation de nouvelles constructions dans la zone du « Chapeau à Trois Cornes » eu égard aux espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine du bourg (secteurs 1, 2 et friches non référencées).**

3.2 La biodiversité

L'état initial présente de manière précise les zonages de biodiversité présents sur le territoire communal (site Natura 2000 « Sologne », occupant la partie sud de la commune, et localisé à 500 mètres de la zone désormais en classement AU), ainsi que les éléments de la trame verte et bleue (corridors diffus des sous-trames « boisements » et « prairies » du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – SRADDET).

Le secteur du « Chapeau à Trois Cornes » a fait l'objet d'un inventaire faune-flore et milieux naturels, à une période favorable (mai 2019). Les enjeux en termes d'habitats naturels sont avec raison jugés comme faibles (boisements dégradés, prairies et friches pour partie issues de cultures abandonnées, plus ou moins colonisées par les arbustes). L'Orchis à fleurs lâches, a été observée sur l'aire d'étude (cinq pieds).

La zone initialement classée en urbanisation différée AUd est pour partie classée en zone AU, sur un milieu à faible intérêt patrimonial, sur de faibles surfaces. De plus cette zone est classée en bordure de zones déjà construites, limitant ainsi les impacts sur la biodiversité. La commune a classé la friche sableuse centrale abritant la station d'Orchis à fleurs lâches en zone naturelle écologique Neco où aucune construction n'est autorisée (2,3 ha), en guise de mesure d'évitement.

Enfin, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut de manière argumentée à l'absence d'atteinte à l'état de conservation des sites les plus proches Natura 2000 dont le site « Sologne ».

3.3 L'eau, les milieux aquatiques et l'assainissement

L'état initial de l'environnement met correctement en évidence l'absence de plan d'eau et de cours d'eau sur la zone du projet du « Chapeau à Trois Cornes ». Le terrain d'assiette du projet résidentiel est composé de plusieurs parcelles. Il est pour l'essentiel couvert par une friche au sol sableux. Une mare est attenante au projet et aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.

Eaux usées

Le dossier évoque rapidement la capacité de la station d'épuration communale (STEP). Il fait succinctement état :

- d'une capacité de traitement de 1 700 Equivalant-habitants (Eh) ;
- d'une charge supportée par la station de 640 Eh en 2018 ;
- de dysfonctionnements de la STEP en raison des apports d'eaux pluviales ;
- d'une volonté de réduire les possibilités de construction dans l'espace desservi par le réseau unitaire.

Le dossier indique que la commune rencontre des « difficultés techniques et financières de séparation des réseaux » sans autre précision (page 13 de la note de présentation). Il aurait été utile d'évoquer que cette station a été en surcharge deux années consécutives². De plus et sans explications apparentes, le réseau communal de collecte des effluents sanitaires n'est que partiellement unitaire.

L'évaluation environnementale du PLU aurait mérité d'être complétée par une présentation du réseau de collecte et des travaux envisagés ou des mesures mises en œuvre pour éviter les débordements d'eaux usées dans le milieu naturel (la Bergeresse, affluent du Dhuy). La commune est classée en zone sensible, ce qui implique que des normes concernant les rejets d'eau résiduaires soient respectées. Elle aurait dû inclure une évaluation précise des zones raccordées depuis la mise à jour du zonage des eaux usées en 2017 et celles qui le deviendront suite à la modification du PLU, soit a minima :

- le secteur d'habitations édifiées en 2019 et en cours d'achèvement chemin du haut verger, au lieu-dit de l'Echardon localisé en site Natura 2000 « Sologne » et comprenant 19 maisons individuelles construites ou en cours d'achèvement sur des parcelles de 750 à 900 m² en moyenne ;
- le secteur en face de la zone d'activité « Saint Germain » dans le zonage d'assainissement et qui correspond au secteur du projet résidentiel « Chapeau à Trois Cornes » (98 logements) ;
- la zone d'activité dite « Saint-Germain » réservée aux établissements à caractère commercial, industriel, artisanal et tertiaire qui est partiellement raccordé au réseau d'assainissement collectif communal et dont « les zones non desservies font l'objet d'un classement en zone à raccorder au réseau d'assainissement collectif » (d'après le zonage d'assainissement de 2017) ;
- les nouvelles constructions dans les espaces interstitiels du bourg incluses dans le zonage d'assainissement collectif existant, les logements sociaux route de Jargeau (19 logements) et les maisons individuelles construites dans le bourg lors des dix dernières années.

2 En 2016 et en 2017 avec une charge maximale en entrée de 1860 Eh. Source : portail de l'information sur l'assainissement communal, chiffres clefs 2016, 2017, 2018.

L'autorité environnementale recommande de :

- **présenter un état des lieux des nouvelles constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;**
- **conditionner les nouvelles urbanisations à la résolution des dysfonctionnements de la STEP.**

Le projet recommande que les parcelles ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées soient de dimension suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement adapté. Dans les hameaux, en l'absence de réseau collectif, le document d'urbanisme impose que le dispositif d'assainissement non collectif réponde à l'aptitude des sols de la parcelle, ce qui est adapté.

Eaux pluviales

La prise en compte de l'environnement dans le domaine de l'eau se traduit par des dispositions réglementaires qui préconisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle (UA4, UBA, AU4). Des orientations limitent de manière adaptée les ruissellements des eaux pluviales. Il s'agit notamment du maintien de la surface naturelle (Neco), la création d'un espace paysager non constructible dans l'aménagement du « Chapeau à Trois Cornes », la limitation de la densité des logements et l'incitation au maintien d'espaces verts.

Il est bien prévu l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, via un réseau séparatif pour le secteur du « Chapeau à Trois Cornes ». Les dispositions réglementaires obligent à maintenir 30 % de la superficie de l'opération en surface non imperméabilisée de pleine terre, ce qui permet de réduire les incidences sur le bilan hydrique du secteur. L'aménagement du secteur prévoit également la création d'une noue plantée à l'ouest sur toute la longueur de la zone ouverte à l'urbanisation pour favoriser la collecte et l'infiltration des eaux pluviales ce qui semble adapté.

La compatibilité avec les schémas de gestion des eaux paraît être correctement pris en compte par le projet de PLU et notamment en ce qui concerne le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne 2016-2021 approuvé le 22 décembre 2015. Le dossier s'attache à intégrer les enjeux du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Dhuy-Loiret approuvé le 15 décembre 2015.

3.4 Les risques naturels

Le secteur du « Chapeau à Trois Cornes » n'est pas concerné par un enjeu majeur lié aux risques naturels. Il est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles et à un aléa de remontée de nappes avec des zones potentiellement sujettes aux inondations. Toutefois, le règlement du PLU communal ne comporte pas de recommandation sur les constructions sur sol argileux. Enfin, ce secteur n'est pas couvert par un plan de prévention des risques : le plan de prévention du risque inondation (PPRI) d'Orléans Val Amont approuvé le 20 janvier 2015 couvre le nord de la commune et des zones préservées de toute urbanisation.

4. Qualité de l'évaluation environnementale

En l'absence d'analyse de « solution de substitution raisonnable », l'évaluation environnementale ne porte essentiellement que sur le secteur du « Chapeau à Trois Cornes ». Le dossier est faiblement documenté sur la consommation d'espaces de la décennie passée. Le travail de densification des espaces constructibles n'est pas suffisamment documenté.

Toutefois, les caractéristiques du terrain dédié à l'aménagement du secteur du « Chapeau à Trois Cornes », objet de la modification, sont documentées de manière adaptée. Les mesures prises pour éviter les impacts du projet de modification sur l'environnement sont correctement évoquées.

5. Conclusion

L'évaluation environnementale, présentée à l'appui du dossier de modification du PLU de la commune de Vienne-en-Val, est essentiellement ciblée sur l'objet de la modification, à savoir l'aménagement du secteur du « Chapeau à Trois Cornes ». Elle souffre du même défaut que la note de présentation : l'absence de prise en compte d'une « solution de substitution raisonnable ».

En outre, il comporte des lacunes en matière de présentation de la consommation d'espaces passés et des potentiels d'urbanisation. Par ailleurs, alors que le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne a été récemment approuvé, l'autorité environnementale constate que la proposition de modification du PLU ne permettra une consommation d'espaces plus modérée et en phase avec les prescriptions du SCoT.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **d'engager un travail de réduction complémentaire de la consommation d'espaces pour permettre de garantir dès à présent la compatibilité du PLU avec les objectifs poursuivis par le SCoT approuvé ;**
- **de réexaminer les espaces ouverts à l'urbanisation au regard des espaces encore disponibles dans le bourg et de la mise en place d'une démarche concrète d'évitement ;**
- **de justifier le choix d'implantation de nouvelles constructions dans la zone du « Chapeau à Trois Cornes » eu égard aux espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine du bourg (secteurs 1, 2 et friches non référencées).**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.



PRÉFET DU LOIRET

Direction départementale des territoires

LE PREFET DU LOIRET

Service de l'urbanisme, aménagement et développement du Territoire

à

Affaire suivie par : Régis PIOCHON
TÉLÉPHONE : 02.38.52.46.73
COURRIEL : regis.piochon@loiret.gouv.fr
BOITE FONCTIONNELLE : ddt-suadi@loiret.gouv.fr
RÉFÉRENCE :

Madame le Maire

13 route d'Orléans

45510 VIENNE-en-Val

ORLÉANS, LE

OBJET : Projet de modification du plan local d'urbanisme communal.

PJ :

Votre collectivité envisage de modifier son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 avril 2005, modifié le 14/12/2007 puis le 15/03/2013. Plusieurs dispositions réglementaires impactant les règlements écrits et graphiques (plan de zonage) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont concernés par cette procédure. L'évolution la plus sensible porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser au statut dit "fermé" ou "strict", située à l'Est du bourg au lieudit "le chapeau à trois cornes" (zone AUd), en retrait de la route de Tigy (RD 14).

La commune est couverte depuis peu par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial rural (PETR) Forêt d'Orléans Loire Sologne. Ce SCoT a été approuvé le 12 mars 2020 et s'impose dorénavant aux documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales) dans une relation de compatibilité. Ce SCoT fixe plusieurs dizaines d'objectifs, notamment en matière de production de logements et de consommation d'espaces. Ainsi, la prescription 46 fixe par catégories de communes à l'intérieur de chaque EPCI composant le PETR, des valeurs de cadrage à horizon 2040 que les PLU devront respecter. Vienne-en-Val est classée en tant que pôle de proximité. Cette catégorie de communes se voit attribuer une programmation de logements de 240 unités nécessitant une surface maximale en extension urbaine de 10 hectares. Cette catégorie est composée en plus de Vienne-en-Val, d'une autre commune. En l'absence de règles de répartition fixées par le SCoT, le quota à attribuer à Vienne-en-Val correspond à la moitié de ces valeurs qui ramenées au pas de temps du PLU (10 ans), représente un volume de logements à produire de 60 unités pour une surface en extension urbaine de l'ordre de 2,5 ha. Le potentiel de constructions offert par le PLU actuel et la surface urbanisable correspondant aux extensions urbaines dépasse largement ces valeurs. Le PLU devra par conséquent être rendu compatible dans les trois ans à venir dans la mesure où une révision de ce PLU paraît nécessaire (article L136.1° du code de l'urbanisme). La portée de cette modification du PLU sera par conséquent limitée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd envisagée couvre une superficie de l'ordre de 6 ha s'inscrivant dans le prolongement d'une zone AU opérationnelle d'une surface de l'ordre de 2 ha. L'étude environnementale effectuée dans le cadre de ce projet de modification 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" - page 11 de la note de présentation. La surface aménageable de cette zone AUd se réduit à 3,2 ha tout en sachant qu'une partie serait destinée à l'accueil d'un nouveau cimetière (sur environ 0,4 ha).

Illustration

Maintien ou basculement en Zone Aud



Il semblerait judicieux, à ce stade de la procédure, que le PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne précise sa position sur les modifications identifiées par cette procédure et sur la proposition de la DDT.

Mon service reste à votre disposition pour vous apporter tout renseignement ou expertise complémentaire.

**P/Le Directeur Départemental des Territoires,
Le Chef du Département Aménagement du Territoire**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ER' with a horizontal line underneath.

Eric RENAULT

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.

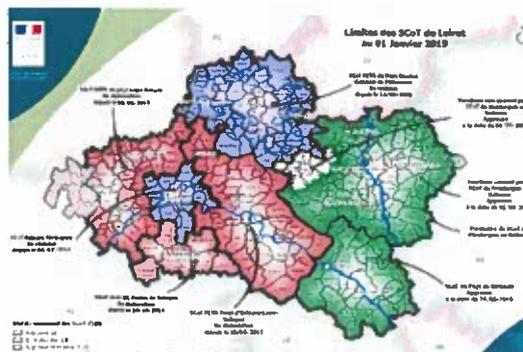
❖ Volet environnement

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 :

Armature de l'habitat de la Loire :

- Pôles majeurs : 20 logements par hectare**
 - CHATEAUGUAC/LOIRE
 - SURELY SUR LOIRE
 - MILAVILLE ALIX BOIS
 - JURGLEAU
 - ST DENIS DE L'HOTEL
- Pôles secondaires : 15 logements par hectare**
 - FAY-AUX-LOGES
 - MANDELIEN
 - ST-DENIS-SUR-LOIRE
 - STANVOU
 - ST-BENOIT/LOIRE
 - LOURY
 - BOHNERV
 - ST-REMY-AUX-LOGES
 - STEVY
 - CHENOIN
- Pôles de proximité : 12 logements par hectare**
 - BRAY-SAINT-AIGNAN
 - VENNECY
 - VIENNE-EN-VAL
 - REBROCHEN
 - ST-LIEU-LA-FORÊT
 - ASCHERS-LE-MARCHE
 - VANNES-SUR-COSSON
 - ST-MARTIN-D'ABBAU
- 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	98 355
Taille moyenne des ménages 2040		2,43	2,36	2,21	2,34
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	118
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.



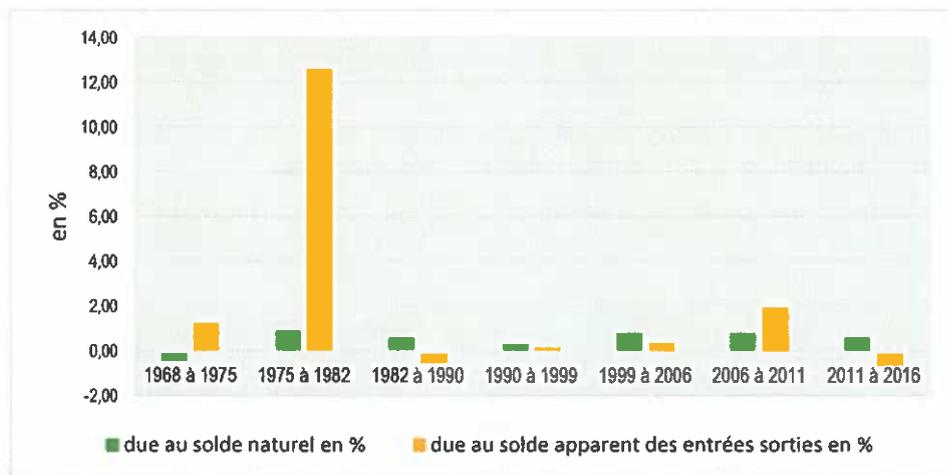
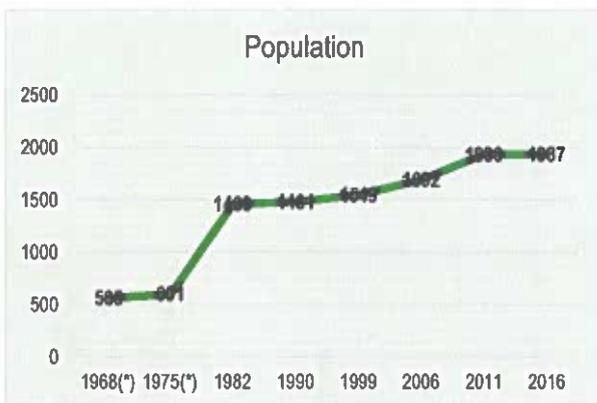
1.5.1. Le contexte démographique

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.

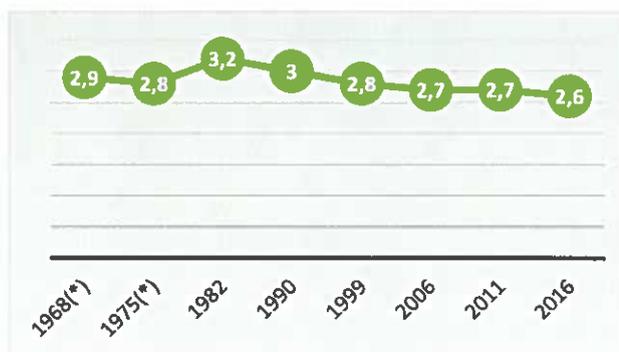
Ensuite la courbe démographique s'aplatit légèrement mais reste toujours ascendante.

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.

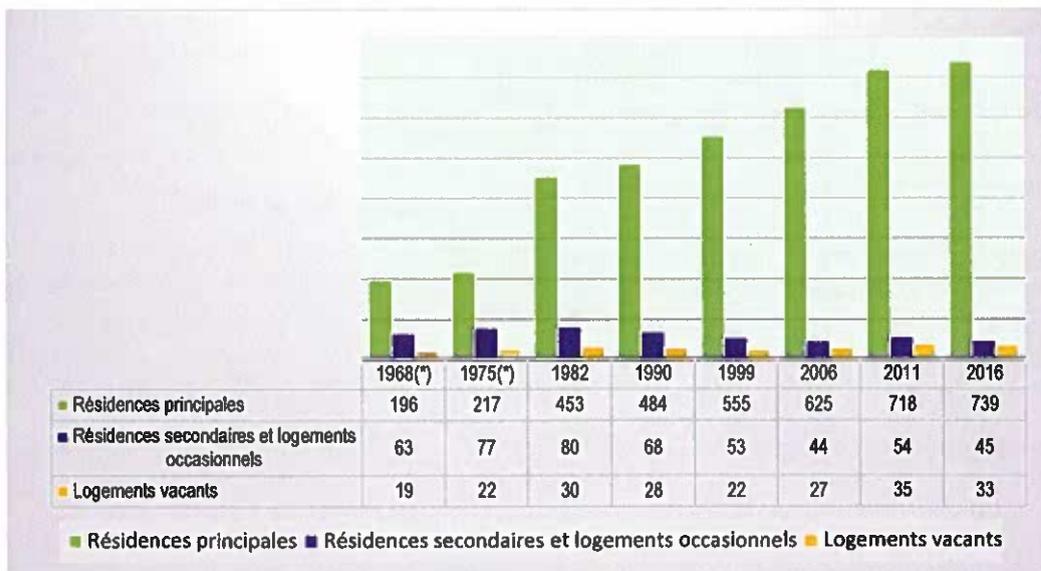


Dans le même temps, le nombre moyen de personnes par ménage poursuit son infléchissement, tout en restant encore en 2016 à un niveau élevé. Avec 2,62 personnes par ménage, VIENNE-EN-VAL est une commune qui accueille des familles. Entre 2011 et 2016 la population par ménage a diminué de 0,7.



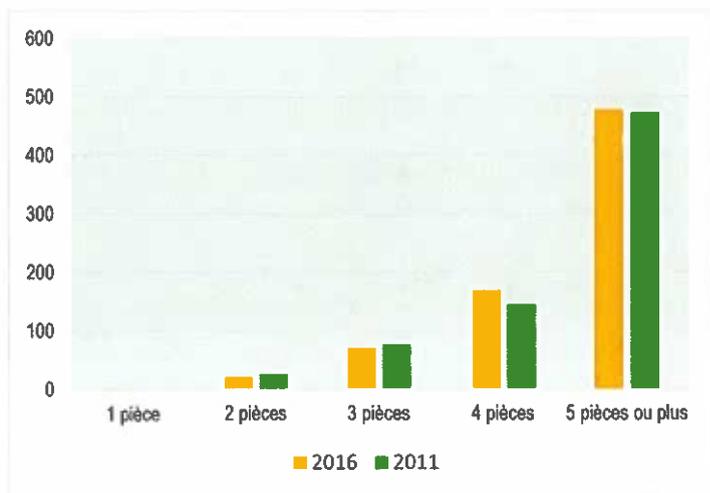
Malgré la réduction de l'offre d'accueil sur la période 2011-2016, la structure de la population conserve sensiblement ses proportions et sa jeunesse

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.



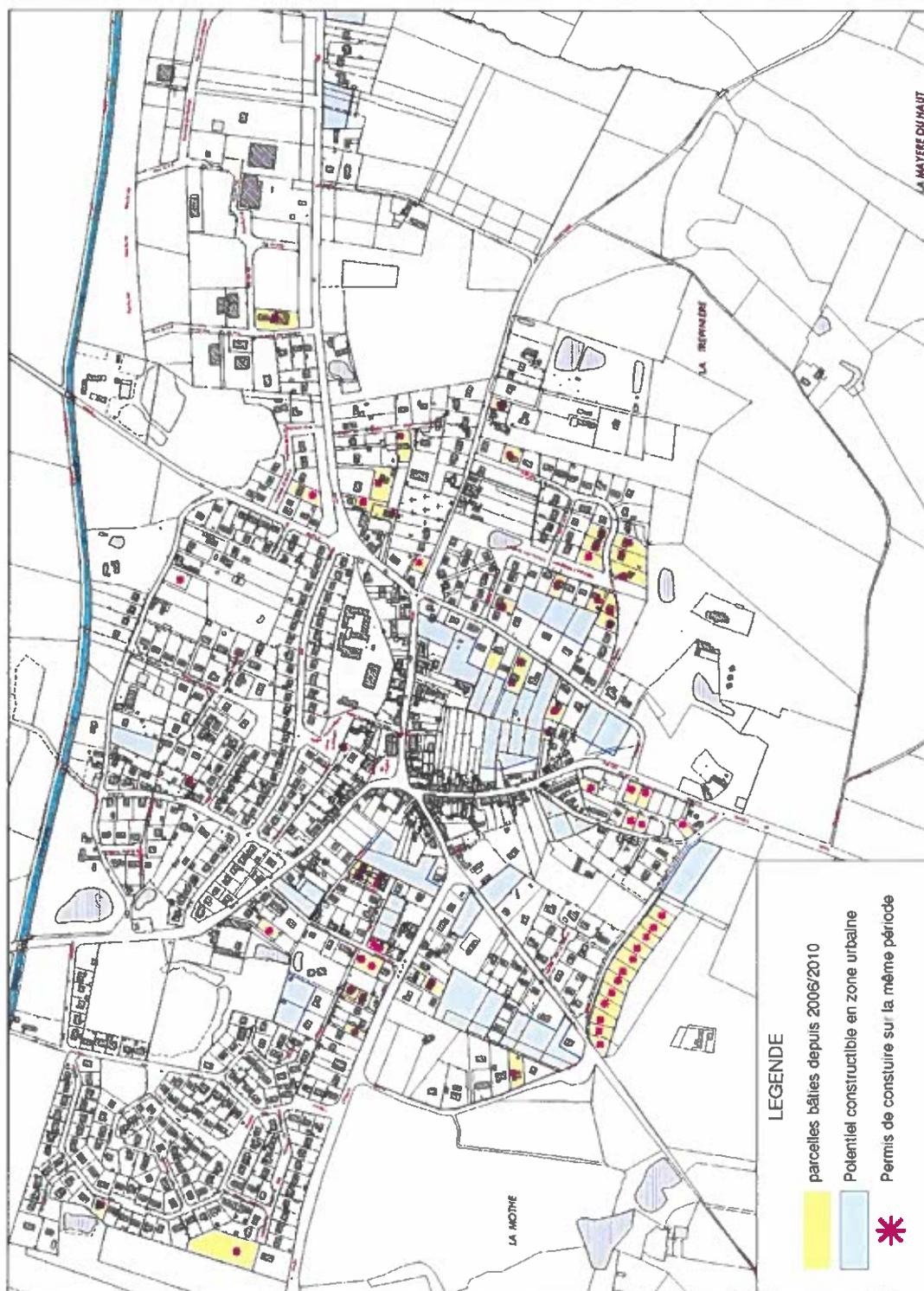
Les grands logements l'emportent nettement. Ceci confirme bien la structure de la population viennoise.

Les viennois sont à 87% propriétaires de leur logement.

1.5.3. Le potentiel constructible dans la zone urbaine

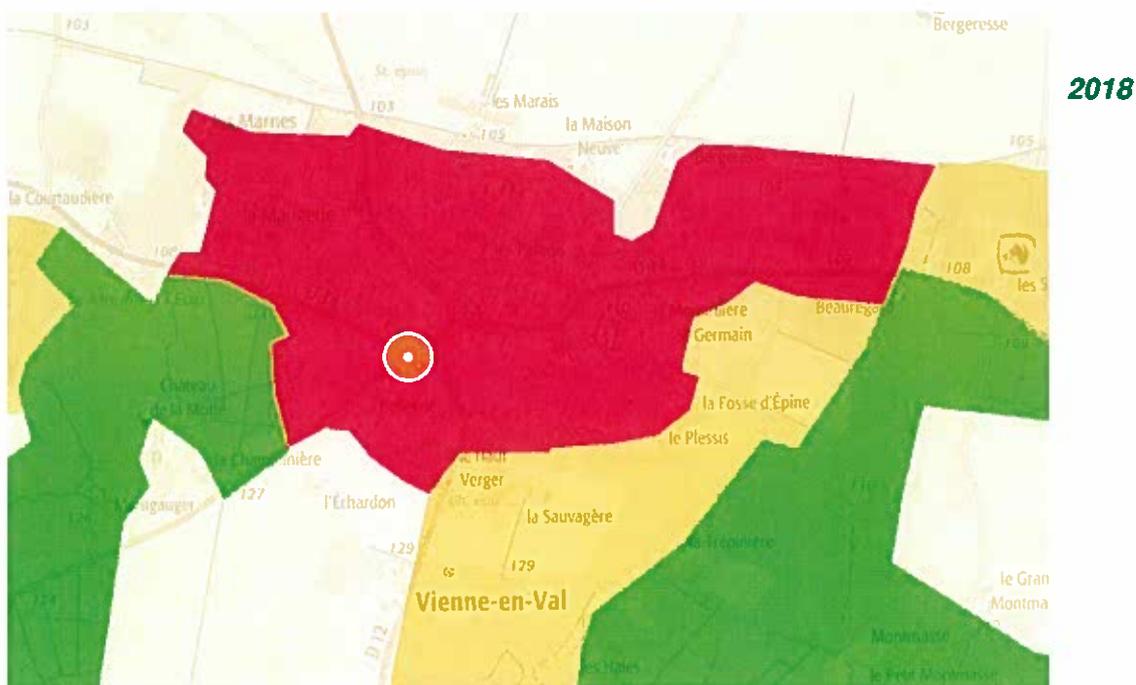
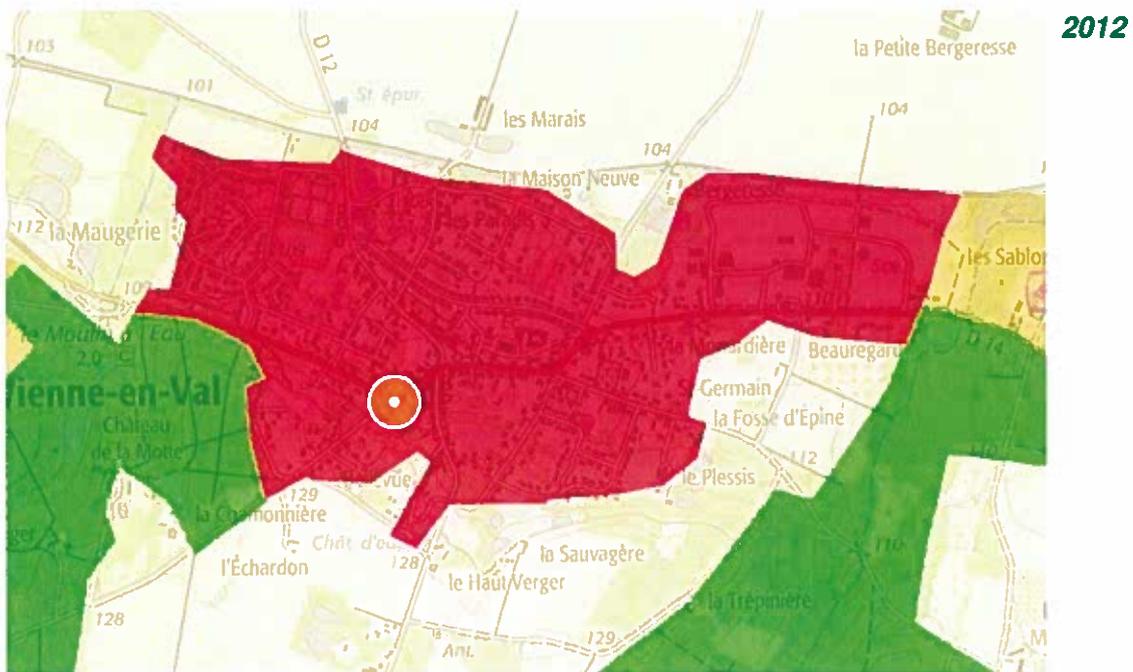
En dehors de la zone du Chapeau à Trois Cornes située en entrée Est de la commune, le tissu urbain existant contient des espaces disponibles pour l'habitat, en centre bourg, et entrée Ouest. Les autres espaces de la zone urbaine sont consacrés à des équipements collectifs, sportifs notamment.

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.

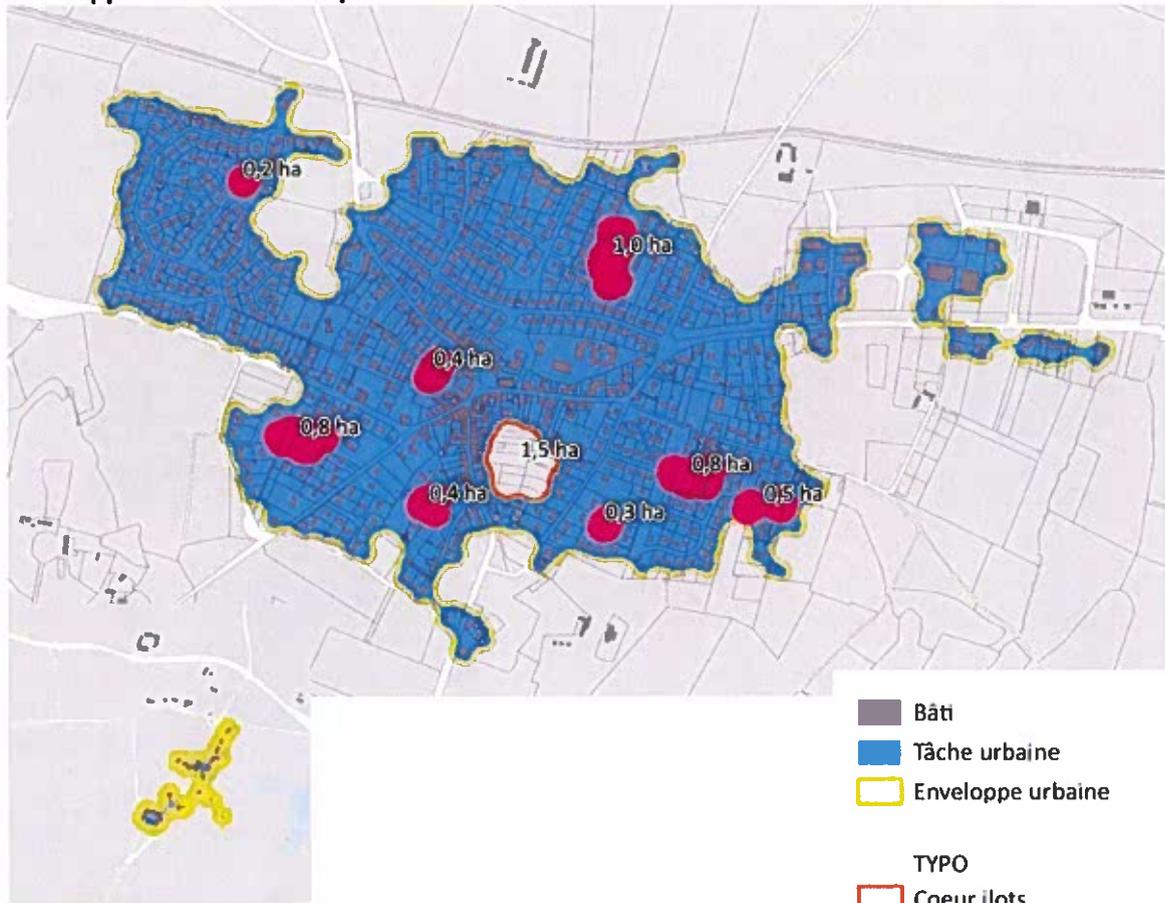


1.5.4. La consommation d'espace

Selon Corine Land Cover



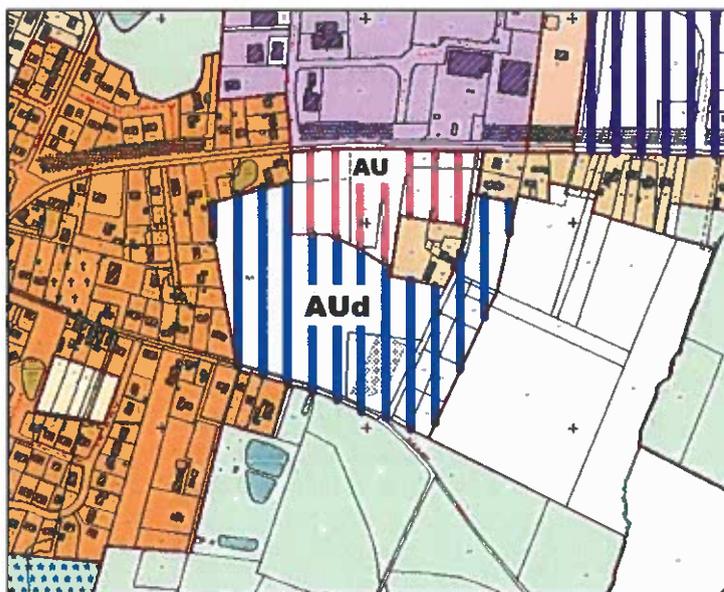
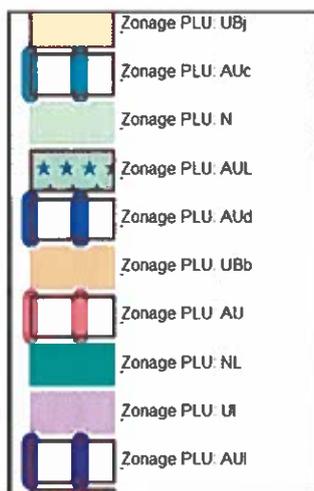
l'enveloppe urbaine définie par le SCOT



2. LES MODIFICATIONS

2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUd

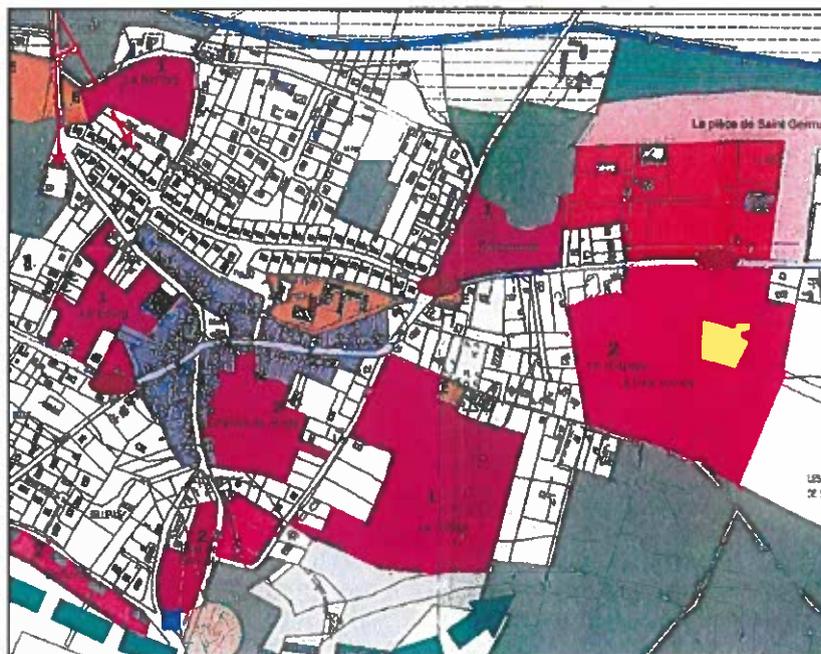
2.1.1. Situation actuelle (PLU 2013)



❖ 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.



Délimitation du secteur

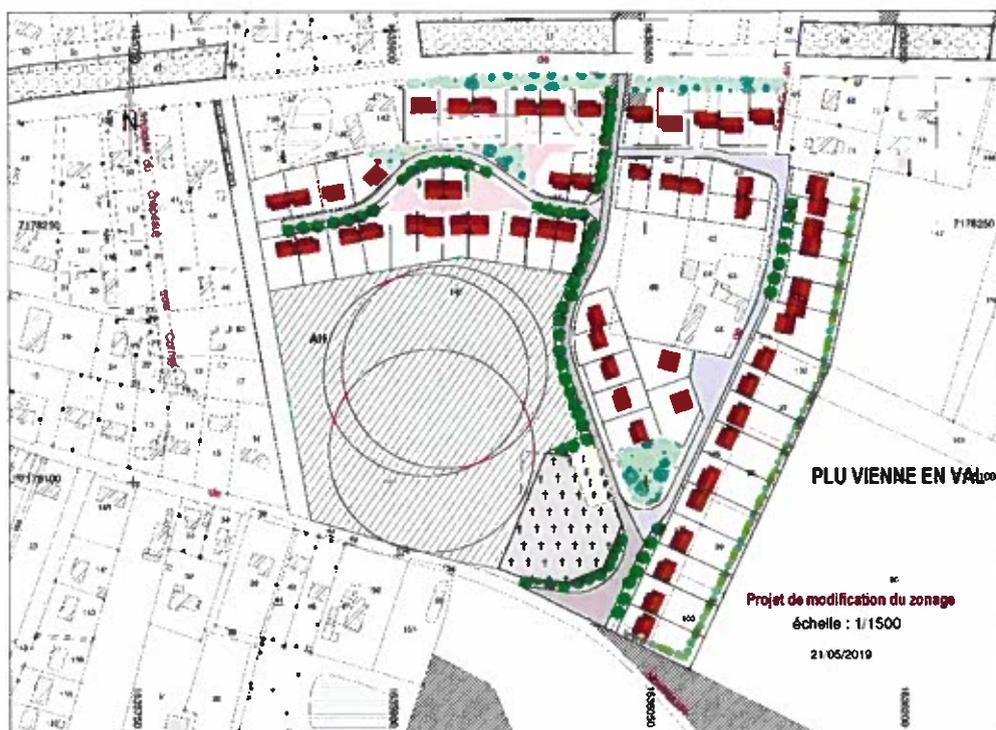
La délimitation de la zone constructible, en urbanisation immédiate et différée, est liée au périmètre de protection préconisé par le bureau d'étude environnement IEA45.

Initialement, IEA45 recommandait de limiter la zone constructible à la zone AU existante. Il a finalement été retenu de ne pas aménager à moins de 60 m de chaque pied d'orchis repéré par IEA45.

Les indications reportées sur la vue aérienne résultent d'un relevé GPS.



La prise en compte de ces contraintes a conduit à l'esquisse d'aménagement suivante :



Sur le plan, on a représenté les cercles de 60 m de rayon autour des pieds d'orchis. On délimite ainsi la zone à protéger, soit environ 24000 m². Ce plan a été validé, en son temps, par IEA45.

Par la suite, on a estimé que le projet était trop coûteux en voirie, pour peu de terrains créés.

Le projet a été modifié, la voie interne supprimée.



Dans cette version la zone protégée est agrandie, ce qui convient mieux aux dispositions initiales. La surface de la zone Neco passe à 3,08 ha.

C'est bien cet espace qui a été pris en compte dans l'évaluation environnementale, sans toutefois que la surface de 23000 m² ait été mise à jour.

Il n'y a donc pas d'incohérence entre les documents, les périmètres étant identiques.



Thématique environnementale		Incidences potentielles négatives retenues	Mesures d'évitement	Mesures de réduction
Milieux naturels et biodiversité	Faune / Flore / Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Disparition d'une espèce floristique protégée à enjeu : l'Orchis à fleurs lâches (<i>Anacamptis laxiflora</i>) ; - Dégradation ou destruction d'habitats d'intérêt écologique (ex habitats d'intérêt communautaire, ZNIEFF). 	<ul style="list-style-type: none"> - Déclassement en zone naturelle écologique inconstructible (Neco) d'environ 23 000 m² de la surface initialement prévue en zone d'urbanisation future (AUD) au PLU en vigueur et sur laquelle l'Orchis à fleurs lâches (<i>Anacamptis laxiflora</i>) est implantée. Cette mesure vise non pas seulement à protéger les 5 pieds observés mais également à préserver son habitat. - Aucune incidence significative sur le réseau Natura 2000 retenue 	Création de principes d'aménagement au sein de la pièce OAP, définie à l'échelle du périmètre de la zone AUD supprimée, pouvant bénéficier à la biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'un traitement paysager (bande engazonnée et plantée d'arbres d'alignement) aux abords de la RD1414, sur la totalité de la façade ; ✓ Plantation d'arbres d'alignement au sein du secteur ; ✓ Création d'un écran végétal en lisière Est du secteur.
	Zones humides	Dégradation ou destruction d'habitats de zones humides	Aucune zone humide identifiée par l'étude de caractérisation des zones humides effectuée sur le périmètre de la zone AUD supprimée par le biais de la présente procédure (inventaire de terrain)	
	Continuités écologiques	Suppression ou altération de continuités écologiques par	- Déclassement en zone naturelle (Neco) d'environ 23 000 m ² de de	- Les éléments paysagers (écran végétal, arbres d'alignement, maintien d'une superficie en zone

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 SCo⁻⁻⁻ 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

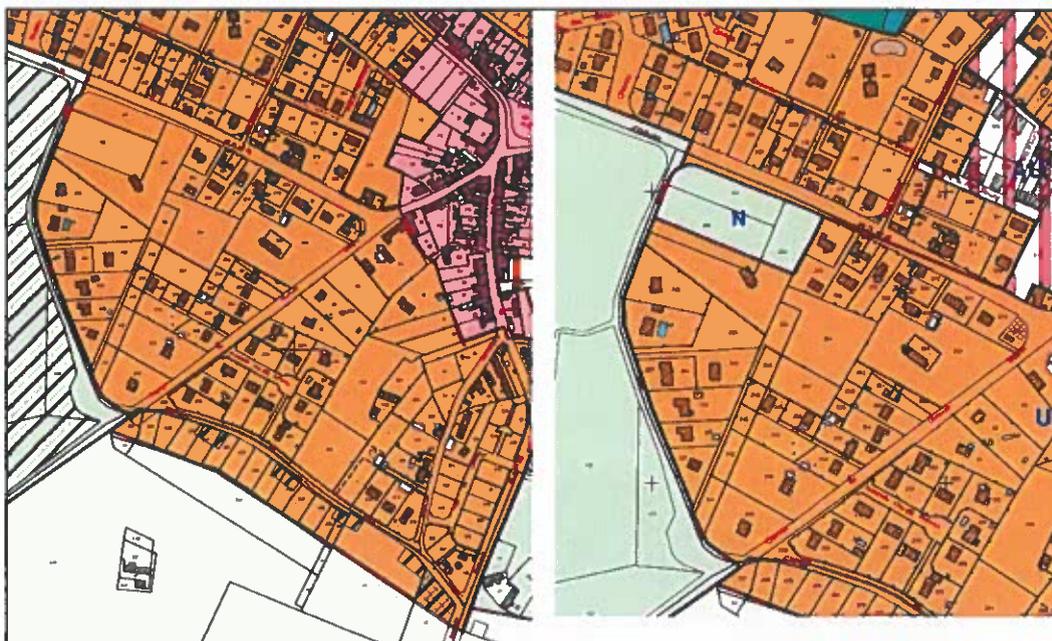
Selon le nombre de personnes par ménage, et selon le taux retenu, le nombre de logements à créer se situe entre 107 et 131 sur la période 2015/2029

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

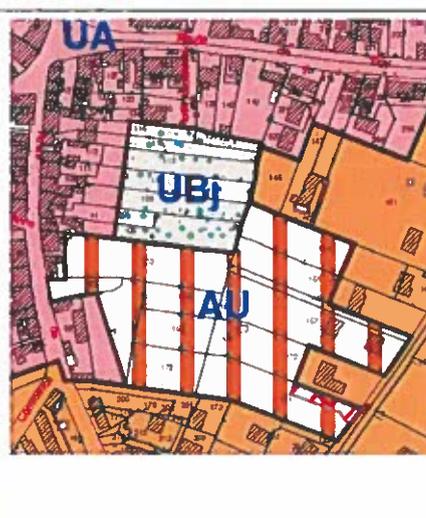
b) Création d'un secteur UBj en centre bourg

La zone AU_p 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

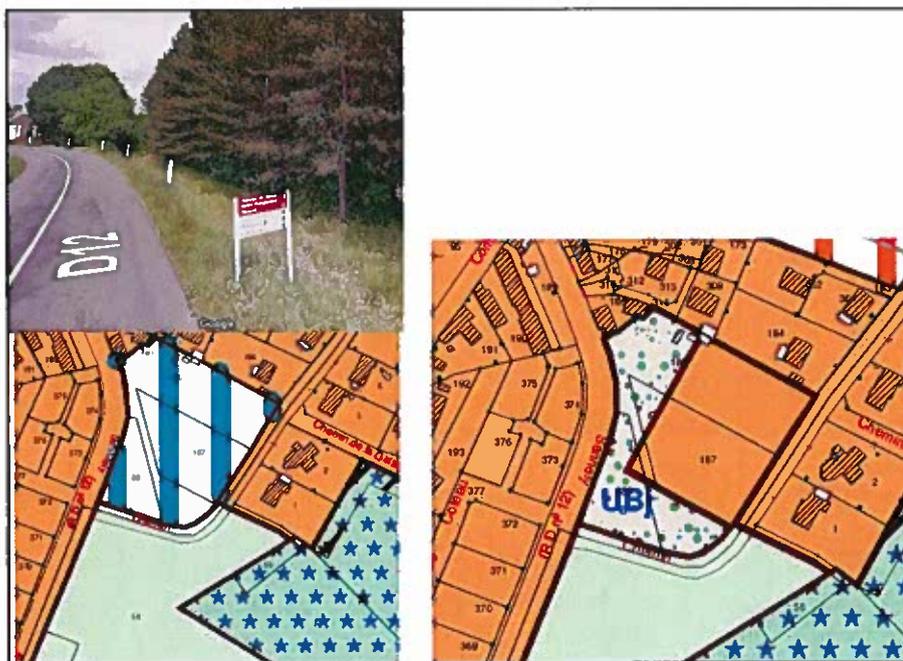
La zone AU_p est réduite de 5400 m² (7/8 logements)

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.

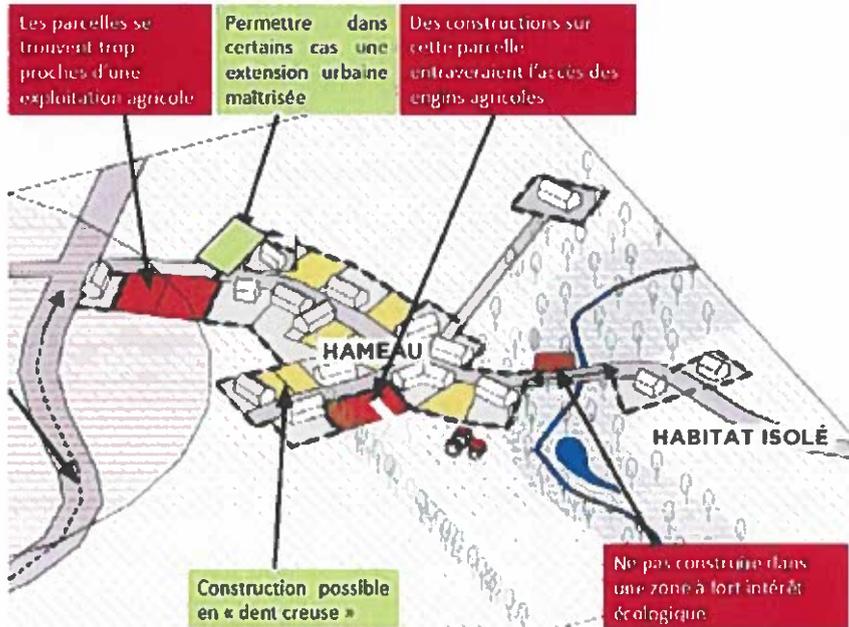
 **PRESCRIPTION 29**

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

Construction possible en « dent creuse »

Ne pas construire dans une zone à fort intérêt écologique

HAMEAU

HABITAT ISOLÉ

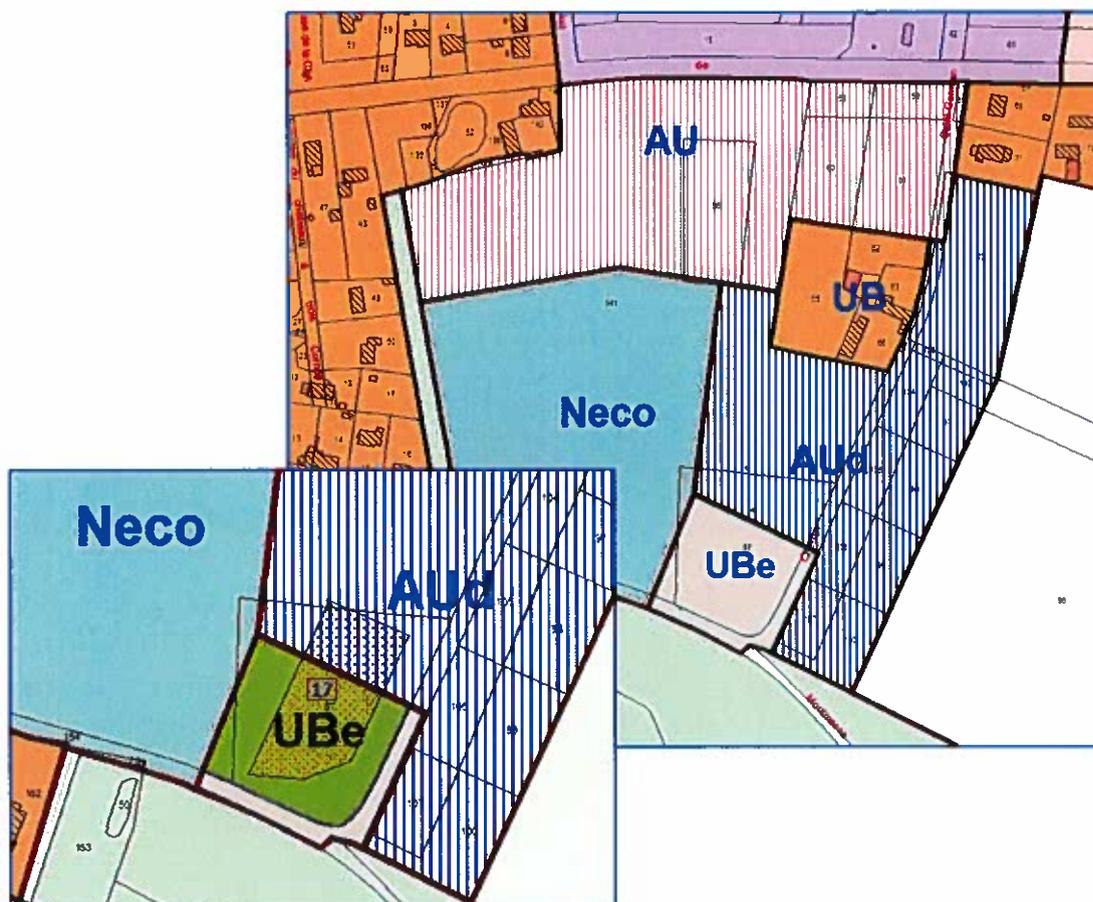
Source : schéma DDT 41 adapté aux orientations du SCoT

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

Le périmètre de la zone AUd afin de revenir sensiblement sur celui du premier projet.

Cette proposition a aussi pour effet de modifier la zone Ube et l'emplacement réservé. Sur ce point particulier, l'emplacement présenté n'incluait pas les aménagements de voirie (élargissement, accès, notamment). C'est pourquoi, nous proposons un emplacement réservé plus étendu soit environ 4250 m² au mieux de 2700 m²(sous aplat vert clair).



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	2,62 ha	-3,90 ha
Ube		0,53 ha	+0,53 ha
Neco		2,50 ha	+2,50 ha
N (noue)		0,23 ha	+0,23 ha
	8,81 ha	8,81ha	

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.

2.1.4.4. 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.

Pour 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 reste théorique.

Par ailleurs, la zone AU doit respecter les orientations d'aménagement qui prévoit environ 4100 m² d'espace collectif planté en bordure de la RD 14.

Dans ces conditions, compte tenu de ces espaces non bâtis, compte tenu du caractère théorique de la répartition entre les communes de proximité, la surface de 2,94 ha au lieu de 2,5 ha (selon le SCoT) ne permettra pas de logements supplémentaires à Vienne-en-Val.

Les ressources en densification sont de 6 ha environ.

Les secteurs en extension sont de 3,44 ha

- Pour la zone AU du bourg : 1,5 ha-1 ha, soit 0,5 ha.
- Pour le Chapeau à Trois Cornes : 2,94 ha.

Cette répartition respecte le principe de limitation des extensions urbaines.

Le projet est compatible avec les dispositions du SCoT.

2.1.4.5. 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.

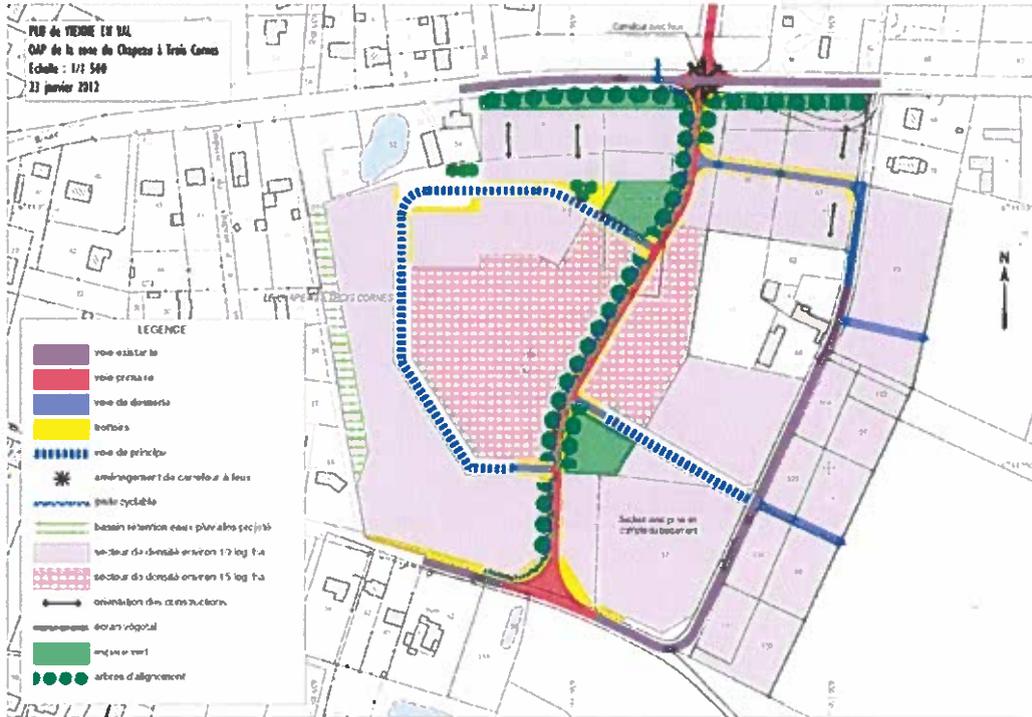
On constate ainsi que le développement de la commune pour la décennie est assuré par :

- 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

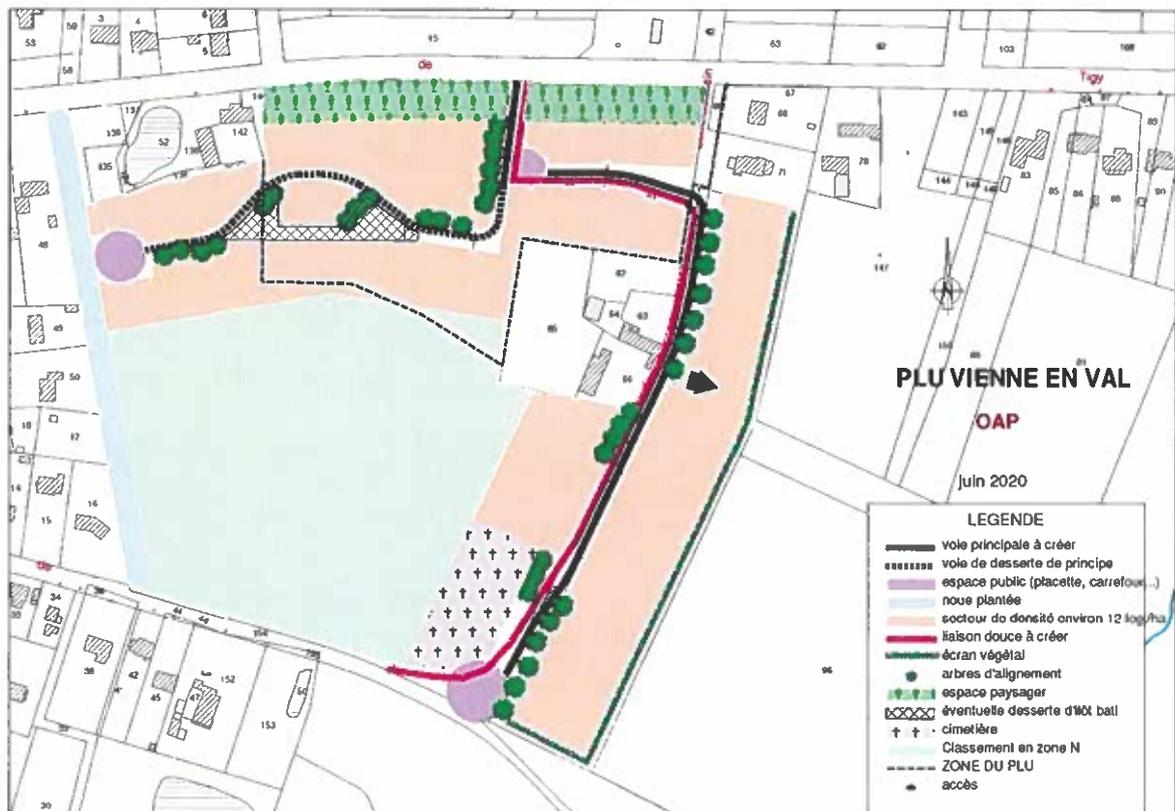
Au total à l'échelle du SCoT, les ressources de l'enveloppe urbaine et les zones d'extension permettent d'édifier 97 logements.

Ces dispositions sont compatibles avec le SCoT approuvé.

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 :



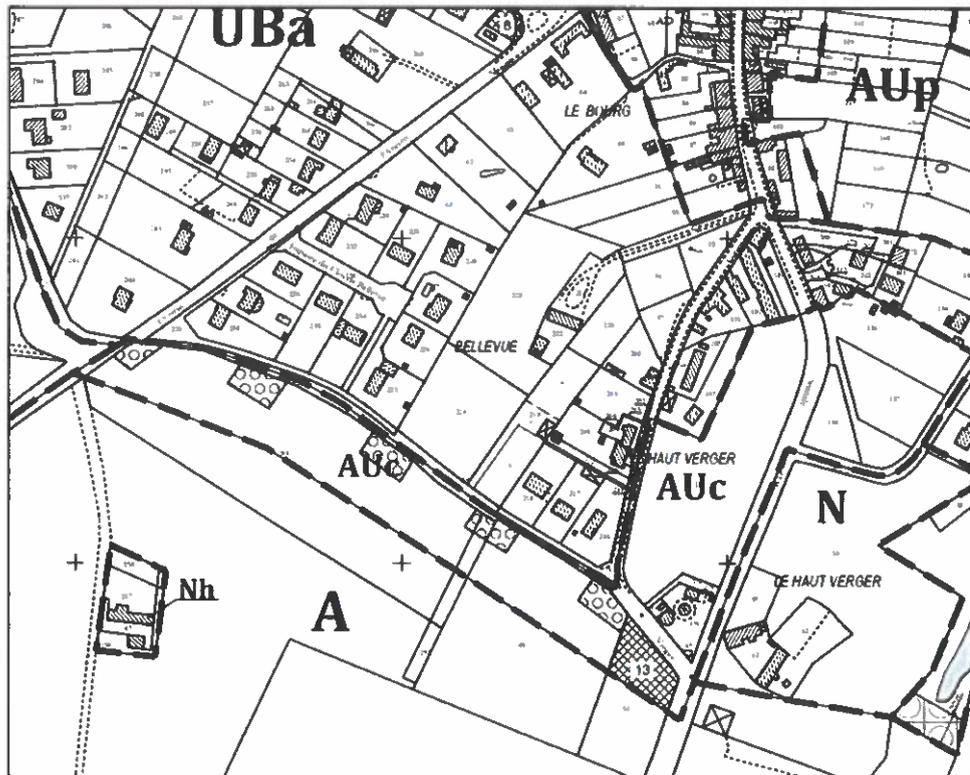
Les principales modifications sont :

- 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.

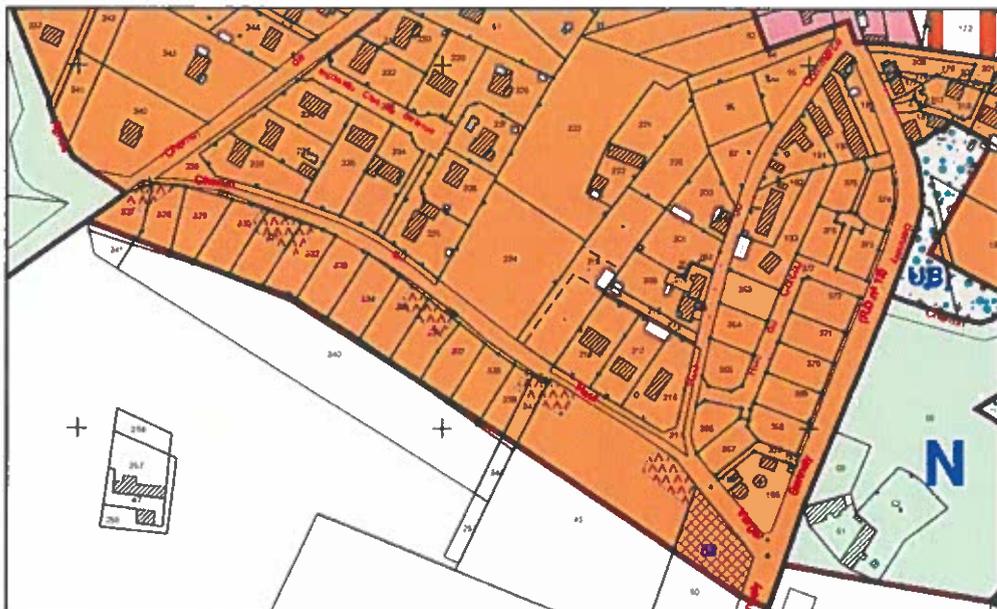
En bordure de la RD 14, les conditions d'implantation des constructions et des clôtures sont conservées.



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	<p>Toute destination autre que des logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour personnes âgées ou à mobilité réduite ▪ Pour des familles <p>en secteur UAa</p>
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 .	
<p><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.</p> <p>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.</p>	<p><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.</p> <p>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.</p> <p>Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations doivent être gérées à la parcelle.</p>
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.	<p>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.</p> <p>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.</p>

<p>Article UB4 Desserte par les réseaux/assainissement eaux usées</p>	
<p>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</p>	
<p>4.2 – Assainissement <u>Eaux usées :</u> En secteurs UBA et UBar1et UBe</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. <p>En secteurs UBB et UBbr1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>4.2 – Assainissement Eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Article UA6 / UB6 / AU6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>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.</p>	
<p>6.2 – ouvrages techniques des réseaux collectifs : Ils doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant les dispositions de l'alinéa 6.1 - soit dans la bande de 3 mètres de large à compter de l'alignement 	<p>Il n'est pas fixé de règles</p>
<p>Article UA7 / UB7 /AU7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	
<p>Ajustement du dispositif concernant les ouvrages techniques des réseaux collectifs dans les mêmes conditions qu'à l'article 6</p>	
<p>Article UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p>	
<p>10.1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux niveaux et un comble.</p>	<p>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</p>

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 règlementée 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**

La teinte des enduits

La question du blanc cassé est souvent abordée, le blanc étant exclu.

Il est proposé d'ajouter cette teinte d'enduit sachant aussi qu'elle peut avoir différentes nuances selon les fournisseurs.

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.

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.

11.2.1.- Matériaux de façades

Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair. le blanc est exclu.

11.2.1.- Matériaux de façades

Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair, **blanc cassé**.
Le blanc est exclu

Article UA12 • STATIONNEMENT

Simplification de la règle de stationnement, qui combinait le nombre de place et la surface de plancher.

En zone UA cette disposition est difficile d'application et peut restreindre les aménagements de l'existant.

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 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).

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 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

- 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).

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 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.

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

