



Commune de VIENNE-EN-VAL

Plan local d'urbanisme



Projet de modification du Plan Local d'urbanisme

NOTE DE PRESENTATION



Annexé à la délibération approuvant la modification du PLU le 18 novembre 2022 :

SOMMAIRE

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	3
Document d'urbanisme en vigueur	3
Cadre réglementaire de la procédure	3
Contenu de la modification de droit commun	4
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU	5
Changements apportés au règlement écrit.....	5
Changements apportés à la liste des emplacements réservés.....	9
Changements apportés au règlement graphique	9

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Vienne-en-Val est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 27 avril 2005 et ayant subi plusieurs modifications, dont la dernière date du 15 janvier 2021.

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur une modification de droit commun.

Il consiste à :

- modifier l'article réglementant les accès en zone UB (UB3) ;
- modifier les articles UB13 et AU13 réglementant les surfaces de pleine terre ;
- Modifier les articles UI11.3, UI13 et AU11.3 réglementant l'implantation des haies ;
- Modifier la liste des emplacements réservés (suppression de l'emplacement réservé n°8) ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°13.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a pour effet :

- de diminuer ces possibilités de construire.

La modification du PLU doit donc être effectuée selon une procédure de droit commun conformément aux articles L153-36 à L153-44.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art 97 (V) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire de la commune de Vienne-en-Val par arrêté.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Suivant l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification doit être soumis à enquête publique.

Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le maire, avant l'ouverture de la mise à disposition au public, à notifier le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat ;
- La Région Centre – Val de Loire ;
- Le Département du Loiret ;
- La Communauté de Communes des Loges ;
- La chambre de commerce et d'industrie du Loiret ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat du Loiret ;
- La chambre d'agriculture du Loiret.

Contenu de la modification de droit commun

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- le règlement écrit (article UB3, UB13, UI13, UI11.3, AU13 et AU11.3) ;
- la liste des emplacements réservés (suppression de l'emplacement réservé n°8 ;
- le règlement graphique (suppression de l'emplacement réservé n°13).

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU

Changements apportés au règlement écrit

La modification de l'article ci-dessous vise à faciliter la densification de l'existant et éviter la mise en œuvre de servitudes de passage/copropriétés/indivisions compliquant la vente des terrains, tout en contrôlant le nombre et la position des accès aux voiries. Ce dernier point autorise une certaine mutualisation des réseaux, permettant de limiter les coûts de VRD.

Article UB3 – Voirie et accès **avant** modification :

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Voirie et accès

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.

Après modification :

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Voirie et accès

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, l'accès à la voirie comme aux différents réseaux doit se faire après accord préalable et obligatoire de la mairie.

Les articles UB13 et 1AU13 relatifs aux espaces libres et aux plantations ont été modifiés pour limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur.

Article UB13 – Espaces Libres – plantations **avant** modification :

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

Tout projet de construction nouvelle doit être conçu de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration.

Une surface correspondant à 30% de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété devra être conservée en pleine terre.

Après modification :

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

Tout projet de construction nouvelle doit être conçu de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration.

Une surface correspondant à 60 % de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété devra être conservée en pleine terre.

Article 1AU13 – Espaces Libres – plantations **avant** modification :

Article AU 13 - Espaces libres – plantations

Une surface correspondant à 30% de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété devra être conservée en pleine terre.

Après modification :

Article AU 13 - Espaces libres – plantations

Une surface correspondant à 60 % de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété devra être conservée en pleine terre.

Les articles UI11, UI13 et AUI relatifs aux clôtures et portails ont été modifiés afin de faciliter la construction de nouvelles habitations.

Article UI11.3 – Clôtures et portails **avant** modification :

UI 11.3 - Clôtures et portails

les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Après modification :

UI 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Article UI13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations **avant** modification :

ARTICLE UI 13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt ne devront pas être vues depuis la RD 14. Elles devront être masquées par une haie vive d'essence régionale.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Après modification :

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt ne devront pas être vues depuis la RD 14. Elles devront être masquées par une haie vive d'essence régionale.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Article AU11.3 – Clôtures et portails **avant** modification :

AUi 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation sur une profondeur moyenne de 3 m.

Elles devront être soustraites de la vue depuis la RD 14 par un écran à dominante végétale.

Après modification :

AUi 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation sur une profondeur moyenne de 3 m.

Elles devront être soustraites de la vue depuis la RD 14 par un écran à dominante végétale.

Changements apportés à la liste des emplacements réservés

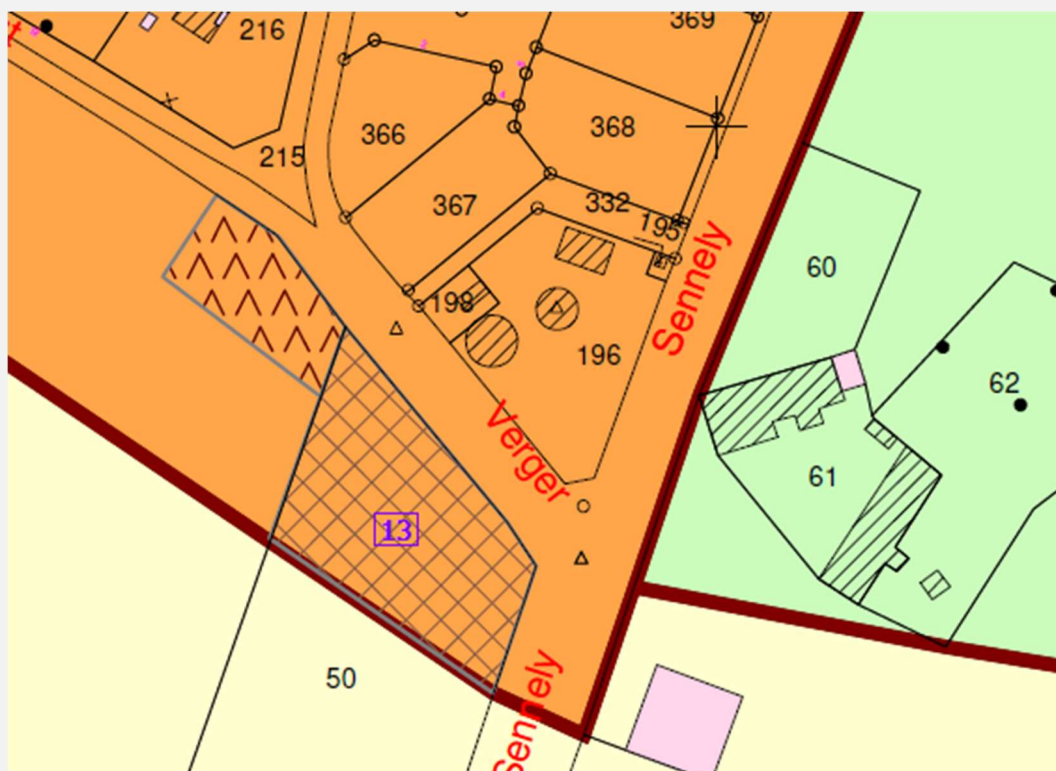
Il s'agit de supprimer de cette liste les emplacements réservés n°8 qui n'a plus de raison d'être et n°13 pour lequel le projet a été abandonné et déplacé sur une autre parcelle.

Changements apportés au règlement graphique

L'emplacement réservé n°8 ayant été oublié lors de la dernière modification du PLU en janvier 2021 sa suppression n'entraîne aucune modification du règlement graphique.

L'emplacement réservé n°13a été supprimé, car le projet a été abandonné et déplacé sur une autre parcelle.

Règlement graphique **avant** modification :



Après modification :

