Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme

La commune de Sainte Catherine de Fierbois a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 13 septembre 2005.

Par la suite, ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- ✓ Une modification n°1 du PLU approuvée le 23 avril 2012
- ✓ Révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 23 avril 2012
- ✓ Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 22 mai 2015

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification simplifié n°2 du PLU.

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différents procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- La procédure de mise à jour (art R123-22 du code de l'urbanisme)
- La procédure de modification simplifiée (art L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme)
- La procédure de modification (art L153-36 et L153-38 du code de l'urbanisme)
- La procédure de révision dite « allégée » (art L153-34 du code de l'urbanisme)
- La procédure de révision globale du document. (art L153-31 et L153-35 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification simplifiée peut être adoptée pour une réduction ou une suppression d'un emplacement réservé.
L'objet de cette modification simplifiée est la suppression de l'emplacement réservé n°6 « aménagement de l'accès vers l'école ». Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Les différentes étapes de la procédure sont :

- La procédure de modification simplifiée n°2 est engagée à l'initiative du maire.
- Notification du dossier de modification simplifiée n°2 à la Préfète et aux personnes publiques associées
- La mise a disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 et des avis émis par les PPA
- L'examen des observations du public et des avis recueillis pour prise en compte dans le dossier
- Le bilan de la mise à disposition est présenté au Conseil Municipal pour approbation
- La publication et transmission à la Préfète de la modification simplifiée n°2 pour la rendre exécutoire.

Motivation de la modification

La modification simplifiée n°2 du PLU concerne l'emplacement réservé n° 6 soit la parcelle ZC 96.

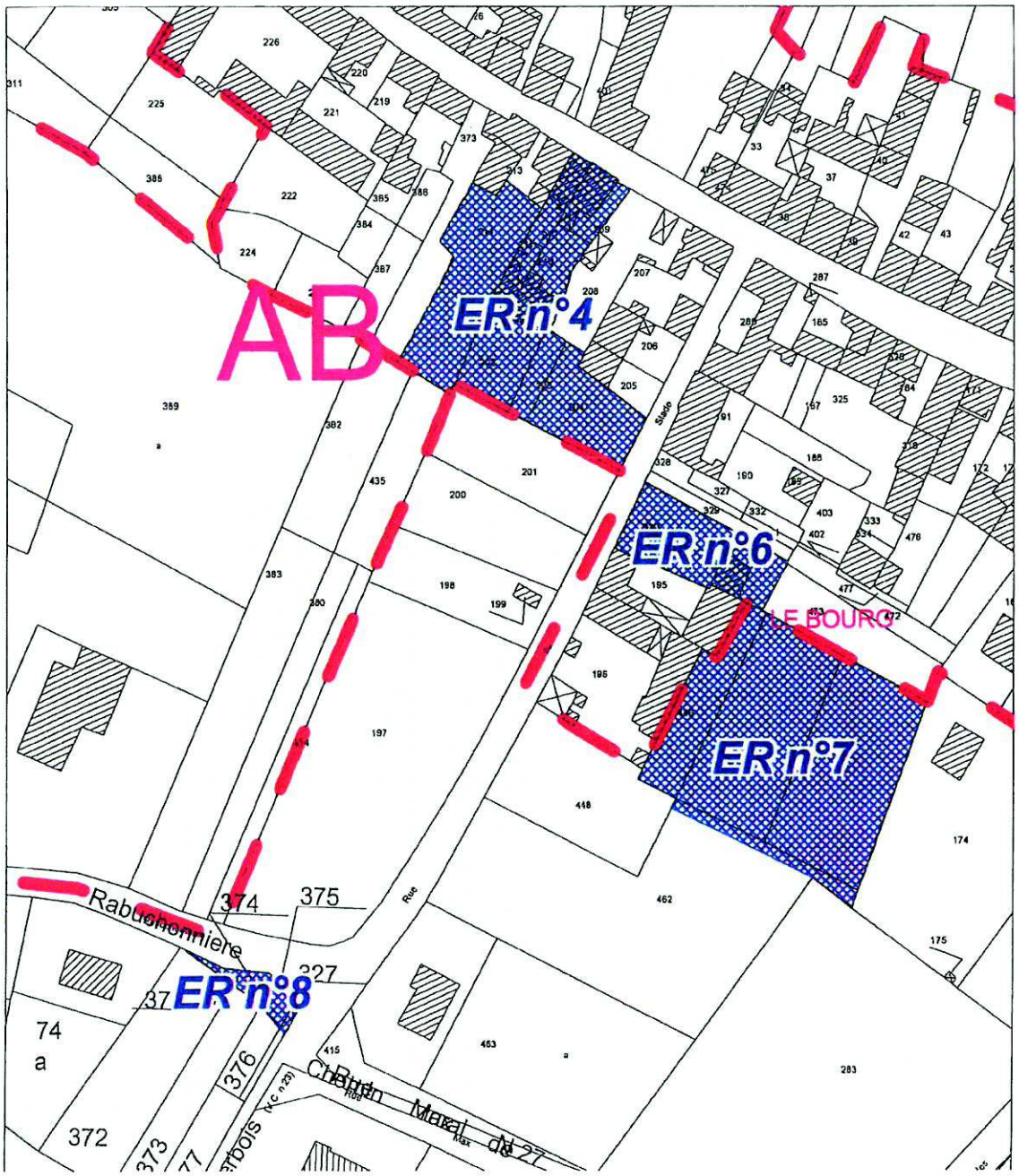
Cet emplacement était initialement prévu pour assurer aux enfants et parents de Sainte Catherine de Fierbois, un accès sécurisé à leur école. Il y a quelques années, la commune a aménagé un passage à l'opposé de cette parcelle, un accès doux depuis la place de la mairie.

Dans le cadre d'amélioration et de sécurisation du centre bourg, une nouvelle aire de stationnement est en cours de réalisation à l'ouest de l'école avec un nouvel itinéraire doux permettant d'éviter de longer la RD101 et ses trottoirs parfois très limités en largeur et de rejoindre

l'école et l'espace des jeux d'enfants directement à travers l'espace acquis par la commune récemment.
La voirie devenant une simple voie sans issue alimentant l'entrée de l'école et la cantine.

L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être car l'aménagement pour l'accès à l'école n'a plus d'objet.

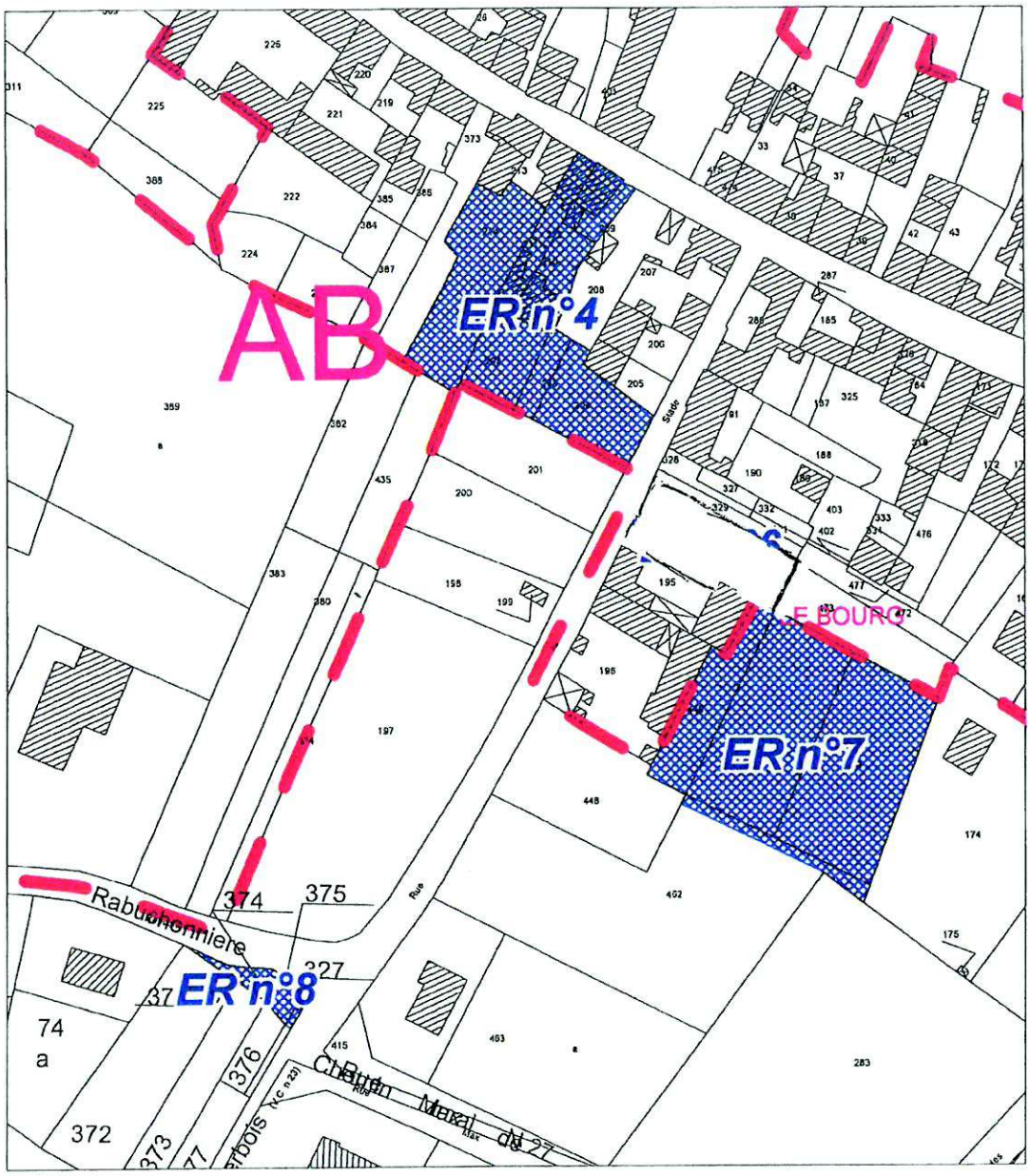
Extrait document graphique avant modification



Les documents graphiques sont modifiés de la manière suivante :

- Suppression de l'emplacement réservé n°6, parcelle ZC96.

Extrait document graphique après modification



Le Maire,

Vincent POPELIER

MAIRIE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS
37800

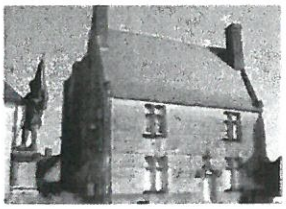
DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

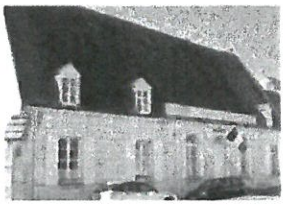
Département d'Indre-et-Loire

COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



PREFECTURE
D'INDRE-ET-LOIRE
30 JUIN 2015
COURRIER


RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22.06.2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

Le Maire, M. Vincent POPELIER

Mairie
Sainte
Catherine
de Fierbois
37800

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 3

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

2 L'EVOLUTION DU P.L.U. 4

2.1 EXPOSE DE L'ERREUR MATERIELLE 4

2.2 EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE 6

3 CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. 8

3.1 EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES 8

3.2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES 8

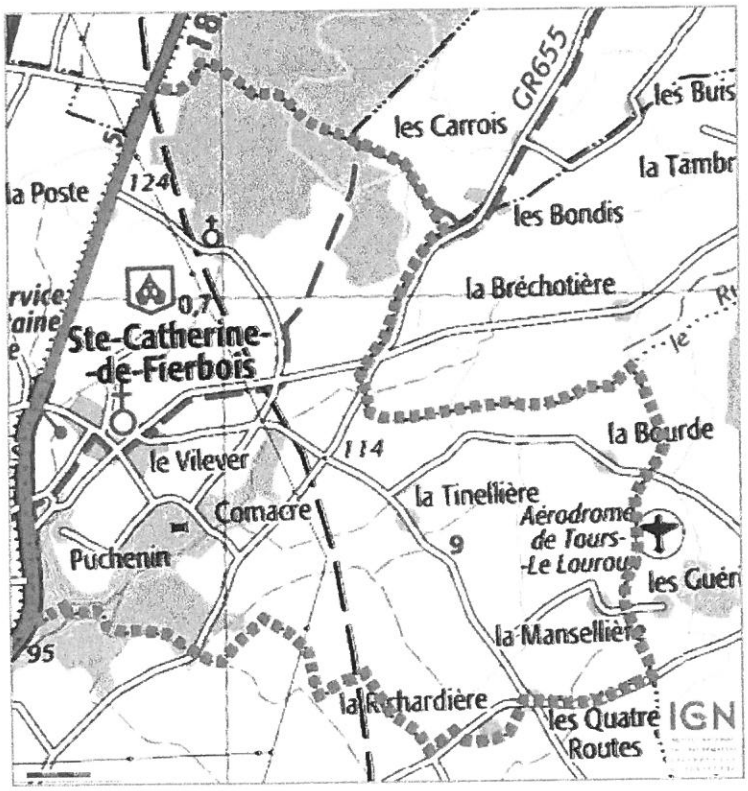
3.3 INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES 8

3.4 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 8

1 INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois est située en Indre-et-Loire, à 30 km au sud de Tours. La *commune dénombre 676 habitants (INSEE, RP 2011) et s'étend sur une superficie de 1 549 ha.*



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois a été approuvé le 13 septembre 2005. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 23 avril 2012
- Révision simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 23 avril 2012

Le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. (présent dossier) porte sur la **rectification d'une erreur matérielle**, qui implique une **évolution du plan de zonage nord (planche 1 / 4).**

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme précise :

> *I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*
>
> *II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant*

de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'évolution envisagée du PLU a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ; elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

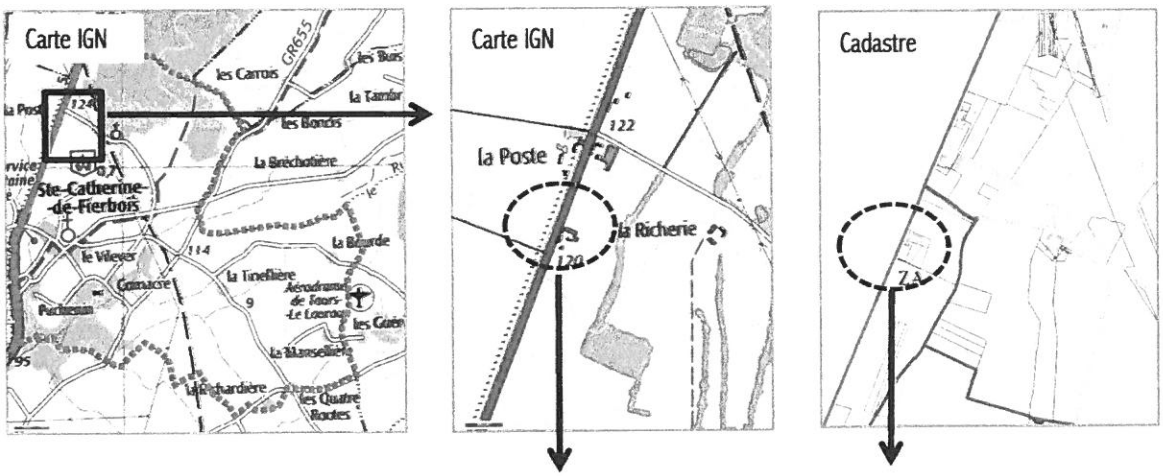
Ce rapport de présentation complète celui du PLU. **Seul le plan de zonage est modifié**. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

2 L'EVOLUTION DU P.L.U.

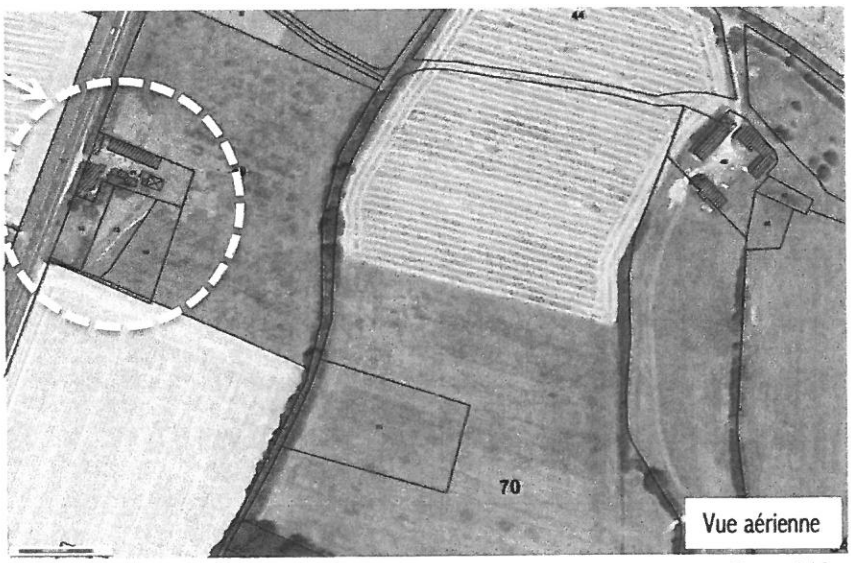
La modification simplifiée du P.L.U. concerne le plan de zonage nord de la commune « Planche 1 / 4 - Partie Nord ».

2.1 EXPOSE DE L'ERREUR MATERIELLE

Localisation de l'erreur matérielle :

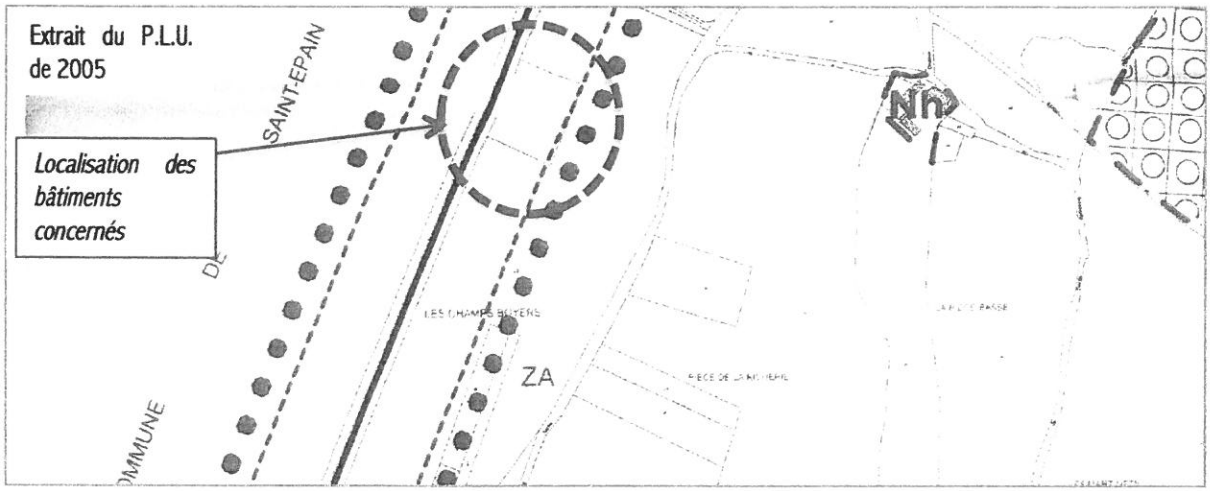


L'erreur matérielle concerne la partie sud du lieu-dit « La Poste », situé dans la partie nord du territoire communal.

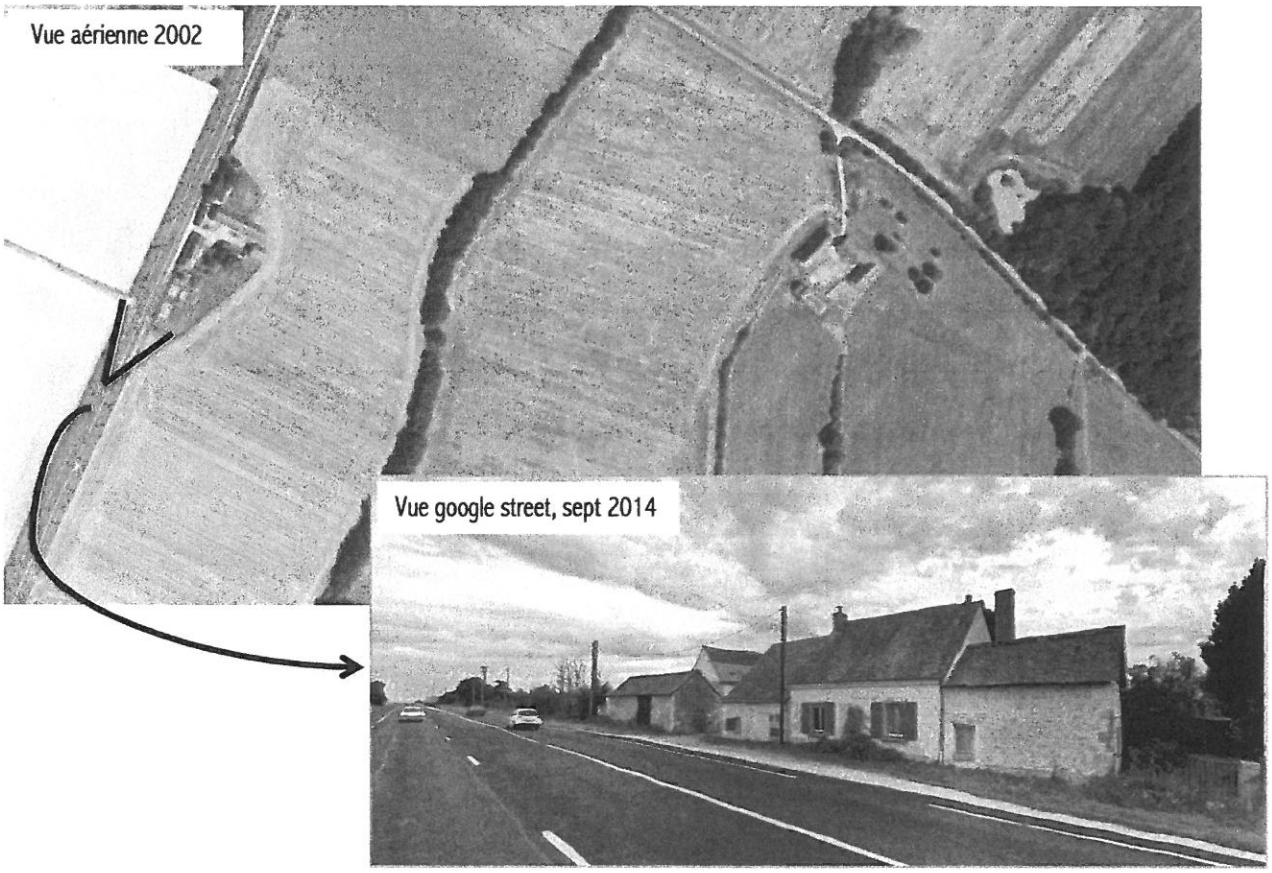


Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2005, le bâti isolé de la commune n'ayant pas de vocation agricole a été classé en zone naturelle N, dans le secteur Nh : « Le secteur Nh, identifie des petits écarts, resserrés autour du bâti existant où se mêlent habitat résidentiel et activité agricole. Seuls ces types de construction y seront admis. » (extrait du chapeau introductif du règlement, destination de la zone).

Or, suite à une erreur matérielle du fond cadastral, ces bâtiments n'apparaissaient pas sur le plan de zonage du P.L.U. approuvé en 2005. Ils n'ont donc pas été sectorisés en Nh.



Or ce bâti existait bien en 2005, comme l'atteste cet extrait d'une vue aérienne du lieu-dit, datant de 2002.



Lors de la modification du P.L.U. en 2012, le fond cadastral correct a été inséré. Mais l'erreur de zonage de ce lieu-dit n'ayant alors pas été relevée, les bâtiments figurent par défaut au sein de la zone agricole A (cf. extrait du P.L.U. page suivante).

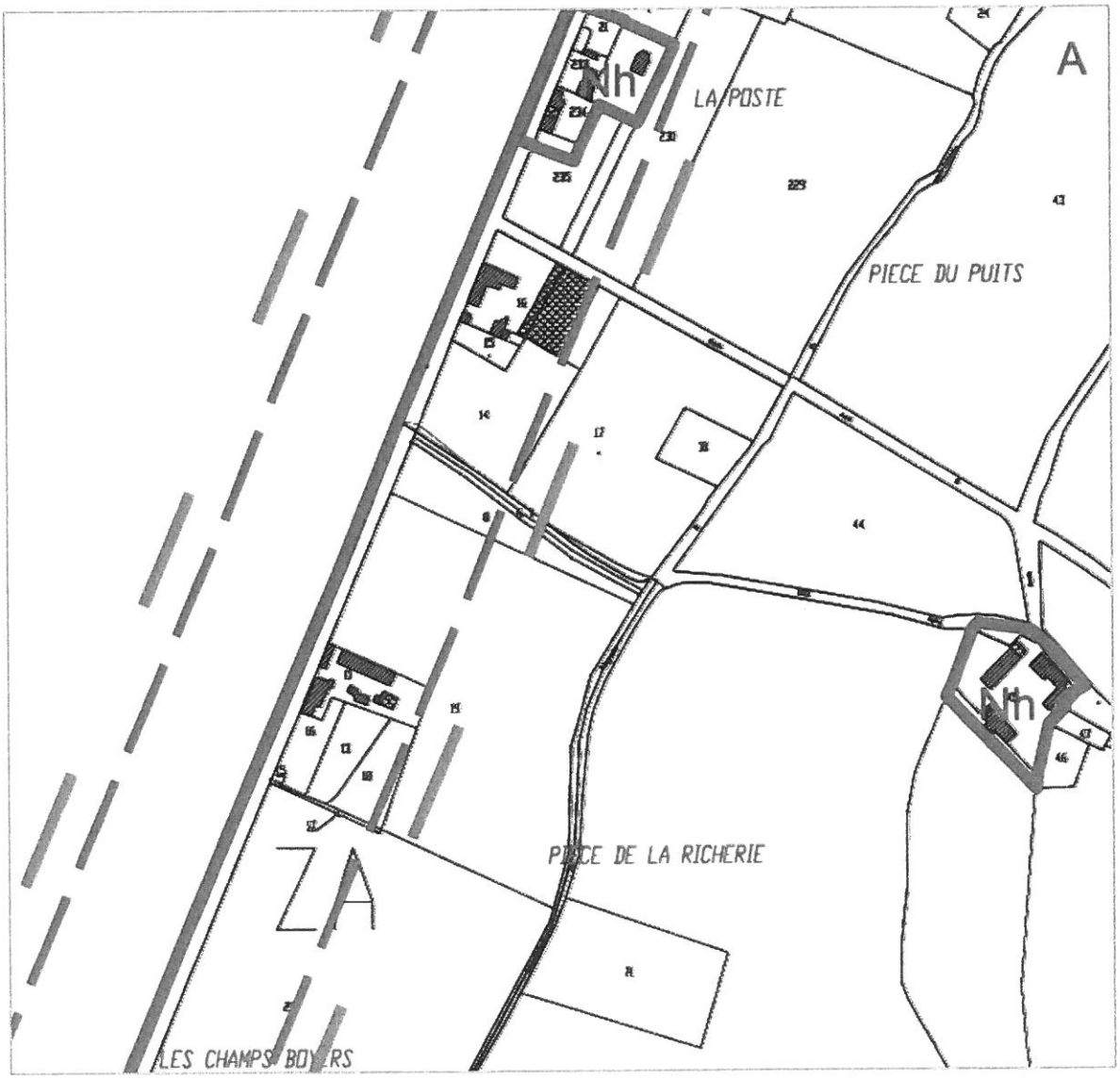
Dans la mesure où il s'agit d'un lieu-dit habité et non pas d'une ferme, il est nécessaire de rectifier cette erreur matérielle afin de le sortir de la zone agricole A, « exclusivement destinée au monde agricole ». Afin de palier cette incohérence, le bâti doit être reclassé au sein du secteur Nh.

2.2 EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

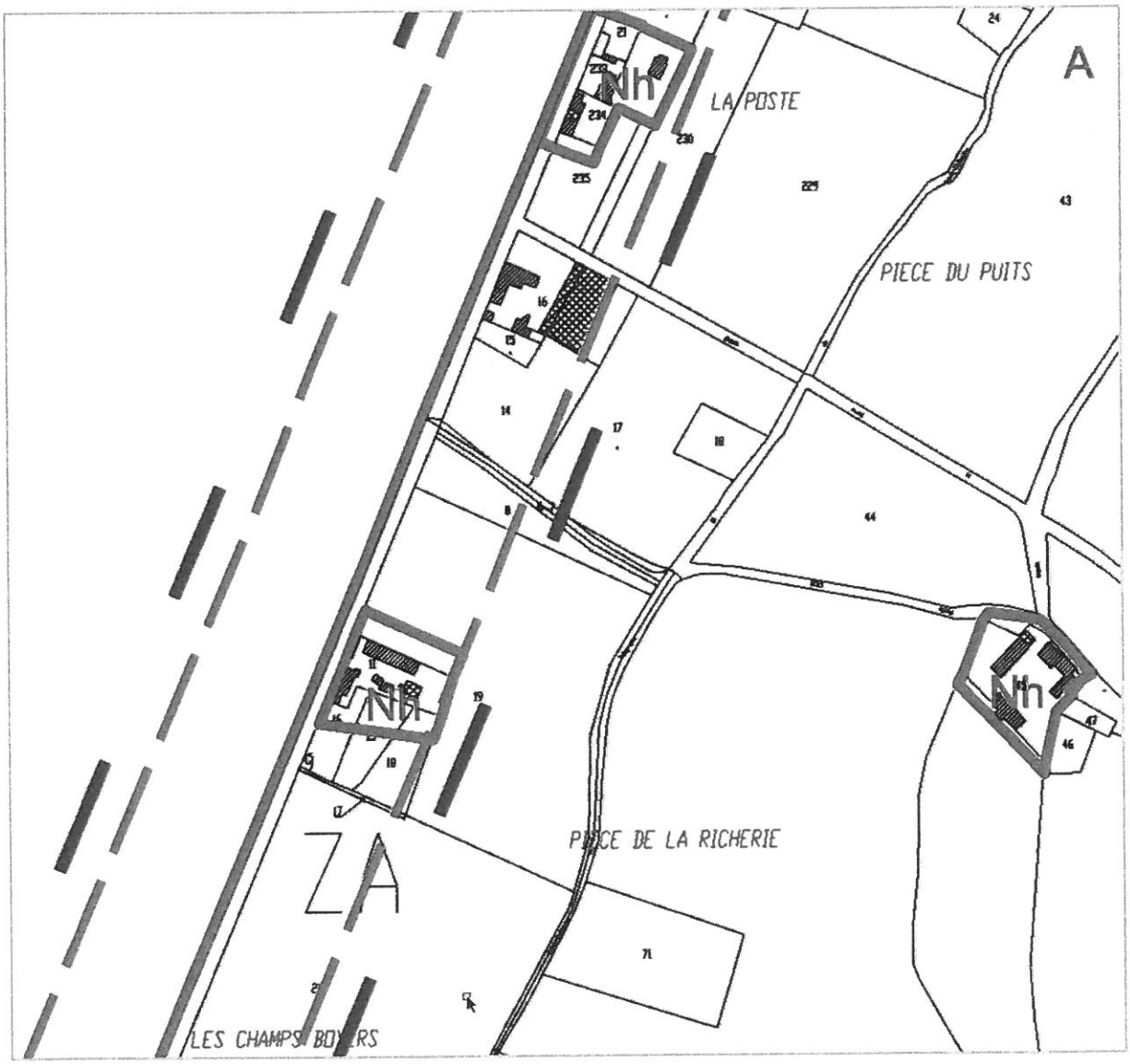
L'évolution du plan de zonage concerne les parcelles 000 ZA 13, 000 ZA 18, 000 ZA 16, 000 ZA 11 et 000ZA 19.

Les limites du zonage sont créées selon les mêmes principes appliqués au P.L.U. en 2005 au bâti isolé (zonage resserré). Le secteur Nh créé a une superficie de 4 774 m².

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



3 CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

3.1 EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

Après modification simplifiée, les évolutions de superficie des zones sont les suivantes :

- Secteur Nh : + 0,5 ha
- Zone A : - 0,5 ha

3.2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

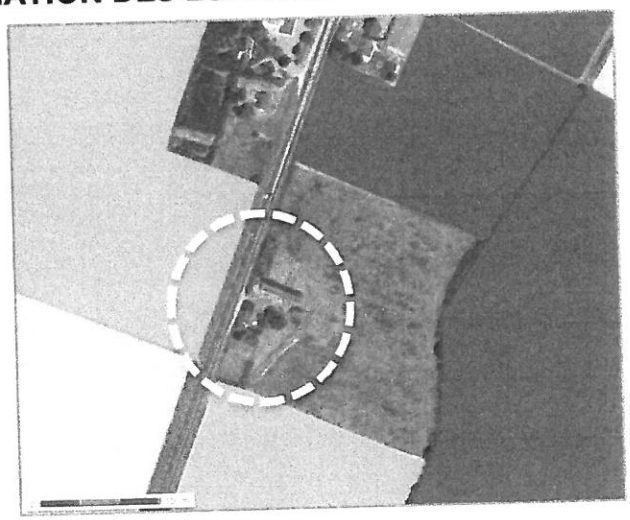
La modification simplifiée a pour objectif le reclassement de bâtiments en secteur Nh en vue de **corriger une erreur matérielle** liée au fond de plan cadastral erroné lors de l'approbation du PLU de 2005. Le secteur Nh permet des évolutions du bâti en place que n'autorise pas la zone agricole (extension limitée, changement de destination sous conditions, etc).

Cependant, le secteur est situé dans la bande de 75 mètres liée à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui précise que en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (sauf exceptions). Les évolutions possibles du bâti sont donc largement encadrées.

Il n'y a aucun impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'une manière générale pas d'impacts qui n'aient déjà été prévus dans le P.L.U. Par conséquent, aucune mesure compensatoire n'est mise en oeuvre dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

3.3 INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES

La superficie imputée aux espaces agricoles est déjà bâtie et à usage non agricole. L'objet de la modification est la rectification d'une erreur matérielle et non l'octroi de droits nouveaux à construire en zone agricole.



Extrait du registre parcellaire graphique (RPG) 2012 : zones de culture déclarées par les exploitants en 2012

3.4 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

L'évolution du PLU de Sainte-Catherine-de-Fierbois porte sur la correction d'une erreur matérielle, sans impact nouveau sur les documents de portée supérieure que sont les SCOT du Pays Chinonais ou le SDAGE Loire Bretagne.

DOSSIER P.L.U. "PUBLIC"

Cachet de la Préfecture

Département d'Indre et Loire

COMMUNE DE SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 NOVEMBRE 2012

Convocation adressée aux conseillers par courrier le :

06 novembre 2012

Nombre de Conseillers :

En exercice :	15
Présents :	11
Votants :	14

Résultat du vote :

Voix "pour" :	14
Voix "contre":	0
"Abstentions":	0

Transmis en Préfecture, le .....

Reçu en Préfecture, le .....

Publié ou notifié, le .....

CERTIFIE EXECUTOIRE

Le Maire,

L'An deux mil douze, **le 15 novembre à 20h30,** le Conseil Municipal de la Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Vincent POPELIER, Maire**.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice :

Mmes Emmanuelle DUPIN, Virginie MENARD, Céline BASTIN, MM. Christian LAVOISIER, Jérôme VAUJOUR, Franck NOIRAULT, Gérard MALTHET, David LEGROS, Kléber MOREAU, Sacha ALMEIDA.

Etaient absents et excusés, ayant donné pouvoir :

M. Nicolas LEBLANC, pouvoir donné à M. Christian LAVOISIER,
M. Noël BONNET, pouvoir donné à M. Jérôme VAUJOUR,
M. Anthony MOREAU, pouvoir donné à M. David LEGROS

Etait absent et excusé :

M. Jérémy ROCHER

Mme Virginie MENARD est désignée **secrétaire de séance.**

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON
20 NOV 2012
CONTÊ... ...ALITÉ

DOSSIER N° 5

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.),

Vu le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 et modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'urbanisme

Considérant que le dossier de modification simplifiée a fait l'objet d'une mise à disposition du public en Mairie de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS,

Considérant que nulle remarque n'a été consignée dans le registre tenu à disposition du public,

Considérant l'intérêt pour la Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS de procéder à cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, il est donc proposé d'approuver la modification simplifiée du PLU telle qu'elle a été mise à disposition du public et jointe à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- **Approuve** la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme qui consiste à modifier l'article 10 des zones UA et UB et, consiste à augmenter de 20 % la hauteur maximale des constructions et de ses annexes. Les dispositions prévues à l'article 11-3 du PLU pourront s'appliquer (les pentes prévues par cet article ne permettent pas d'accéder aux constructions notamment pour les annexes ou le plafond est trop bas).

- **Dit** que conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale du Territoire et, dans les locaux de la Sous Préfecture de CHINON.

- **Précise** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie.

- **Autorise** Monsieur le Maire, à l'effet à signer tous les actes afférents à cette décision.

SOUS-PRÉFECTURE CHINON
20 NOV. 2012
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Pour extrait certifié conforme

A Sainte Catherine de Fierbois le 15 novembre 2012

LE MAIRE

VINCENT POPELIER

Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS

DOSSIER P.L.U. " PUBLIC "

Avis au Public

ENQUÊTE PUBLIQUE :

Modification simplifiée du plan local d'urbanisme n° 2

Avec la Loi Grenelle II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement), le PLU est l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi vise à assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.
Les objectifs de la loi : lutter contre l'étalement urbain
Il ressort –de la loi Grenelle II, une volonté de lutter contre l'étalement urbain, synonyme de mauvaise gestion du sol et qui se traduit par le grignotage progressif du périurbain et par une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières. Elle vise également à rechercher un aménagement économe de l'espace par la densification. Les raisons d'un tel engagement sont à la fois écologiques, environnementales, agricoles, climatiques, alimentaires, économiques et sociales.

C'est en ce sens et afin de corriger une erreur matérielle sur le PLU tel qu'adopté le 13 septembre 2005 et modifiée le 23 février 2012, qu'il est proposé une modification simplifiée du PLU en vigueur.

Cette modification porte sur l'article 10 des zones UA et UB et, consiste à augmenter de 20 % la hauteur maximale des constructions et de ses annexes. Ainsi les dispositions prévues à l'article 11-3 du PLU peuvent s'appliquer (les pentes prévues par cet article ne permettent pas d'accéder aux constructions notamment pour les annexes ou le plafond est trop bas).

<u>Les textes en vigueur sont les suivants :</u>

Zone UA :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.
Expression de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- En cas de comble, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au dessus de l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Zone UB :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin à 2,5 m au faîtage.

Exceptions

- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Après la modification simplifiée du PLU les règles seraient les suivantes :

Zone UA :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 10,80 m au faîtage.
- En cas de comble, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au dessus de l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5,4 m au faîtage et celle des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Zone UB :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur des constructions est limitée à 10.8 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5,4 m au faîtage et celle des abris de jardin à 3 m au faîtage.

Exceptions

- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du :
19 OCT. 2012
Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef de bureau
Eric DUDOGNON

Concessionnaire

LISEA
LIGNE SEA TOURS · BORDEAUX

LGV SEA TOURS - BORDEAUX

GENERAL/GENERAL

ENSEMBLE DU PROJET

MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

COMMUNE DE STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS

DECLARATION DE PROJET

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON
- 1 OCT. 2012
CONTROLE DE LÉGALITÉ
(Loi du 2 mars 1982)

Concepteur-Constructeur	Sous-Groupement	Bureau d'études
COSEA CONSTRUCTION SEA TOURS · BORDEAUX	N/A	*erea-conseil* *Scambio Urbanisme*

INDICE	DATE	Etabli par	Vérifié par	Approuvé par	MODIFICATION Commentaire et document de référence
A2	2012-06-08	PPAR	CHER	JGEN	Dossier modifié à la suite de la réunion d'examen conjoint et en perspective mise à l'enquête publique
A1	2012-05-14	PPAR	CHER	JGEN	Dossier modifié selon les attentes de la Préfecture de l'Indre-et-Loire
A0	2012-04-27	PPAR	CHER	JGEN	Dossier établi pour la réunion des personnes publiques associées

Format :	A3	Echelle :	N/A	Nom fichier source:	CODEI U0014_dossier MECDU Ste Catherine Fierbois_A2.doc

Phase	Métier	Zone	Item	PK	Type Doc.	Emetteur	N° Chrono ou N° de Série	Indice
G	GEN	010	000	000000	MDU	CODEI	U0014	A2

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE 5

2. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET 7

2.1. LA MISE EN COMPATIBILITE 7
2.1.1. Définition 7
2.1.2. Champ d'application 7
2.1.3. Objet 7
2.2. DEFINITIONS 7
2.2.1. Espace Boisé Classé 7
2.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 7
2.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET 8
2.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE 8
2.5.1. Article L123-16 8
2.5.2. Article L300-6 8
2.5.3. Article R123-23-3 8

3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET AYANT ETE DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE 9

3.1. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU PROJET 9
3.1.1. Le projet 9
3.1.2. Les finalités du projet 9
3.1.3. Les étapes ayant conduit au choix du projet 9
3.1.4. La consistance du projet déclaré d'Utilité Publique et ses adaptations récentes 9
3.1.5. Le cadre géographique et administratif 10
3.2. LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET 10

4. PRESENTATION DU PROJET SUR LA COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS ET DE SES ADAPTATIONS RECENTES 11

4.1. LES ADAPTATIONS DE LA CONSISTANCE DU PROJET DE LGV 11
4.2. LES BESOINS EN DEFRICHEMENTS NOUVEAUX RESULTANT DES ADAPTATIONS DU PROJET 11

5. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE 15

5.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 15
5.2. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE 15
5.2.1. Les évolutions du plan de zonage 15
5.2.2. Les autres pièces du document d'urbanisme en vigueur 15
5.2.2.1. La compatibilité du PADD et des Orientations d'Aménagement avec les évolutions du projet 15
5.2.2.2. L'évolution des autres pièces du document d'urbanisme en vigueur 15
5.3. LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. SUR LE MILIEU NATUREL 16
5.4. REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'EVOLUTION DES PLANS DE ZONAGE 16

1. PREAMBULE

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS s'inscrit dans la procédure de Déclaration de Projet rendue nécessaire pour répondre aux besoins de déclassements d'Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'autoriser leur défrichement à la suite des adaptations de la consistance, depuis l'acquisition de l'utilité publique, du projet de ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique dont une section traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est LISEA, société concessionnaire à qui Réseau Ferré de France (RFF), établissement public industriel et commercial, a confié la réalisation et la gestion de la ligne par le contrat de concession du 16 juin 2011.

Le P.L.U. approuvé de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur ou à l'étude.

Ce P.L.U. a été approuvé le 13 Septembre 2005 et a fait l'objet d'une dernière révision simplifiée et d'une dernière modification approuvées par le Conseil Municipal le 23 février 2012. Le contenu du document d'urbanisme est régi par les dispositions des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Une révision générale du P.L.U a été prescrite le 26 février 2009

Rappelons que le document actuel prend en compte le projet de construction de la section Sud-Est de Tours - Nord d'Angoulême de la ligne à grande vitesse Sud-Europe Atlantique, à la suite de sa mise en compatibilité résultant de la Déclaration Publique du projet en date du 10 juin 2009 mais celle-ci n'a pas encore été approuvée.

Toutefois, comme le précisaient les documents mis à l'enquête à cette occasion, cette déclaration publique portait sur un dossier d'Avant Projet Sommaire qui pouvait être appelé à évoluer, sans que son *« économie générale »* en soit affectée, aussi bien à la suite de l'approfondissement des études techniques et de la préparation du chantier, que résultant de la poursuite de la concertation avec les collectivités sur des mesures d'accompagnement ou le rétablissement de franchissements de voirie.

Dans certains cas marginaux, comme sur la commune de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS, après avoir exploré toutes les hypothèses possibles, il est apparu que quelques-unes de ces adaptations entrainaient le défrichement partiel de boisements protégés par des Espaces Boisés Classés dans le document d'urbanisme en vigueur.

Le présent dossier de Déclaration de Projet a donc pour objet l'actualisation du dossier initial de mise en compatibilité dans le cadre de l'Utilité Publique acquise le 10 juin 2009 pour permettre le déclassement de ces Espaces Boisés Classés.

2. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

2.1. LA MISE EN COMPATIBILITE

2.1.1. DEFINITION

Conformément aux articles L. 123-16 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé d'une commune ou d'un EPCI concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Les cartes communales ne sont pas soumises à cette obligation réglementaire.

2.1.2. CHAMP D'APPLICATION

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration de Projet, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat**.

Conformément aux textes, le Préfet conduira la procédure après saisine de la société concessionnaire LISEA.

2.1.3. OBJET

La procédure de mise en compatibilité doit permettre des adaptations de la consistance de l'infrastructure projetée et de ses aménagements connexes entraînant le déclassement d'Espaces Boisés Classés afin d'autoriser leur défrichement.

2.2. DEFINITIONS

2.2.1. ESPACE BOISE CLASSE

Soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le régime des Espaces Boisés Classés (EBC) vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en Espace Boisé Classé empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il interdit les défrichements.

Le déclassement ou la réduction d'un EBC n'est pas possible par modification du P.O.S. ou du P.LU.. Il ne peut intervenir que dans le cadre d'une procédure de révision ou d'une mise en compatibilité au titre de l'intérêt général.

2.3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 – L'engagement de la procédure

L'initiative de la procédure de déclaration de projet appartient à l'État ou ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements. Le préfet conduit donc la procédure.

2 – L'examen conjoint et les consultations

2a - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique par le Préfet

Un **examen conjoint** des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des plans sera organisé avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative du préfet. Sont conviés à participer à l'examen conjoint, outre le préfet :

- Le maire.
- Le Syndicat Mixte, Établissement Public de Coopération Intercommunal chargé du suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT).
- L'Établissement Publique de Coopération Intercommunal compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Cet examen conjoint peut se traduire par **l'organisation d'une réunion *ad hoc* à l'initiative de l'État**.

2b – Les autres consultations

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Avis de la chambre d'agriculture et du centre national de la propriété forestière : en application de l'article R.123-17 du code de l'urbanisme, obligation de consulter la chambre d'agriculture et le centre national de la propriété forestière. Le délai de réponse maximum est de 2 mois

Par ailleurs, le préfet consultera les organes délibérants des collectivités territoriales concernées sur la déclaration de projet. La consultation sera réalisée sur la base du dossier relatif à l'intérêt général du projet soumis à l'enquête publique.

3 - L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune concernée.

4 - L'approbation du Conseil Municipal

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune concernée est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité. À défaut de décision, c'est le Préfet qui approuve la mise en compatibilité.

5 - La Déclaration de Projet

Dès lors que la déclaration de projet est prononcée par le préfet, le document d'urbanisme est modifié et la mise en compatibilité est effective à la suite des mesures de publicité de la déclaration de projet.

2.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET

Il comprend les pièces suivantes :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant ses incidences sur le document d'urbanisme en vigueur. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée. Elle aborde deux sujets principaux :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune).
  - Les incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions apportées à ce document.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Compte tenu de la nature des évolutions apportées, l'évolution ne portera que sur le dessin des Espaces Boisés Classés impactés par les évolutions du projet.

Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.5. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

S'agissant des P.O.S. et P.LU., la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-16, L. 300-6 et R. 123-23-3 du Code de l'Urbanisme**.

2.5.1. ARTICLE L123-16

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - article 19)

(Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - article 237)

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint du représentant de l'Etat dans le département, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

2.5.2. ARTICLE L300-6

(Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15 et L. 123-16, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

2.5.3. ARTICLE R123-23-3

(Modifié par le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 - article 2)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

a) Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat ou un établissement public de l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

b) Soit lorsque l'Etat ou un établissement public de l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet statue et notifie sa décision au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les deux mois suivant l'expiration du délai précédent ou de la transmission de la délibération défavorable.

3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET AYANT ETE DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE

3.1. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU PROJET

3.1.1. LE PROJET

Le projet de ligne ferroviaire à grande vitesse Sud Europe Atlantique (LGV SEA) consiste en la réalisation d'une nouvelle infrastructure entre Saint-Avertin (au Sud de Tours) et Ambarès-et-Lagrave (au Nord de Bordeaux). Il comprend deux sections :

- La **section Angoulême – Bordeaux** qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par décret en Conseil d'État le 18 juillet 2006. Elle consiste en la construction de la ligne nouvelle à grande vitesse, pour un linéaire de 121 km environ (hors raccordements), entre le Nord d'Angoulême (Villognon) et Bordeaux (Ambarès-et-Lagrave). Outre les raccordements à la ligne existante, elle voit aussi la réalisation d'aménagements d'accompagnement (la 1ère phase d'aménagements en gare de Paris Montparnasse et sur la LGV Atlantique entre Massy-Palaiseau et Courtalain, ainsi que la deuxième phase de désaturation du bouchon ferroviaire de Bordeaux).
- La **section Tours – Angoulême**, qui a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par décret en Conseil d'État le 10 juin 2009, qui vise à la construction d'une ligne nouvelle d'un linéaire de 182 km environ (hors raccordements), entre le Sud-Est de Tours (Saint-Avertin) et le Nord d'Angoulême (Villognon). Grâce aux raccordements au réseau ferroviaire existant, elle permet la desserte de Saint-Pierre-des-Corps, Châtellerault, Futuroscope, Poitiers, Niort, La Rochelle et Angoulême. Elle s'accompagnera également de la deuxième phase d'aménagements en gare de Paris Montparnasse et d'aménagement en ligne sur la LGV Atlantique, de l'opération d'aménagement de la bifurcation de Saint-Benoît et, à terme, de la désaturation du complexe ferroviaire de Poitiers.

3.1.2. LES FINALITES DU PROJET

Ce projet, répondra au cahier des charges de l'infrastructure approuvé par décision ministérielle du 24 octobre 1996, qui soulignait son rôle dans *« la recherche d'un nouvel équilibre entre les différents modes de transport notamment pour lutter contre la prédominance de la voiture »* et *« le développement du fret ferroviaire sur la ligne classique »*. Au-delà du secteur des transports, le projet s'inscrit dans une logique de développement durable.

Il permet en particulier :

- De renforcer la solidarité entre les territoires grâce au développement du *« maillage ferroviaire »*, ouvrant ainsi les régions Centre, Poitou-Charentes et Aquitaine sur les principales métropoles européennes.
- De contribuer à la préservation de l'environnement notamment grâce aux trafics détournés de la route et de l'aérien.
- D'ouvrir un axe à grande vitesse vers la péninsule ibérique.
- D'accroître la capacité de transport ferroviaire au profit du fret et des transports régionaux sur la ligne actuelle qui bénéficiera elle-même d'investissements de capacité.

La réalisation de la section entre Angoulême et Bordeaux permettra de réduire le temps de parcours des voyageurs de 25 minutes entre Paris et Bordeaux et au-delà (Midi-Pyrénées et Sud de l'Aquitaine).

La section entre Tours et Angoulême permettra de diminuer le temps de parcours de 25 minutes supplémentaires pour les voyageurs entre Paris et Bordeaux. À l'horizon de la mise en service globale de la ligne nouvelle entre Tours et Bordeaux, le gain de temps atteindra donc 50 minutes, réduisant le trajet Paris - Bordeaux à presque 2 heures. Il profitera également aux autres liaisons entre l'Ile-de-France et le Sud-Ouest et aux liaisons intercités concernant les villes de l'axe (desserte locale).

3.1.3. LES ETAPES AYANT CONDUIT AU CHOIX DU PROJET

Les études de la LGV Sud Europe Atlantique ont été lancées en 1994.

Les différentes étapes ont eu pour objet d'affiner progressivement le projet. Il a ainsi pu être précisé, en l'inscrivant dans les territoires à des échelles de plus en plus précises :

- Grandes aires géographiques au stade du débat public.
- Fuseau de 1000 mètres à l'issue des études préliminaires.
- Bande réduite à 500 mètres après l'avant-projet sommaire.

L'objectif a été, à chaque stade d'avancement, de minimiser les impacts du projet, notamment sur son environnement humain, par des compromis adaptés. A ce titre, le dossier d'étude d'impact a couvert de façon détaillée l'ensemble des impacts et des mesures du projet.

À chaque étape, après d'importantes concertations, les propositions sont vérifiées et soumises à la décision du Ministre.

À l'issue des études préliminaires, le Ministre a choisi un fuseau de 1000 mètres pour la recherche d'un tracé entre Poitiers et Angoulême le 29 décembre 1999, puis entre Tours et Poitiers le 21 février 2002.

L'Avant-Projet Sommaire de la section Angoulême – Bordeaux de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique a été approuvé par décision ministérielle en date du 18 décembre 2003. Celui de la section Tours – Angoulême a été approuvé par décision ministérielle en date du 16 avril 2007.

S'appuyant sur ces Avant-Projets Sommaires, les études nécessaires ont été conduites pour produire les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et les dossiers de mise en compatibilité, soumis conjointement à enquête publique.

Venant clore ces procédures, le Conseil d'État a décidé de l'Utilité Publique de chacune des deux sections.

3.1.4. LA CONSISTANCE DU PROJET DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE ET SES ADAPTATIONS RECENTES

Rappelons que le projet déclaré d'Utilité Publique était basé sur un Avant-Projet Sommaire.

Par la suite, conformément aux textes réglementaires en vigueur, des études de détails ont été entreprises pour aboutir à un tracé définitif (Avant-Projet Définitif - APD) en précisant la solution d'ensemble et ses choix techniques, les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de l'infrastructure et leur implantation topographique, pour arrêter les caractéristiques des dispositifs de limitation ou de réduction des impacts, puis pour définir les conditions de réalisation des travaux.

D'autre part, comme le précisait le dossier présenté à l'enquête publique, un certain nombre d'options concernant des mesures d'accompagnement (notamment pour les rétablissements de voiries) n'avaient pas été tranchées et demandaient à l'être en poursuivant la concertation avec les collectivités territoriales concernées, mais aussi, plus largement, avec les associations, les chambres consulaires et les organisations socioprofessionnelles.

Au final, **tout en respectant au plus près les caractéristiques du projet présenté à l'enquête (son *« économie générale »*) et ayant été déclaré d'Utilité Publique, tout un ensemble d'adaptations lui a été apporté pour améliorer son insertion et faciliter sa réalisation**.

Si la plupart d'entre elles n'ont pas d'incidences directes sur les documents d'urbanisme des communes traversées, quelques unes, après avoir examiné toutes les hypothèses, imposent de défricher des boisements protégés par des Espaces Boisés Classés définis par ces documents.

3.1.5. LE CADRE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

Entre le Bassin Parisien au Nord et le Bassin Aquitain au Sud, le projet intéresse des territoires aux reliefs variés, généralement peu accentués, à l'exception notable des abords des grandes vallées alluviales de la Charente et de la Dordogne notamment. Les coteaux et les petites vallées plus ou moins marquées (coteaux entre Marigny-Marmande et Antogny-le-Tillac, Horst de Montalembert sur Sauzé-Vaussais, vallée de la Charente…) vallonnent le paysage traversé.

Ces territoires, très majoritairement ruraux (habitat isolé, petits bourgs, zone bocagère), sont caractérisés par une activité agricole prépondérante. La mise en valeur céréalière est dominante.

L'habitat dispersé domine sous forme de hameaux. Il devient plus dense autour des agglomérations de Tours et Poitiers, d'Angoulême et de Bordeaux.

Du Sud de l'agglomération tourangelle jusqu'au Nord de l'agglomération bordelaise, le projet de ligne ferroviaire à grande vitesse Sud Europe Atlantique traverse, sur 303 km, trois régions administratives et quatre départements :

- Région Centre, avec le département de l'Indre-et-Loire.
- Région Poitou-Charentes, avec les départements de la Vienne, des Deux-Sèvres, de la Charente et de la Charente-Maritime.
- Région Aquitaine, avec le département de la Gironde.

Le tracé déclaré d'Utilité Publique traverse 114 communes dont 58 disposent d'un POS ou PLU qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du projet :

DEPARTEMENT	COMMUNES TRAVERSEES	DONT COMMUNES DISPOSANT D'UN P.O.S. OU P.L.U. MIS EN COMPATIBILITE	DONT COMMUNES NECESSITANT AUJOURD'HUI UNE DECLARATION DE PROJET
Indre-et-Loire	20 communes	14 communes	10 communes
Vienne	24 communes	19 communes	6 communes
Deux-Sèvres	5 communes	1 commune	0 commune
Charente	45 communes	11 communes	2 communes
Charente-Maritime	5 communes	3 communes	0 commune
Gironde	14 communes	10 communes	0 commune

Tableau 1 – Répartition des communes par départements

Par ailleurs, 6 communes traversées en Indre-et-Loire font partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration de l'Agglomération Tourangelle, 10 communes du département de la Charente par le SCOT de l'Angoumois en cours d'élaboration et 3 communes du département de la Gironde par le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

3.2. LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

À la mise en service de cette phase de LGV, la vitesse commerciale des TGV sera de 300 km/h, vitesse maximale des rames TGV Atlantique, qui constitueront l'essentiel du parc des rames circulant sur l'axe. D'ici 2020-2030, cette vitesse pourrait être relevée à 320 km/h sur l'ensemble du réseau Atlantique, au fil du renouvellement des rames Atlantique par des rames plus performantes.

La ligne nouvelle entre Saint-Avertin (Sud de Tours) et Ambarès-et-Lagrave (Nord de l'agglomération bordelaise) présente un linéaire global de projet de 303 km. 10 raccordements au réseau existant, représentant 39 km de voies, permettent la desserte des gares actuelles.

Les contraintes géométriques, liées à la grande vitesse, aux normes de sécurité et au confort des voyageurs, sont particulièrement drastiques pour les projets de LGV. Les rayons de courbure respectent un minimum recommandé pour un meilleur confort des voyageurs de l'ordre de 7 000 m et la déclivité maximale admissible est de 25 mm/m (25 ‰).

Le dénombrement total des ouvrages d'art est de plus de 400, en incluant l'ensemble des ouvrages envisagés, aussi bien pour le franchissement des cours d'eau et thalwegs que des voies de circulation.

4. PRESENTATION DU PROJET SUR LA COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS ET DE SES ADAPTATIONS RECENTES

Le tracé de la future ligne à grande vitesse (LGV) traverse du Nord au Sud la partie centrale du territoire communal de **SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS** sur une longueur de l'ordre de **4 700 m**.

Les deux chapitres qui suivent décrivent les adaptations apportées aux principales composantes de l'infrastructure et à ses aménagements connexes et qui imposent aujourd'hui de recourir à la présente Déclaration de Projet. Rappelons que ces adaptations résultent soit de l'approfondissement des études techniques et de la préparation du chantier, soit de la poursuite de la concertation avec les collectivités sur des mesures d'accompagnement ou le rétablissement de franchissements.

4.1. LES ADAPTATIONS DE LA CONSISTANCE DU PROJET DE LGV

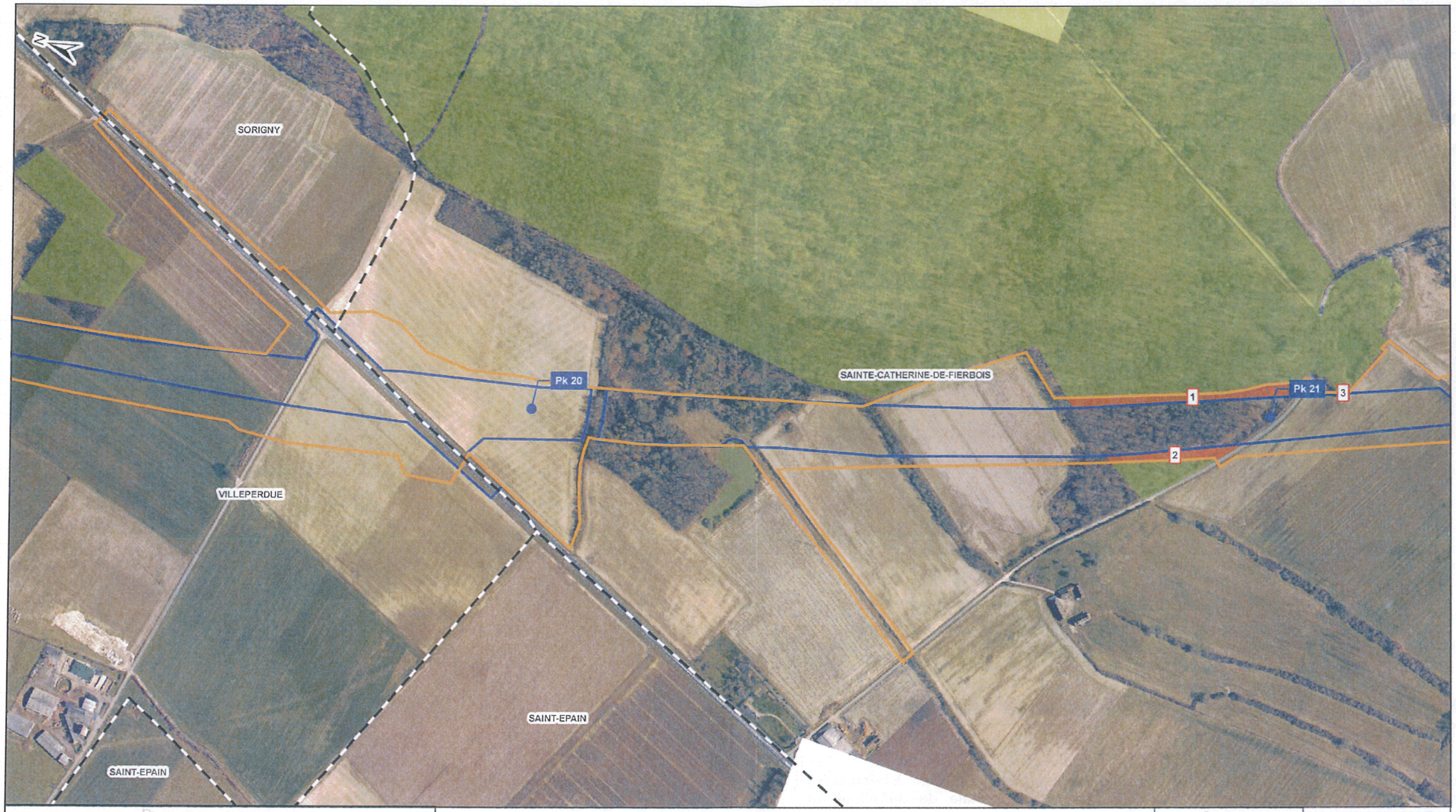
REFERENCES CARTOGRAPHIQUES La numérotation ci-dessous renvoie à celle des cartes pages suivantes	CONSISTANCE DES ADAPTATIONS DU PROJET SUR CHAQUE SITE CONCERNE
1	Aménagement d'un accès à plateforme ferroviaire
2	Aménagements paysagers
3	Aménagement d'un accès à plateforme ferroviaire
4	Rétablissement issu de la concertation avec la commune

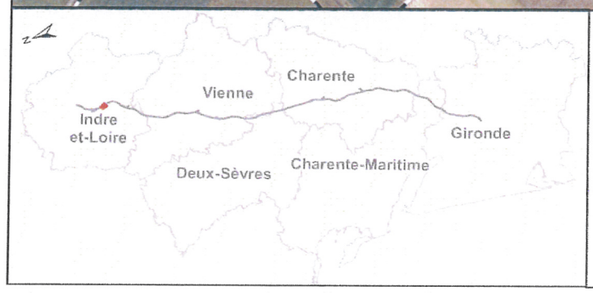
Tableau 2 – La consistance des adaptations du projet sur chaque site concerné

4.2. LES BESOINS EN DEFRICHEMENTS NOUVEAUX RESULTANT DES ADAPTATIONS DU PROJET

Au total, les adaptations apportées au projet déclaré d'Utilité Publique qui imposent de recourir à la présente Déclaration de Projet concernent **4 boisements** différents pour **une surface totale de défrichement supplémentaire de 72a 91ca**.

Par rapport à l'importance du projet sur la commune, les adaptations suscitant les besoins nouveaux en défrichement restent marginaux et ne remettent pas en cause son *« économie générale »* sur la commune.





- Points kilométriques
- Limites de commune
- Emprise du projet SEA
- Avant Projet Sommaire RFF
- Espaces Boisés Classés
- Complément d'EBC à déclasser

Lisea — LIGNE SUD EUROPE ATLANTIQUE

Cosea — CONSTRUCTION SUD EUROPE ATLANTIQUE

Espaces Boisés Classés à déclasser

SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS — Page 1/3

Rév.	Date	Nature des modifications	Conçu par	Vérifié par	Approuvé par
A0	2011-11-21	Première émission	GGAB	JGEN	PRAV
A1	2012-04-20	MAJ liée à la DECPRO-MECDU	NTON	JGEN	PRAV

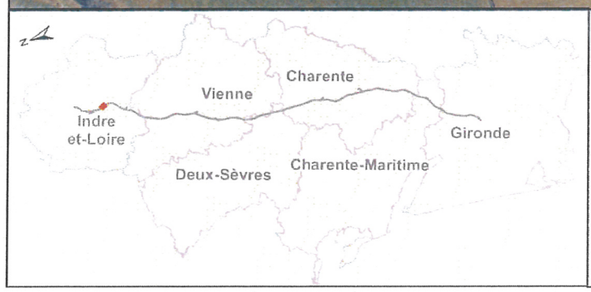
Echelle : 1/5 000

0 100 200 m

© IGN Reproduction Interdite

Source des données : IGN

G	GEN	SEA	000	000000	MDU	CODEI	U0001	A1



- Points kilométriques
- Limites de commune
- Emprise du projet SEA
- Avant Projet Sommaire RFF
- Espaces Boisés Classés
- Complément d'EBC à déclasser

Lisea – LIGNE SUD EUROPE ATLANTIQUE | Cosea – CONSTRUCTION SUD EUROPE ATLANTIQUE

Espaces Boisés Classés à déclasser

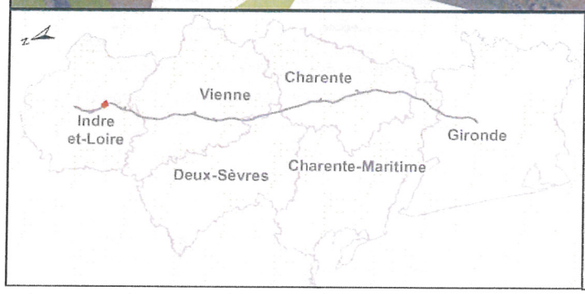
SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS — Page 2/3

Rév.	Date	Nature des modifications	Conçu par	Vérifié par	Approuvé par
A0	2011-11-21	Première émission	GGAB	JGEN	PRAV
A1	2012-04-20	MAJ liée à la DECPRO-MECDU	NTON	JGEN	PRAV

Echelle : 1/5 000 — 0 100 200 m

© IGN Reproduction Interdite
Source des données : IGN

G	GEN	SEA	000	000000	MDU	CODEI	U0001	A1



- Points kilométriques
- Limites de commune
- Emprise du projet SEA
- Avant Projet Sommaire RFF
- Espaces Boisés Classés
- Complément d'EBC à déclasser

Lisea — LIGNE SUD EUROPE ATLANTIQUE | Cosea — CONSTRUCTION SUD EUROPE ATLANTIQUE

Espaces Boisés Classés à déclasser

SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS — Page 3/3

Rév.	Date	Nature des modifications	Conçu par	Vérifié par	Approuvé par
A0	2011-11-21	Première émission	GGAB	JGEN	PRAV
A1	2012-04-20	MAJ liée à la DECPRO-MECDU	NTON	JGEN	PRAV

Echelle : 1/5 000

0 100 200 m

© IGN Reproduction interdite
Source des données : IGN

G	GEN	SEA	000	000000	MDU	CODEI	U0001	A1

5. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

5.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Rappelons que ce P.L.U. a été approuvé le 13 Septembre 2005 et a fait l'objet d'une dernière révision simplifiée et d'une dernière modification approuvées par le Conseil Municipal le 23 février 2012. **La mise en compatibilité résultant de la Déclaration Publique du projet en date du 10 juin 2009 a permis de prendre en compte le projet de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique**.

A ce titre, des dispositions ont été introduites dans la pièce écrite du règlement d'urbanisme, pour chaque zone traversée, autorisant la réalisation de l'infrastructure et ses éléments connexes en permettant l'insertion dans son environnement.

De même, la pièce graphique du règlement a été reprise pour, notamment :

- Y inscrire un emplacement réservé dédié au projet, intitulé : *« emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et de ses aménagements connexes »*, d'une superficie de 63 ha.
- Redessiner un certain nombre d'Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'en retirer les parties concernées par les emprises de l'infrastructure et de ses éléments connexes.

Avec les nouveaux besoins en défrichements décrits précédemment, c'est une partie de ces EBC qu'il convient à nouveau de reprendre.

Concernant les incidences potentielles, leur évaluation est établie sur la base des études environnementales qui ont été réalisées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (cf. dossier d'étude d'impact).

5.2. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du P.L.U. en vigueur de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS aux nouveaux besoins en défrichements suscités par les adaptations du projet de LGV.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront uniquement par la reprise du plan de zonage afin de redessiner les Espaces Boisés Classés situé sur les élargissements de l'emprise du projet.

5.2.1. LES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

Les besoins en défrichements nouveaux entraînent la reprise de 4 Espaces Boisés Classés du P.L.U. en vigueur de SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS.

Le tableau ci-contre localise et décrit précisément des évolutions.

IDENTIFICATION DE L'EBC[1]	SURFACE CONSOMMEE (EN HA)
1	41 a 35 ca
2	21 a 35 ca
3	29 ca
4	9 a 92 ca

Tableau 3 – Les EBC impactés

Au total, la superficie d'EBC déclassée pour les besoins de défrichements nouveaux est de 72a 91ca.

En tout état de cause, cette évolution reste limitée et ne remet pas en cause l'*« économie générale »* du document dans ce domaine.

5.2.2. LES AUTRES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

5.2.2.1. LA COMPATIBILITE DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES EVOLUTIONS DU PROJET

Le PADD de la commune de **SAINTE-CATHERINE-DE FIERBOIS** s'appuie sur trois orientations :

- Promouvoir une politique d'habitat volontariste.
- Préserver l'identité et le cadre de vie des fierboisiens.
- Conforter le dynamisme économique.

Ces trois orientations proposent des évolutions concernant des espaces situés à proximité du bourg, or, les emprises de la future infrastructure ne se positionnent pas à proximité de ces espaces. Le projet de LGV ne remet donc pas en cause le PADD. **La consommation supplémentaire de boisements ne remet pas en cause des mesures qui ont été renforcées en tant que de besoin**.

De même, les évolutions récentes du projet de LGV entrainant la présente Déclaration de Projet ne remettent pas en cause les Orientations d'Aménagement puisque ces dernières définissent uniquement le devenir de deux sites situés à proximité du bourg et localisés en dehors de la partie du territoire communal impactée par la future infrastructure.

5.2.2.2. L'EVOLUTION DES AUTRES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Aucune autre pièce du P.L.U. en vigueur de **SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS** ne nécessite d'adaptation dans le cadre de cette mise en compatibilité.

[1] La numérotation ci-dessous renvoie à celle des cartes pages précédentes.

5.3. LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. SUR LE MILIEU NATUREL

Concernant les incidences potentielles, leur évaluation est établie sur la base des études environnementales qui ont été réalisées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (cf. dossier d'étude d'impact).

Conformément à l'article Article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, la présente notice, en tant que complément au Rapport de Présentation du document d'urbanisme, doit évaluer les incidences sur l'environnement des dispositions arrêtées par la mise en compatibilité et l'environnement et exposer la manière dont le dossier prend en compte le souci de sa préservation.

Rappelons toutefois, qu'il ne s'agit pas en de déterminer les incidences directement ou indirectement liés aux adaptations de la consistance du projet de LGV lui-même, mais bien seulement celles résultants de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet.

Il s'agit donc ici, spécifiquement, d'examiner quelles sont les conséquences du déclassement d'Espaces Boisés Classées, et du déboisement qu'il autorise, en termes d'impacts sur les espèces végétales et animales protégées ou sensibles.

Sur les espaces boisés à déclasser sur la commune, soit une surface totale de 72 a 91 ca, les enjeux identifiés d'espèces protégées portent sur :

- des habitats de repos et/ou de reproduction pour les Chiroptères représentant une surface de 0,6 ha environ (Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl/Nathusius, Pipistrelle commune, Vespertillon de Daubenton,) ;
- un habitat de gagnage et d'hivernage et des axes de migration pour les Amphibiens représentant une surface de 0,6 ha environ (Rainette verte, Triton crêté, Crapaud commun, Grenouille agile, Salamandre tachetée, Grenouille verte) ;
- des habitats de reproduction pour l'Avifaune (Pic noir, Circaète Jean-le-Blanc, Busard Saint-Martin) ;
- un habitat principal pour les Mammifères semi-aquatiques représentant une surface de 9 a 92 ca (Loutre) ;
- un site d'intérêt pour les Insectes représentant une surface de 0,6 ha environ (Grand capricorne).

Au regard de ces surfaces, l'impact supplémentaire engendré sur ces espèces est considéré comme négligeable à l'échelle globale du projet LGV SEA.

Par ailleurs, il est précisé que ces espaces boisés font d'ores et déjà l'objet d'une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégées, par arrêté interpréfectoral accordé à LISEA, sur une surface de 56 a 64 ca. L'espace restant et concerné par la présence d'habitats d'espèces protégées, sera intégré à la demande complémentaire qui sera déposée par LISEA auprès des services compétents pour l'ensemble de ses emprises non encore couvertes par ladite dérogation.

5.4. REPRESENTATION GRAPHIQUE DE L'EVOLUTION DES PLANS DE ZONAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS**

PIÈCE N° **4.0**

ZONAGE ET RÉSERVATIONS

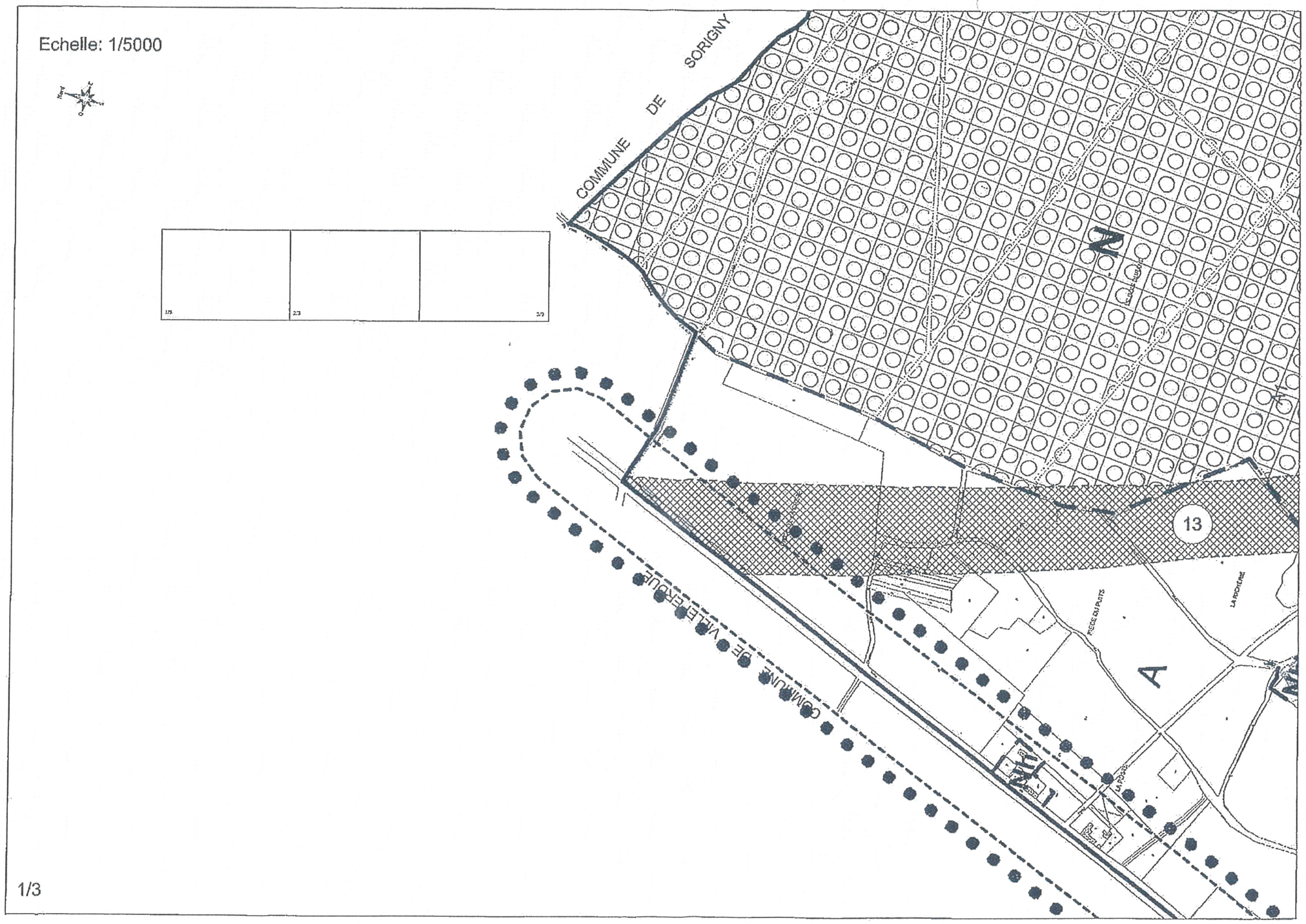
Échelle 1/5 000

DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITE

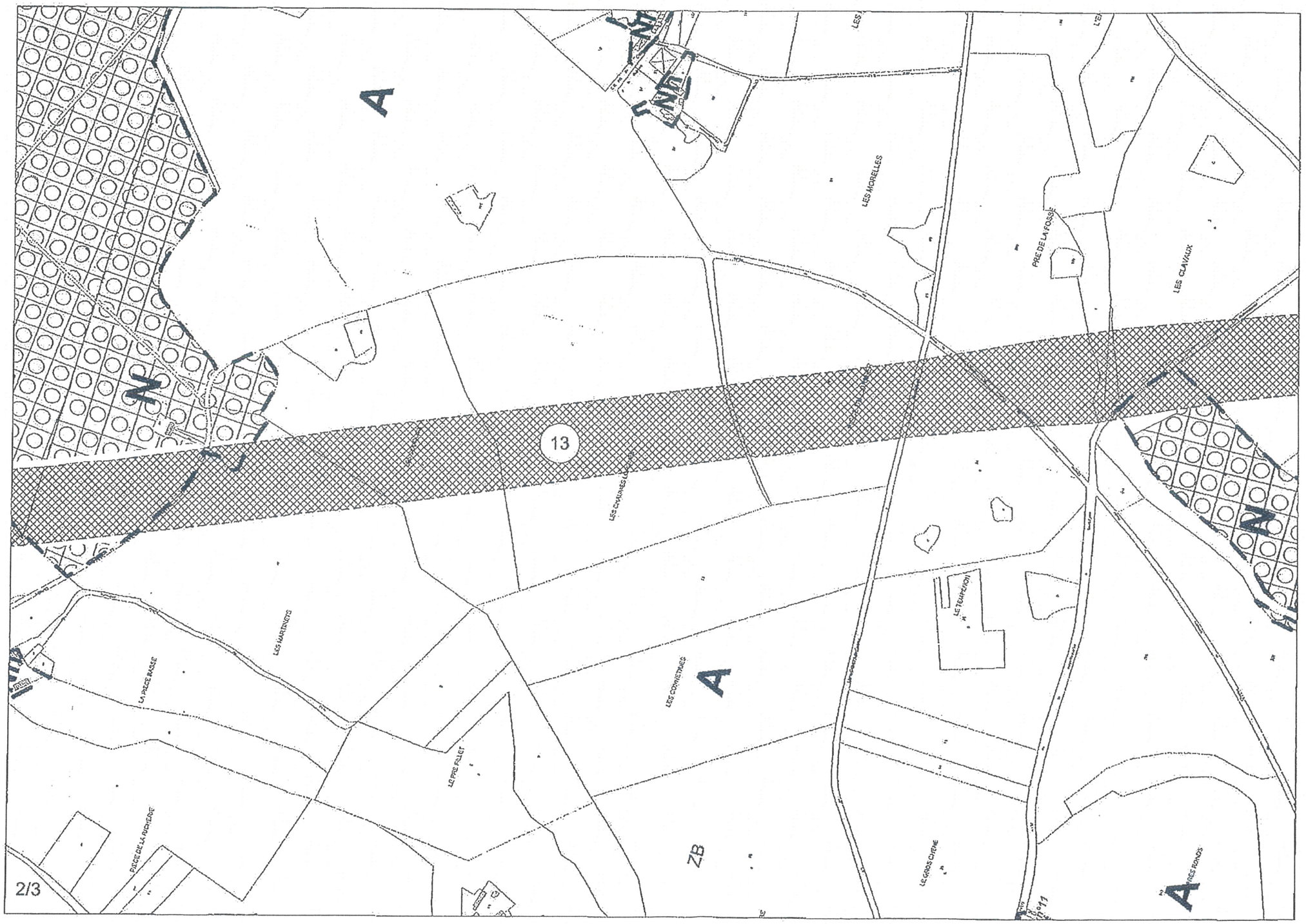
EXTRAIT

Cosea
CONSTRUCTION SEA TOURS · BORDEAUX

NOTA BENE : LES ADAPTATIONS DONT LA SUPERFICIE EST INFERIEURE A 30CA PEUVENT ETRE INVISIBLES A L'ŒIL NU.



NOTA BENE : LES ADAPTATIONS DONT LA SUPERFICIE EST INFERIEURE A 30CA PEUVENT ETRE INVISIBLES A L'ŒIL NU.



NOTA BENE : LES ADAPTATIONS DONT LA SUPERFICIE EST INFERIEURE A 30CA PEUVENT ETRE INVISIBLES A L'ŒIL NU.

3/3

Département d'Indre-et-Loire
COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS

DOSSIER D'APPROBATION

MODIFICATION N°1 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER P.L.U.
" PUBLIC "

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON
28 FEV. 2012
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
(Loi du 2 mars 1982)

Pièce 2a

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 23 FEV. 2012

Le Maire
Vincent PONEUR

MAIRIE DE STE-CATHERINE DE FIERBOIS
37800

Société d'Ingénierie pour l'Aménagement
109 bis rue Jules Charpentier
37000 Tours
Tél : 02 47 36 20 21
Fax : 02 47 36 92 36
www.siam4@wanadoo.fr

AGENCE URBA 37
13 rue des Fontaines
37240 La Chapelle-Blanche-Saint-Martin
Sarl au capital de 1000 € - R.C.S Tours 512 344 508 – Siret 512 344 508 00019

02 47 59 98 35
06 81 75 25 41

mabit.agenceurba37@orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE **5**

I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION **7**

II. ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES **7**

1. PRESENTATION 7
2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU 8

III. AJUSTEMENTS ET MISES A JOUR **13**

IV. MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **23**

1. LE SECTEUR DES PRES GATEAUX 23
2. LE SECTEUR DE LA VIGNE DES BODINS 27

V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU **29**

PREAMBULE

Après plusieurs années d'application du PLU, il convient de :

- Mettre à jour le document au vu des évolutions du territoire communal,
- Relever les points présentant des difficultés d'application, ou d'interprétation,
- Intégrer les évolutions des nouvelles formes d'habitat écologique.

Ainsi, la modification projetée se propose de :

- Mettre à jour la liste et la cartographie des Emplacements Réservés ;
- Modifier certains articles du Règlement dans le but de concourir à une forme urbaine en accord avec la trame bâtie existante ;
- Actualiser certains articles du Règlement au regard des modifications législatives récentes
- Mettre en compatibilité le PLU avec le projet d'intérêt national : La LGV – Sud Europe Atlantique dont la DUP a été prise par décret ministériel en date du 10 juin 2009.

I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Selon les dispositions prévues par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une modification à condition que cette procédure :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document mais au contraire contribuent à leur réalisation.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- Elle ne comporte pas de risques de nuisance.

Il convient de préciser que le PLU ne pourra finalement être modifié, par délibération du Conseil Municipal, qu'après enquête publique.

Préalablement à l'ouverture de cette enquête publique, le projet de modification devra être notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L. 122-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du même code.

II. ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

1. PRESENTATION

Il s'agit par la présente Modification de mettre à jour la liste des Emplacements Réservés. En effet, après plusieurs années d'application du PLU, certaines parcelles placées sous Emplacement Réservé, ont aujourd'hui été acquises, ou encore certains projets nécessitant des Emplacements Réservés ont été abandonnés. Le projet de la LGV implique la mise en place d'un Emplacement Réservé (n°13).

Les Emplacements Réservés suivants doivent être supprimés :

- ER n°3
- ER n°10
- ER n°12
- ER n°7

L'Emplacement Réservé n°3 situé à l'ouest du bourg, en limite de la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation des Prés Gateaux, a été institué au bénéfice de la commune pour la réalisation d'accès à la zone des Prés Gateaux. Il couvre une superficie de 2819,08 m².

Les Emplacements Réservés n°10 et n°12, situés au sud du bourg, sur la zone 1AU de la Vigne des Bodins, ont été positionnés au bénéfice de la commune.

L'ER n°10 est destiné à l'aménagement de l'accès à la zone du Pré de la Vigne,et à l'élargissement du CR n°21. Il couvre une surface de 1294,78 m².

L'ER n°12 a été institué dans le but de réaliser des aménagements paysagers, ou des liaisons. Il couvre 2801,34 m².

Dans le cadre de cette Modification n°2 du PLU de Sainte-Catherine-de-Fierbois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place dans le PLU de 2005 sont modifiées, et les nouveaux principes prescrits n'incluent pas la réalisation d'accès ou d'aménagements nécessitant un Emplacement Réservé. Aussi, les ER n°3, 10, et 12, initialement prévus sur les zones 1 AU des Prés Gateaux et de la Vigne des Bodins n'ont plus lieu d'être. Ils sont donc supprimés de la liste des Emplacements Réservés et du Zonage.

L'Emplacement Réservé n°7 a été mis en place au profit de la commune, dans le but d'agrandir le cimetière. Il couvre 2107,92 m². Or, au vu des travaux réalisés dans le cimetière, la commune ne nécessite plus d'agrandir celui-ci, et décide donc de supprimer l'ER permettant ce projet. Il sera supprimé de la liste des Emplacements Réservés et du Zonage.

L'Emplacement Réservé n°4 doit quant à lui être modifié.

Il avait été positionné au bénéfice de la commune sur une surface de 1649,23 m², dans le but de créer une aire de stationnement. Une partie de la surface nécessaire à la réalisation du projet a été acquise, l'ER peut donc être réduit de cette surface, soit 328 m². ainsi, la liste des Emplacements Réservés et le Zonage seront modifiés.

L'Emplacement Réservé n°13 est créé au profit de Réseau Ferré de France et correspond à l'emprise du projet de la ligne LGV. Il représente une superficie de 630 100 m², ainsi, la liste des Emplacements Réservés et le Zonage seront modifiés.

2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU

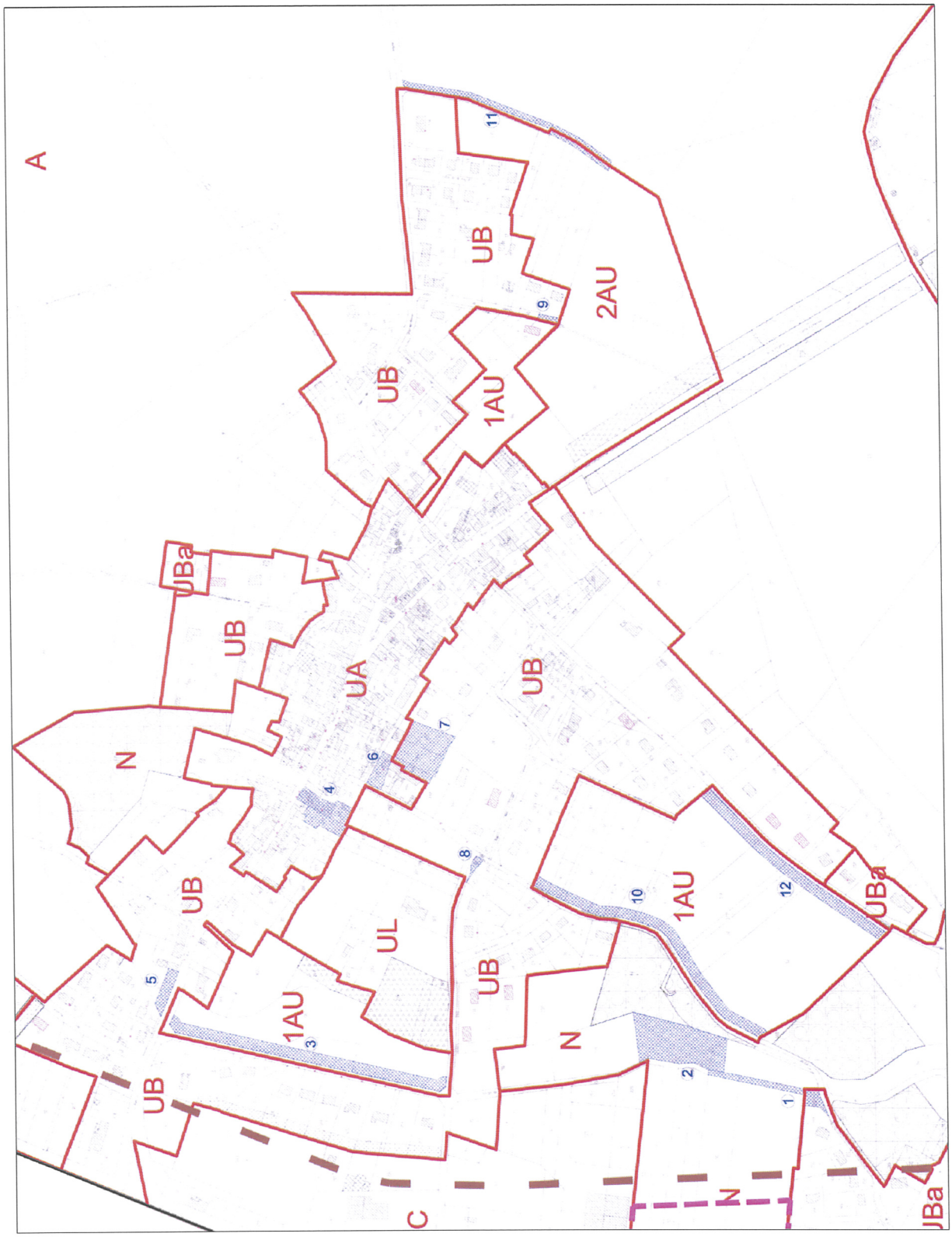
Ces éléments impliquent :

- Une modification du document graphique du Zonage (pièce 4)
- Une mise à jour de la liste des Emplacements Réservés (pièce 5a)

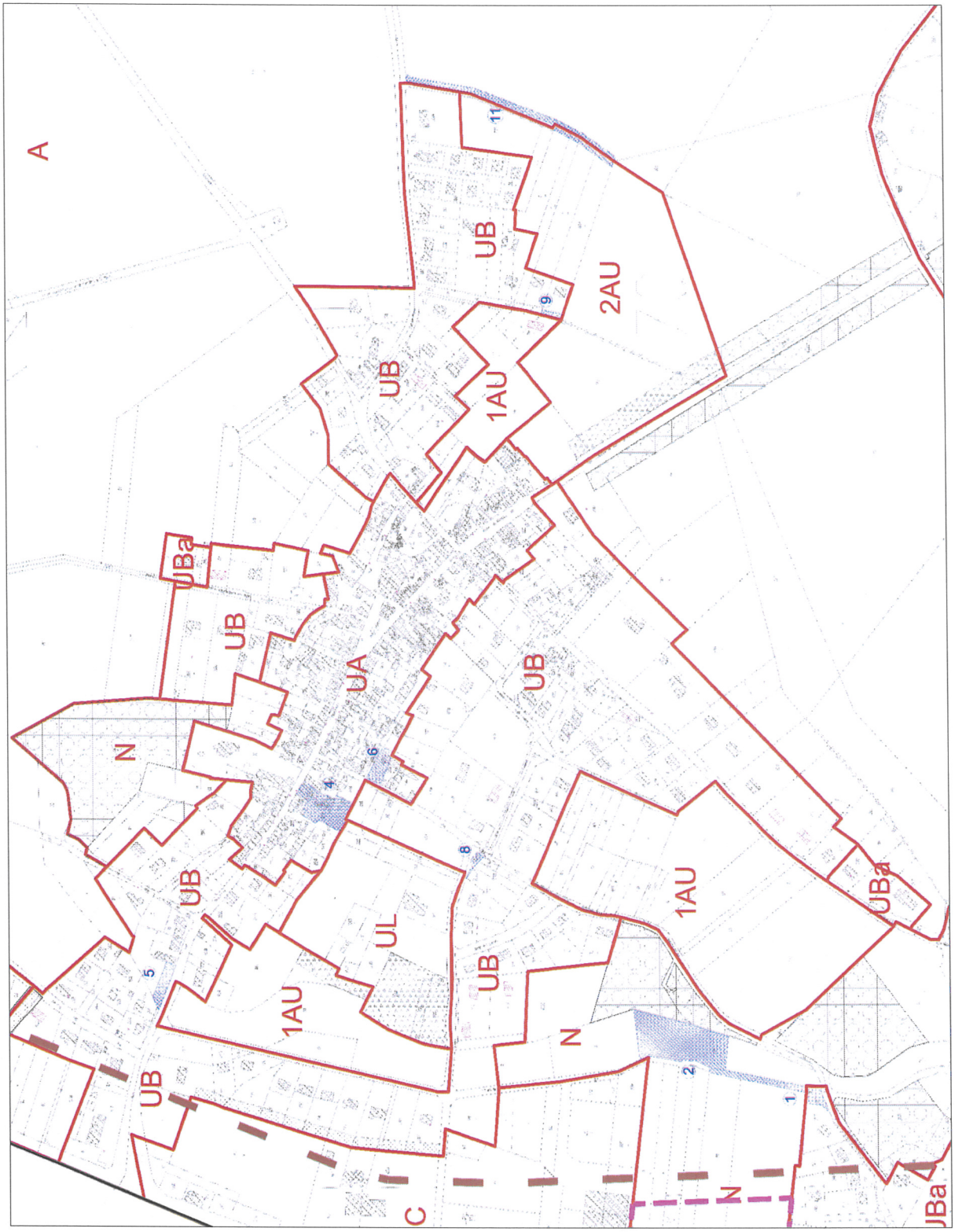
Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

▪ EVOLUTION DU ZONAGE

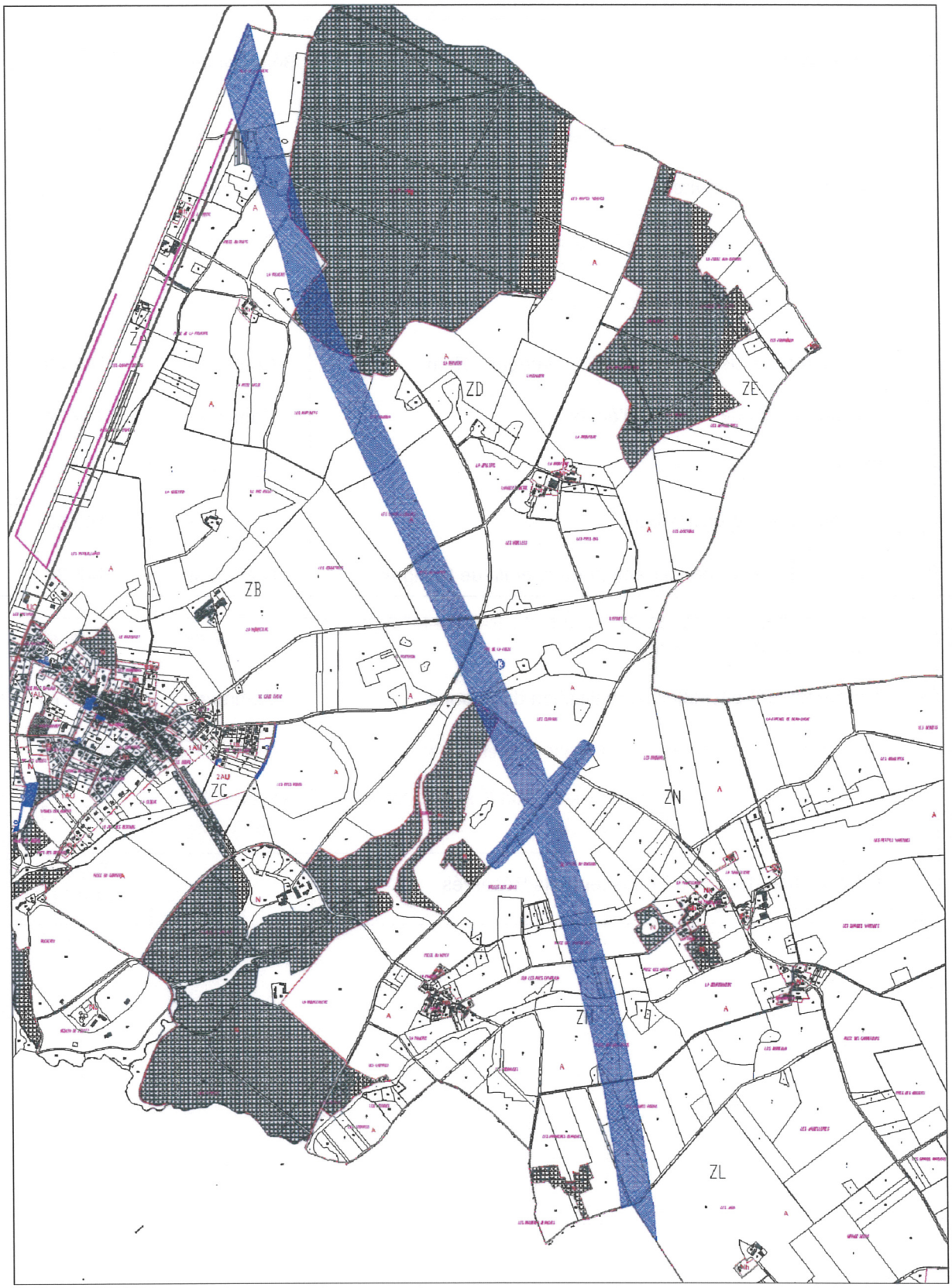
Plan initial



Plan modifié du bourg



Plan modifié avec l'ER n°13



▪ EVOLUTION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Liaison entre la rue des Prés Gâteaux et les Perruches	Commune	825.78
2	Extension de la lagune	Commune	3273.21
~~3~~	~~Accès à la zone des Prés Gâteaux – largeur 10 m~~	~~Commune~~	~~2819.08~~
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	~~1649.23~~ - 1321.18
5	Aménagement de l'entrée de ville – largeur : 10 m	Commune	542.53
6	Aménagement de l'accès à l'école	Commune	444.04
~~7~~	~~Extension du cimetière~~	~~Commune~~	~~2107.92~~
8	Aménagement du carrefour	Commune	109.53
9	Aménagement du prolongement du chemin de la Vigne	Commune	146.32
~~10~~	~~Aménagemen de l'accès à la zone du Pré de la Vigne et élargissement du CR n°32~~	~~Commune~~	~~1294.78~~
11	Aménagement paysager ou réalisation de liaisons	Commune	2211.75
~~12~~	~~Aménagement paysager ou réalisation de liaisons~~	~~Commune~~	~~2801.34~~
13	Emprises de la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	630 100
	Total de la surface des Emplacements Réservés		~~18225.48~~ 638 974.34

III. AJUSTEMENTS ET MISES A JOUR DU REGLEMENT

La présente modification consiste également à corriger et adapter les articles du Règlement au regard des dernières évolutions législatives, de sa mise en compatibilité avec le projet de la LGV et des dysfonctionnements observés depuis l'approbation du PLU.

Les caractères de la zone 1AU doivent être complétés afin d'intégrer la nouvelle zone destinée à être ouverte à l'urbanisation : le Vilvert.

Les caractères de la zone ont été modifiés comme suit :

Ancienne rédaction :

La zone 1AU est une zone à urbaniser, desservie par les réseaux, identifiant les secteurs des « Près Gâteaux » et celui des « Vignes des Bodins », sur lesquels la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Le secteur des « Près Gâteaux » est concerné par le périmètre des Monuments Historiques et celui des « Vignes Bodins » en partie.

Concernant le secteur des « Près Gâteaux », certains terrains sont humides. La délivrance de tout permis de construire est assujettie à la réalisation d'une étude de sols qui devra déterminer si besoin est, des prescriptions spécifiques.

Nouvelle rédaction :

La zone 1AU est une zone à urbaniser, desservie par les réseaux, identifiant les secteurs des « Près Gâteaux », des « Vignes des Bodins », **et celui du « Vilvert »**, sur lesquels la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Les secteurs des « Près Gâteaux » **et du « Vilvert »** sont concernés par le périmètre des Monuments Historiques et celui des « Vignes Bodins » en partie.

Concernant le secteur des « Près Gâteaux », certains terrains sont humides. La délivrance de tout permis de construire est assujettie à la réalisation d'une étude de sols qui devra déterminer si besoin est, des prescriptions spécifiques.

L'article 1AU 4 du Règlement concernant la desserte des terrains par les réseaux dans les zones destinées à l'urbanisation à court ou moyen termes (1AU), et notamment la desserte par le réseau de collecte des eaux de pluie, est adapté de façon à ce que dans ces secteurs, les eaux de pluie puissent être collectées et traitées à la parcelle.

L'Article 4 a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Eaux pluviales

- *Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.*
- *Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.*

Nouvelle rédaction :

Eaux pluviales

- **Les eaux pluviales peuvent être récupérées et traitées sur chaque terrain.**
- **Il est rappelé que pour toute utilisation à usage domestique des eaux de pluie collectées, une autorisation du ministère en charge de la santé est nécessaire.**
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'article 1AU 5 du Règlement portant sur les caractéristiques des terrains, prévoyait initialement une surface minimale à la constructibilité des terrains. Dans un soucis de mixité sociale dans ces secteurs, il a été décidé de ne pas maintenir cette prescription et de ne pas réglementer cet article du Règlement.

L'Article 5 a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

- *Pour qu'un terrain soit constructible, il devra présenter une superficie minimale de :*

Pour le secteur des Prés Gâteaux :

- *1 000 m² pour les constructions individuelles,*
- *et 300 m² pour les collectifs et ou sociaux.*

Pour le secteur des Vignes Bodins :

- *650 m² pour les constructions individuelles,*
- *et 300 m² pour les collectifs et ou sociaux.*

Nouvelle rédaction

- **Non réglementé**

L'article 6 du Règlement qui fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, avait été défini pour chaque zone. Or dans un souci de préservation de la trame bâtie de la commune, cette règle a été modifiée dans les zones UA, UB et 1AU.

L'Article 6 de la zone 1AU a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Expression de la règle

- *Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 10 m par rapport à la voie existante, à modifier ou à créer.*
- *Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.*

Exceptions

- *Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.*

Nouvelle rédaction :

Expression de la règle

- **Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située entre 0 et 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.**
- **Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.**
- **Les annexes devront être accolées à la construction principale.**
- Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.

Exceptions

- **Dans le cas d'une opération d'ensemble, un recul des constructions est autorisé, afin que celles-ci bénéficient de meilleures conditions d'exposition, à condition que l'alignement soit repris par un mur de clôture ou une haie végétale.**
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

L'Article 6 de la zone UA a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Expression de la règle

- *Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.*

Exceptions

- *Les annexes et abris de jardins.*
- *Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.*

Nouvelle rédaction :

Expression de la règle

- **Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située entre 0 et 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.**
- **Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.**

Exceptions

- Les annexes et abris de jardins.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

L'Article 6 de la zone UB a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Expression de la règle

- *Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la voie dans une bande comprise entre 5 et 10 m.*
- *Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté dans cette bande.*
- *En cas de retrait, la construction nouvelle devra s'aligner sur la construction existante présentant le moindre retrait par rapport à la voie.*
- *Les extensions de bâtiments existant doivent soit :*
  - *être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;*
  - *respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.*
- *Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.*

Nouvelle rédaction

Expression de la règle

- **Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située entre 0 et 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.**
- **Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.**
- En cas de retrait, la construction nouvelle devra s'aligner sur la construction existante présentant le moindre retrait par rapport à la voie.
- Les extensions de bâtiments existant doivent soit :
  - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;
  - respecter un retrait minimum de 1 m par rapport à la voie.
- Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.

L'article 11 du Règlement, concernant l'aspect extérieur, doit être modifié en plusieurs points, afin de faciliter la compréhension et l'application de certains alinéas et d'assouplir le règlement pour permettre le développement de nouvelles formes d'habitat écologique que l'ancienne rédaction interdit. Les modifications sont apportées dans le règlement des zones UA, UB et 1AU.

Il a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

- *En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.*
- *Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.*

- *Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.*
- *Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.*
- *Le plancher bas du rez-de-chaussée de la construction doit être situé au niveau du terrain naturel.*

Nouvelle rédaction :

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- **Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.**
- **La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égoût de toiture. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.**
- Le plancher bas du rez-de-chaussée de la construction doit être situé au niveau du terrain naturel.
- **L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.**
- **Les formes contemporaines d'habitat sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les conditions précitées.**

Le paragraphe 7 de l'article 11 des zones 1AU, qui prescrit les recommandations concernant les clôtures sur voies publiques doit être complété.

Ancienne rédaction :

7 - Clôtures

Clôtures sur voies publiques :

Dispositions générales :

Elles seront réalisées soit :

- *d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille, lice ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.*

Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

- *d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé côté rue d'une haie vive.*

Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront interdits.

Les murs doivent être :

- *soit en enduit taloché de teinte beige sable selon la dominante locale,*
- *soit en pierre avec les joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre,*
- *soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.*

Nouvelle rédaction :

7 - Clôtures

Clôtures sur voies publiques :

Dispositions générales :

Elles seront réalisées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille, lice ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.

Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.

- d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé côté rue d'une haie vive.

Dans le cas de la mise en place d'une haie végétale, celle-ci devra être hétérogène, et présenter au moins 3 essences locales différentes.

Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront interdits.

Les murs doivent être :

- soit en enduit taloché de teinte beige sable selon la dominante locale,
- soit en pierre avec les joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

L'article 13 du Règlement, qui prescrit la gestion des espaces libres et des plantations doit être complété, en vue de limiter l'imperméabilisation des sols et donc le traitement des eaux de ruissellement, dans les zones UA, UB et 1AU.

Les articles 13 des zones 1AU et UB ont été modifiés comme suit :

Ancienne rédaction

- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*
- *Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.*
- *Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.*
- *Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.*

Nouvelle rédaction

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction d'un projet privé, les espaces non bâtis imperméabilisés ne devront pas représenter une surface supérieure à 10 % de la surface totale de la parcelle, terrasses, allées et stationnement de véhicules compris.
- **Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.**
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

L'article 13 de la zone UA a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction

- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*
- *Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.*
- *Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.*

Nouvelle rédaction

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction d'un projet privé, les espaces non bâtis imperméabilisés ne devront pas représenter une surface supérieure à 10 % de la surface totale de la parcelle, terrasses, allées et stationnement de véhicules compris.
- **Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.**
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les caractères de la zone UB doivent être complétés de la mention suivante :

La zone est également partiellement concernée par le Périmètre de Protection Rapproché du captage d'eau potable situé rue de Bossée.

Il est donc fortement conseillé aux propriétaires des terrains concernés de se renseigner des faits interdits dans ce périmètre. Celui-ci est présenté dans les documents graphiques des Servitudes d'Utilité Publique.

Le règlement des zones A et N doit être modifié pour intégrer le projet de la LGV et concernent la possibilité d'effectuer des terrassement, le recul minimal pour les nouvelles constructions par rapport à la ligne LGV et les hauteurs des clôtures qui entourent la ligne.

L'article 2 de la zone A a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- *Les constructions et extensions des constructions à usage agricole.*
- *Les exploitations agricoles devront s'implanter à plus de 200 m des zones U, 1AU et AU.*
- *Les installations classées liées à l'exploitation agricole.*
- *Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.*
- *La reconstruction après sinistre.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.*
- *Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m^2. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.*
- *L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.*
- *Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.*

Nouvelle rédaction

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole.
- Les exploitations agricoles devront s'implanter à plus de 200 m des zones U, 1AU et AU.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.
- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole **et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire**.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m^2. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

L'article 2 des zones N a été modifié comme suit :

Ancienne rédaction

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone N

- *L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 30 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.*
- *Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.*
- *La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une construction existante et de ne pas dépasser une superficie de 30 m² et une hauteur de 4,5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.*
- *Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m^2. Leur hauteur ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.*
- *Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.*

Nouvelle rédaction

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone N

- L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 30 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole **et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.**
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une construction existante et de ne pas dépasser une superficie de 30 m² et une hauteur de 4,5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m^2. Leur hauteur ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

L'article 6 des zones A et N ont été modifiés comme suit :

Ancienne rédaction

Expression de la règle :

- *Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :*
  - *75 m de l'axe de la route nationale 10.*

Nouvelle rédaction

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
  - 75 m de l'axe de la route nationale 10.
- **Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :**
  - **50 m pour les constructions à usage d'habitation**
  - **25 mètres pour les autres constructions**

L'article 11 des zones A et N ont été modifiés comme suit :

Ancienne rédaction

Clôtures

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,80 m.

Nouvelle rédaction

Clôtures

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,80 m. **Cette hauteur peut être portée à 2 m pour les clôtures nécessaires au service public ferroviaire.**

IV. MISES A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon une volonté de développement urbain durable, et au vu des projets prévus sur les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, les Prés Gateaux et la Vigne des Bodins, la commission a choisi de revoir les Orientations d'Aménagement approuvées en 2005.

Les principes de développement et d'aménagement revus favorisent la densification de la trame bâtie, les déplacements en modes doux, et la mise en valeur paysagère des sites.

1. LE SECTEUR DES PRES GATEAUX

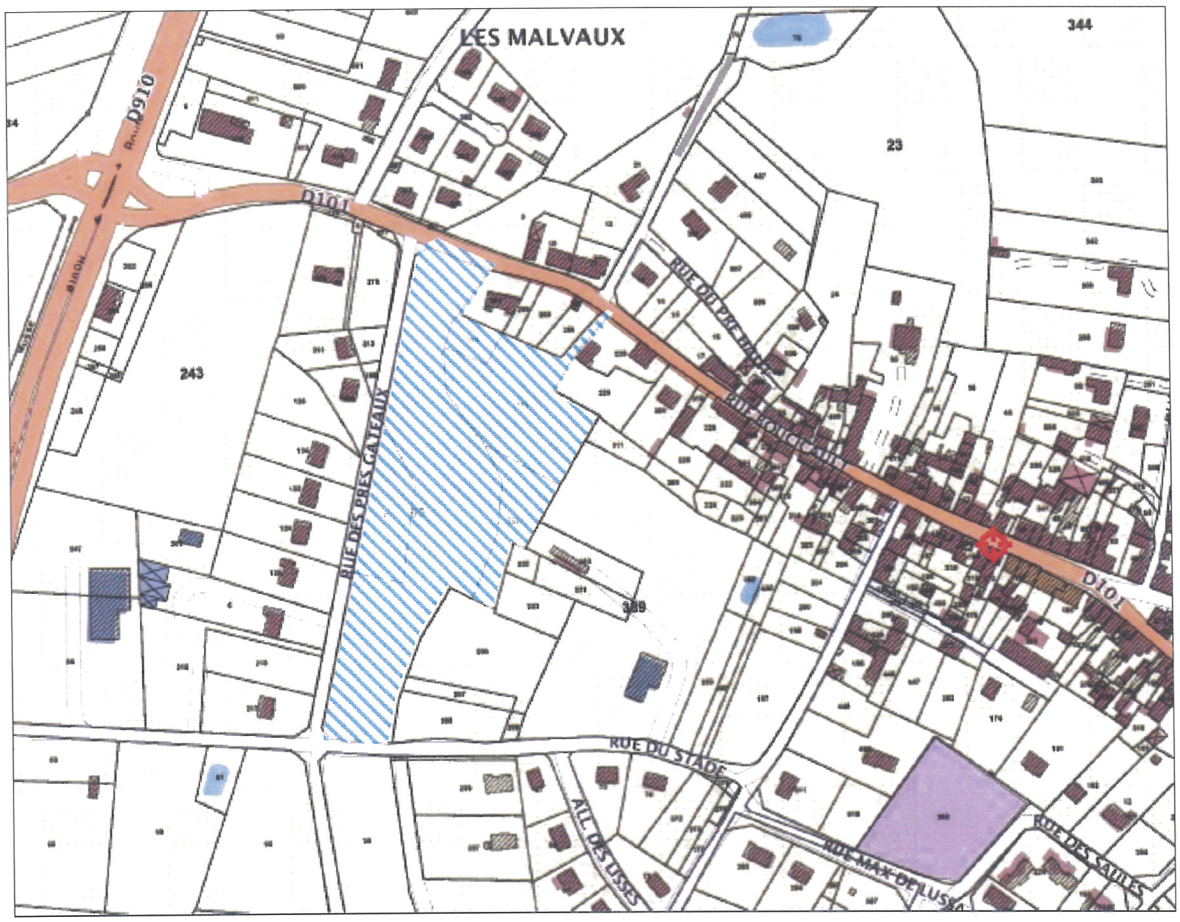
Le schéma de principe d'aménagement de la zone des Prés Gâteaux a été modifié.

Les nouveaux principes d'aménagement retenus favorisent la mise en place d'une trame bâtie homogène et relativement dense, encouragent les modes de déplacements doux depuis et dans ces zones, favorisant ainsi l'intégration de cet espace bâti nouveau avec le reste de la commune.

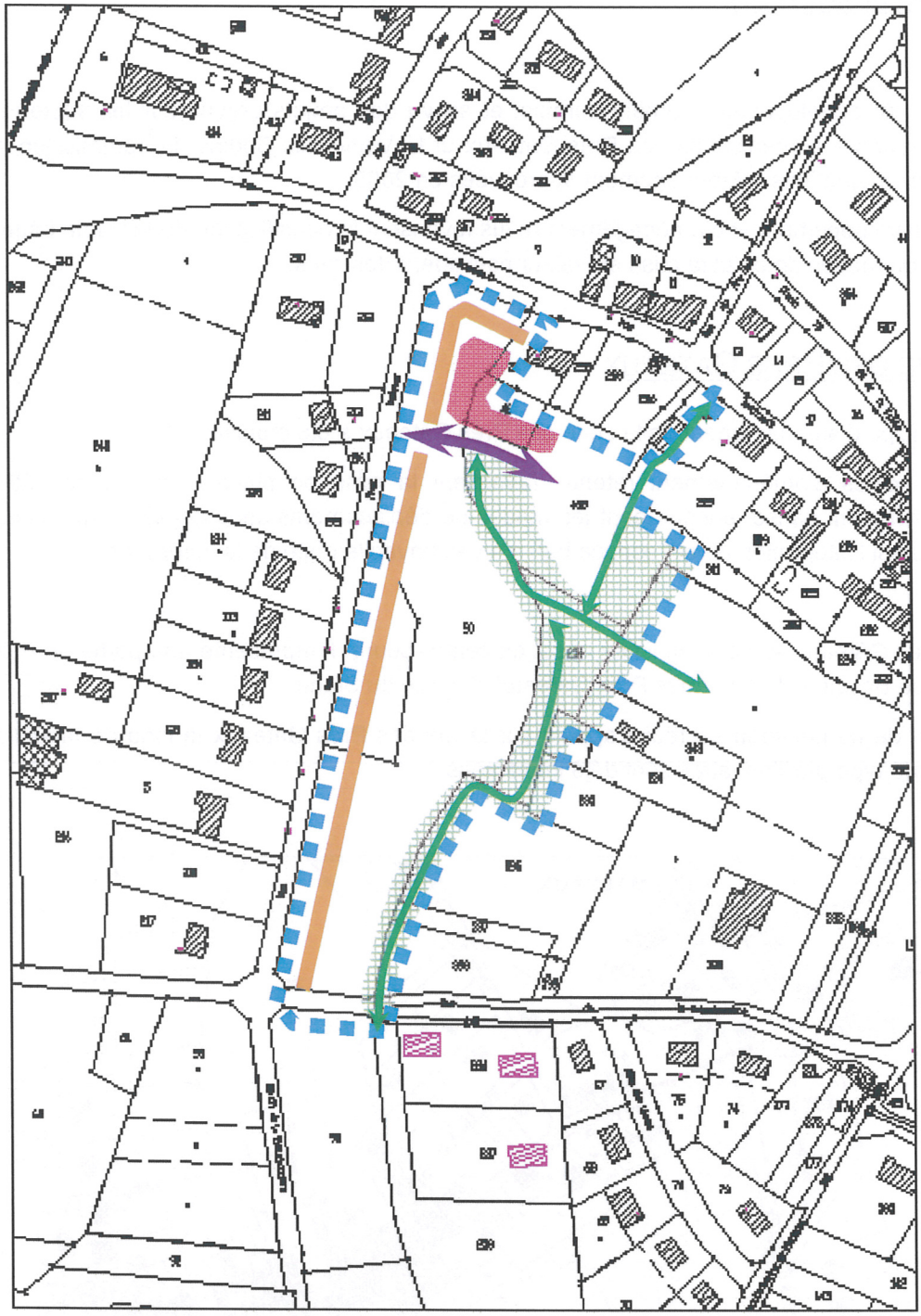
Le secteur des Prés Gâteaux se situe en limite ouest du centre-bourg. Il représente une partie de l'ilôt compris entre la rue Boucicault, la rue des Prés Gateaux et la rue du Stade.

Le développement de ce nouveau secteur s'appuie sur la rue des Prés Gâteaux le long de laquelle des constructions de type pavillonnaires sont déjà implantées.

Plan de situation



Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée



LEGENDE

- Limite de la zone concernée
- Principe de déplacement
- Cheminements doux
- Principe d'alignement des constructions à la voie
- Projet d'habitat social
- Espaces verts ou boisés, à créer ou à conserver (constructions interdites)

Il est donc prévu que les futures constructions bordent la rue des Prés Gâteaux de façon à constituer un front bâti face aux habitations existantes. Il est prévu un alignement des constructions à 0 ou 1 mètre de l'emprise de la voie publique. Les espaces jardinés se trouveront sur l'arrière.

Les accès aux parcelles seront en direct depuis la voie existante.

A l'angle de la rue Boucicault et la rue des Prés Gateaux, qui marque l'entrée de bourg, un projet d'habitat social est prévu. Celui-ci favorisera la mise en valeur de cette entrée (photo n°1 prise depuis le nord de la zone). Afin de désenclaver la partie centrale de la zone, une voie de circulation devra être créée (principe de déplacement sur le schéma).

La zone est traversée par le fossé collecteur des eaux de ruissellement qui parcoure la zone du nord vers le sud, pour rejoindre la vallée du Courtineau. Il est bordé d'une végétation arborée dense qu'il est important de conserver dans un objectif de préservation des espaces naturels, et de protection de la qualité des eaux collectées dans le fossé (photo n°2 prise depuis le sud de la zone).

Les cheminements doux seront mis en place. Ils permettront de traverser le secteur de la rue Boucicault à la rue du Stade en longeant le collecteur, rejoignant les espaces de loisirs et la salle des Lisses.

Photo n°1

Photo n°2

2. LE SECTEUR DE LA VIGNE DES BODINS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Vigne des Bodins a été modifiée.

Les nouveaux principes d'aménagement retenus assurent le développement d'une trame bâtie homogène et relativement dense, et permettent la pratique des modes de déplacements doux en liaison avec les zones d'habitat environnantes.

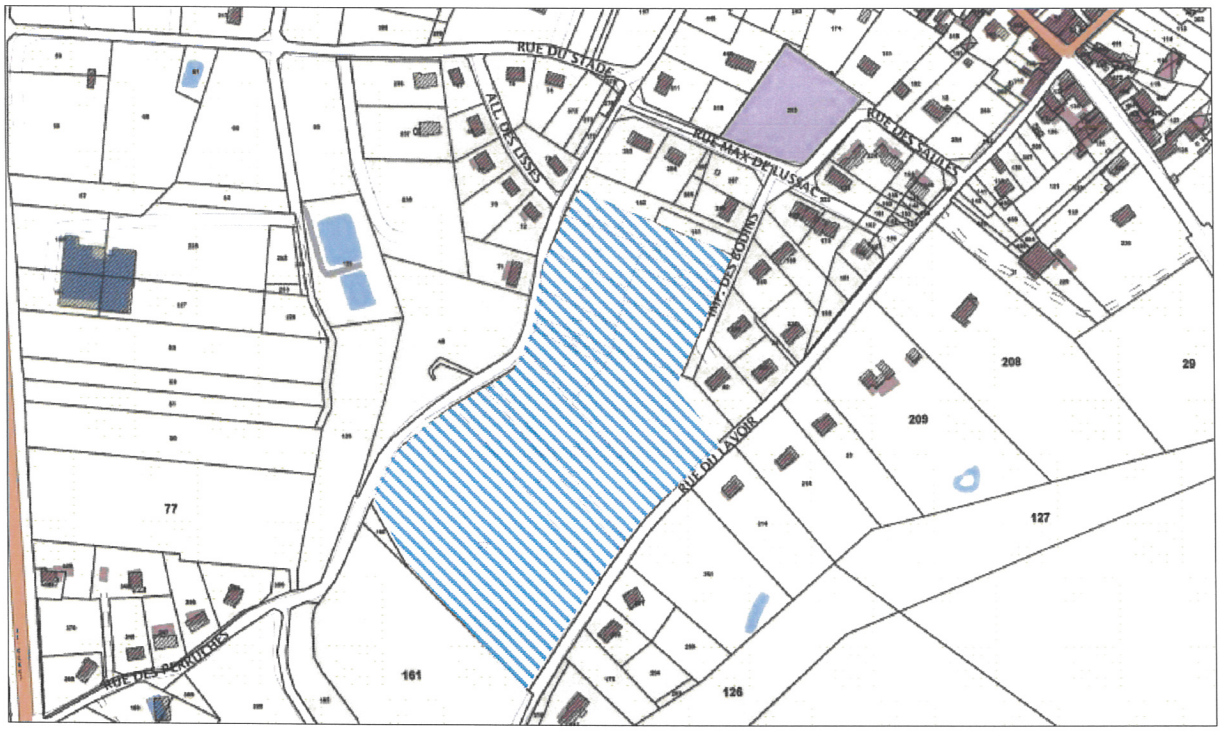
Le secteur de la Vigne des Bodins se situe au sud du centre-bourg. Il est bordé à l'ouest par la rue des Perruches et à l'est par la rue du Lavoir. Il est également desservi par l'impasse des Bodins.

Il est bordé sur deux de ces côtés (sud-ouest et ouest) par des massifs boisés denses. Ces massifs situés en contrebas isolent le secteur à développer.

La rue du lavoir, en limite est, est bordée de constructions récentes de type pavillonnairs qui constituent un tissu bâti très lâche (photo n°4 prise depuis la partie haute de la rue du lavoir).

Vers le nord, le paysage est ouvert en direction du cœur du bourg avec une vue sur le clocher de l'église (photo n°3 prise depuis le bas de la rue du Lavoir), et sur la construction remarquable du XXème siècle.

Plan de situation



Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée

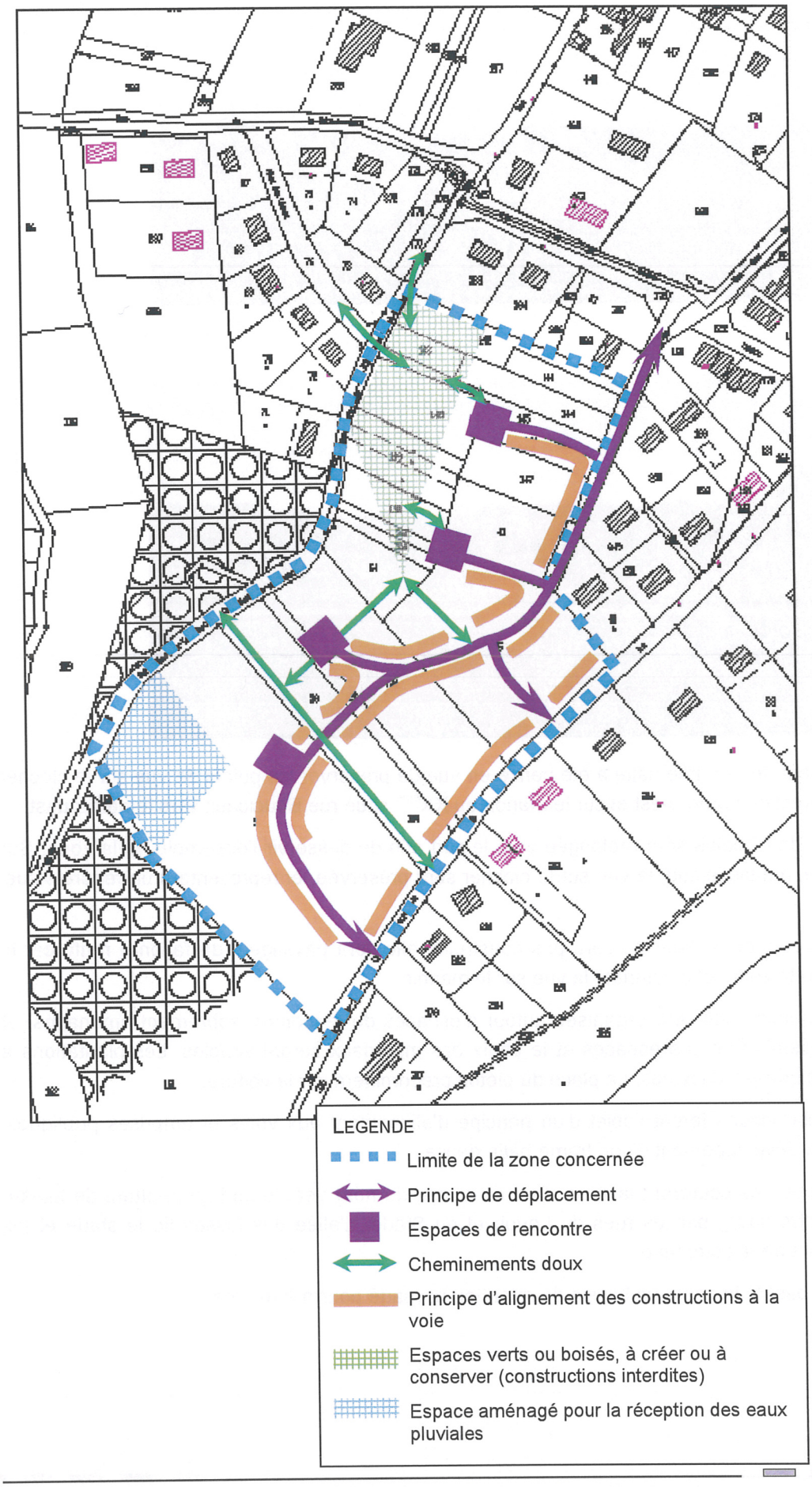


Photo n°3

Photo n°4

Le développement de la trame bâtie a été pensé en vue de préserver les points de vue sur le clocher de l'église en direction du nord-est et sur le manoir du XXème situé rue Boucicault vers le nord-ouest.

Ainsi, l'impasse des Bodins sera prolongée vers le sud afin de desservir l'ensemble de la zone. Sur cette future voie, depuis le sud, la vue sur le clocher sera préservée, et représentera un repère visuel pour tous.

La partie nord-ouest du secteur ne sera pas construite, elle sera paysagée, de façon à renforcer le contour boisé de la zone, et à valoriser la vue sur le manoir.

La desserte des ilots batis sera organisée autour d'espaces de rencontre, sobrement aménagés, et plantés. L'organisation de ces espaces et le choix des matériaux seront simples. Les plantations à réaliser seront d'essences locales. La place du piéton prédominera sur la voiture.

Les futures constructions feront l'objet d'un principe d'alignement aux voies et emprises publiques, assurant ainsi le développement d'une trame bâtie dense.

Les liaisons douces parcoureront la zone d'est en ouest, du nord vers le sud, permettant de joindre aisément le centre-bourg par les rues du Lavoir et du Stade. L'allée des Lisses lie le stade et les espaces de loisirs de la commune.

Au point le plus bas de la zone, un bassin de rétention paysagé pourra être créé.

V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE PLU

Ces éléments impliquent :

- Une modification du Zonage (pièce 4)
- Une modification des Orientations d'Aménagement (pièce 2c)
- Une modification du Règlement (pièce 3) en ses articles :
  - Article 2 des zones A et N pour l'intégration de la ligne LGV
  - 1AU 4, pour ce qui concerne la gestion des eaux de pluie à la parcelle
  - 1AU 5, pour ce qui est de la surface minimum des terrains constructibles
  - Article 6 des zones UA, UB, 1AU, A et N, en ce qui concerne l'alignement ou le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 11 des zones UA, UB, 1AU, A et N, pour ce qui est de permettre le développement de formes d'habitat écologiques, et l'adaptation de certains articles.
  - Article 13 des zones UA, UB et 1AU, en ce qui concerne la limitation d'imperméabilisation des sols
  - Caractères de la zone 1AU
  - Paragraphe 7 de l'article 1AU 11

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Département d'Indre-et-Loire
COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER P.L.U. "PUBLIC"

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON
28 FEV. 2012
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
(Loi du 2 mars 1982)

Pièce 2a

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 23 FEV. 2012

MAIRIE STE-CATHERINE DE FIERBOIS 37800

Le Maire

Vincent POPELIER

Société d'Ingénierie pour l'Aménagement
109 bis rue Jules Charpentier
37000 Tours
Tél : 02 47 36 20 21
Fax : 02 47 36 92 36
www.siam4@wanadoo.fr

AGENCE URBA 37
13 RUE DES FONTAINES
37240 LA CHAPELLE-BLANCHE-SAINT-MARTIN
SARL AU CAPITAL DE 1000 € - R.C.S TOURS 512 344 508 – SIRET 512 344 508 00019

02 47 59 98 35
06 81 75 25 41

MABIT.AGENCEURBA37@ORANGE.FR

SOMMAIRE

	PREAMBULE	**3**
1.	PRESENTATION DU DOSSIER	3
2.	LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	4
I.	**OBJET 1 – LE PRE DES LISSES**	**6**
1.	LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	6
2.	LE PROJET	7
3.	LES IMPACTS DU PROJET DANS LE DOSSIER DE PLU	8
II.	**OBJET 2 - LA LIMITE NORD DU BOURG**	**12**
1.	LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	12
2.	LE PROJET	13
3.	LES IMPACTS DU PROJET DANS LE DOSSIER DE PLU	13
III.	**OBJET 3 – LE VILVERT**	**15**
1.	LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR	15
2.	LE PROJET	16
3.	LES IMPACTS DU PROJET DANS LE DOSSIER DE PLU	17
IV.	**OBJET 4 - CORRECTION D'UNE ERREUR DE TRACE**	**20**
1.	LOCALISATION ET DESCRIPTION	20
2.	LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLU	22
V.	**PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER**	**23**
1.	LE RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 2A)	23
2.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE 2C)	26
3.	LE REGLEMENT (PIECE 3)	28
4.	LE ZONAGE (PIECE 4)	28
	LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	**31**

PREAMBULE

1. PRESENTATION DU DOSSIER

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois a été approuvé le 13 septembre 2005.

Aujourd'hui, l'évolution du PLU s'avère nécessaire, et le document fait donc l'objet d'une Révision Simplifiée.

Cette Révision Simplifiée n°1 porte sur l'extension de la zone constructible. Elle compte 4 objets :

- L'extension de la zone UB sur la zone N dans le secteur du Pré des lisses ;
- L'extension de la zone UB sur la zone A en limite nord du bourg ;
- La division de la zone AU en deux zones : 1 AU et 2 AU ;
- La rectification d'une erreur matérielle.

La nécessité d'étendre la zone constructible sur le territoire communal est liée à l'évolution démographique que connaît Sainte-Catherine-de-Fierbois depuis les années 1980.

Depuis le recensement de 1982, on relève des taux d'évolution démographiques annuels importants, exprimant bien le caractère attractif de la commune, en lien avec sa situation géographique, son accessibilité, et la qualité de son cadre de vie.

Date des recensements	1982	1990	1999	2006	2008
Population communale	484	539	611	648	658
Taux d'évolution annuel		+ 1,42 %	+ 1,48 %	+ 0,87 %	+ 0,77 %

Elle est également rendue nécessaire par des erreurs contenues dans le document du PLU qui gênent au bon développement de la commune.

L'agrandissement de la zone constructible permettra :

- L'évolution des constructions existantes dans le respect des règles fixées,
- La construction de maisons d'habitations ou d'annexes nouvelles,
- L'unification de la trame bâtie du bourg et de ses abords.

C'est ainsi que le cadre de vie des Fierboisiens pourra être valorisé et amélioré, que de nouveaux habitants pourront être accueillis sur la commune, et que le développement urbain du bourg pourra être davantage maîtrisé, visant à une densification des constructions.

2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Les articles L 123-6 à L 123-13 du Code de l'Urbanisme précisent les conditions dans lesquelles un PLU peut être révisé.

Une procédure de Révision Simplifiée peut être mise en œuvre, lorsque la révision a pour objet :

- La réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- La rectification d'erreurs matérielles ;
- Un projet d'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

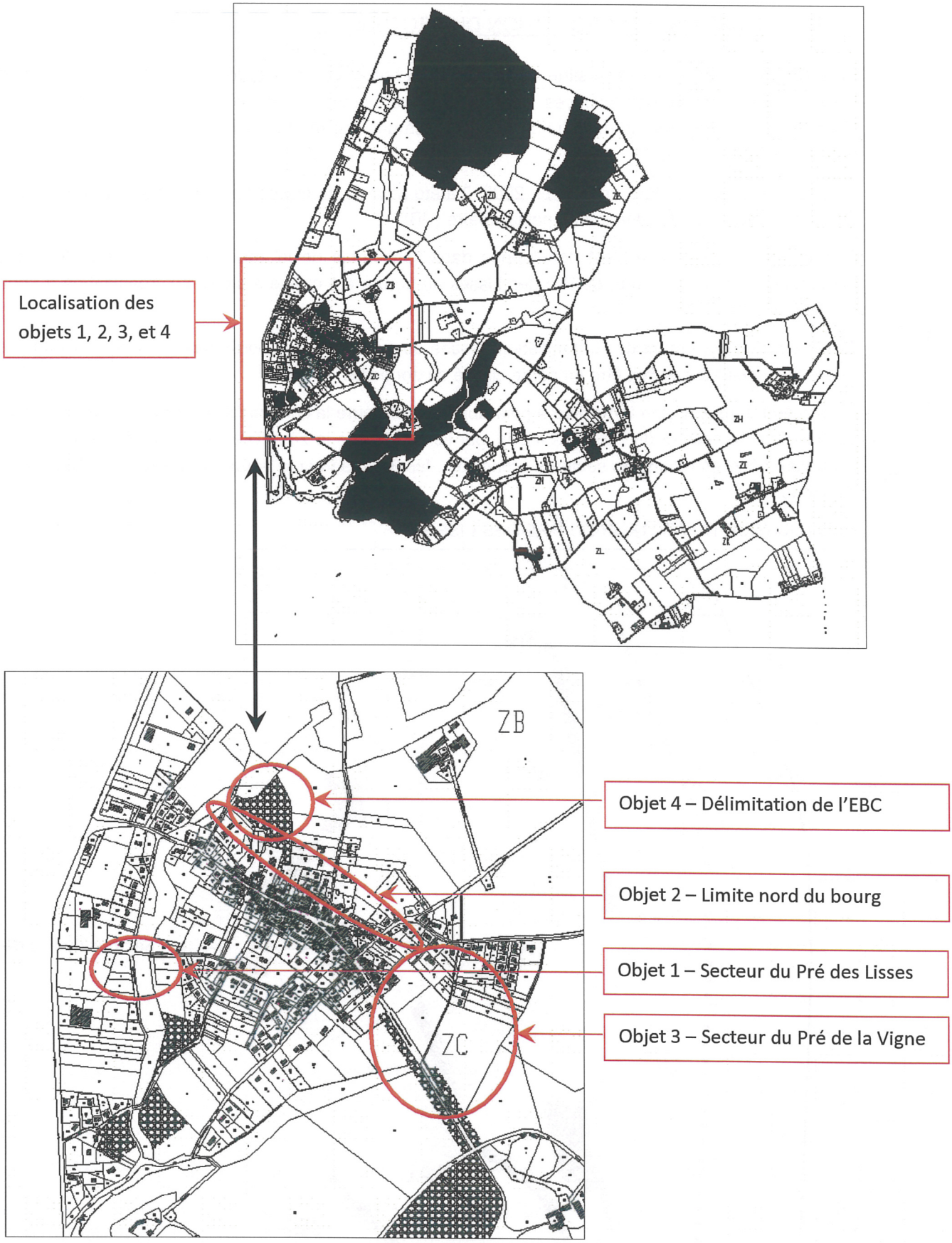
Par la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2009, la mise en révision du dossier de PLU a été validée.

Lors de cette séance, le conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis par le projet, et a défini les modalités de concertation préalable à la Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois.

Cette délibération avait deux objets :

- Mettre en révision le PLU et approuver les objectifs poursuivis par ce projet, à savoir, « assurer une gestion cohérente et équilibrée du développement communal ; déterminer les conditions d'aménagement, de protection et de mise en valeur du territoire communal. » ;
- Définir les modalités de la concertation organisée autour d'un affichage du projet en mairie avec mise à disposition d'un registre, d'une information de la population par voie de presse, et par une réunion publique.

LOCALISATION DES OBJETS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1



I. OBJET 1 - LE PRE DES LISSES

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur du Pré des lisses se situe au sud-ouest du bourg. Ce site est destiné au développement de l'urbanisation, proche des espaces de loisirs de la commune et de la zone d'activités de la Rabuchonnière. Les abords de celui-ci sont marqués par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités, loisirs…

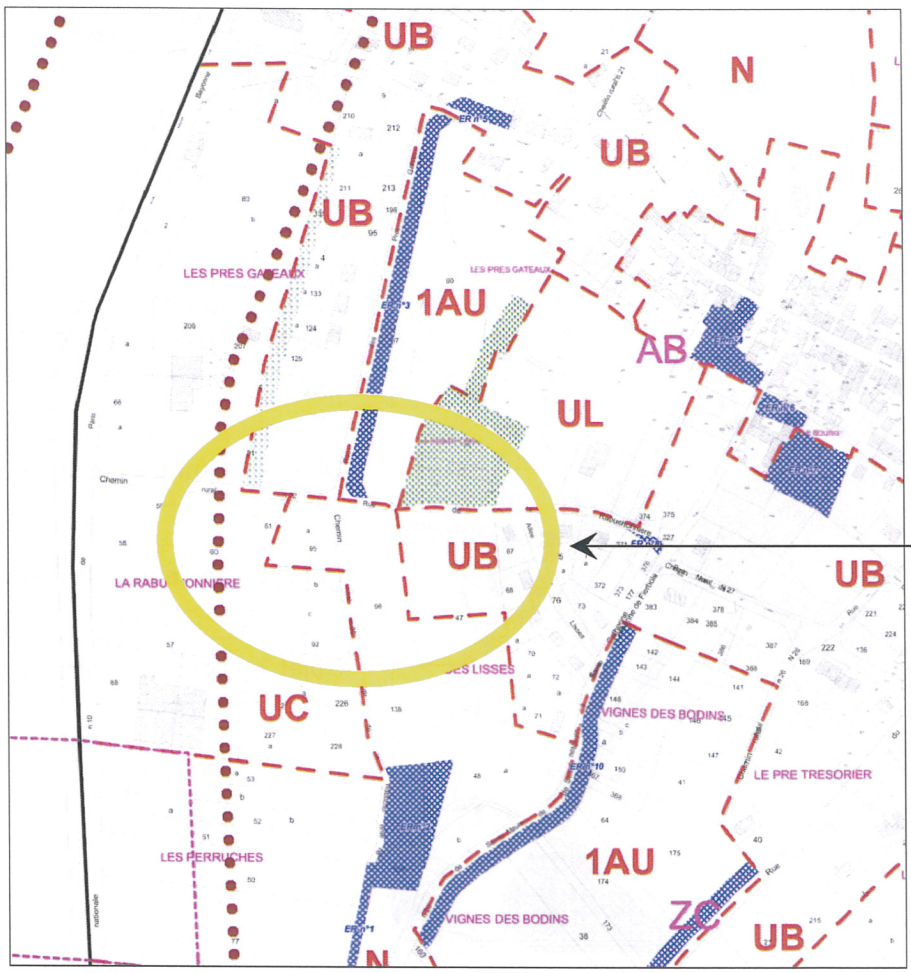
Lors de la révision du POS en PLU en 2005, il a été pour partie classé en zone naturelle et forestière (N) et en zone urbaine à dominante pavillonnaire (UB).

Aujourd'hui, l'urbanisation s'est développée dans l'ensemble de la zone UB. Le secteur des Prés Gâteaux qui borde le secteur du Pré des Lisses au nord a été classé à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AU).

Au vu du développement de l'urbanisation passée ou en cours aux abords directs du secteur du Pré des Lisses, celui-ci pourrait être en partie classé en zone UB.

La procédure de Révision Simplifiée a pour objet de permettre la constructibilité de nouvelles parcelles situées dans le secteur du Prés des lisses, par l'extension de la zone U en zone N, afin de créer une continuité bâtie en reliant les secteurs urbanisés : les Prés Gâteaux, la rue du Stade, et la zone de la Rabuchonnière.

LOCALISATION DU SECTEUR DU PRE DES LISSES



Secteur du Pré des Lisses

2. LE PROJET

- Permettre la mise en place d'une continuité bâtie entre le secteur des Prés Gateaux, les constructions qui se sont développées le long de la rue du Stade (rue de la Rabuchonnière sur le cadastre), et la zone d'activités de la Rabuchonnière.

LOCALISATION DES PRISES DE VUE

1. Prise de vue de la parcelle n°95a

2. Prise de vue de la parcelle n°96

Le caractère inconstructible de cette zone est lié à son classement. En effet, le secteur du Pré des lisses est classé en zone N, naturelle et forestière.

« *La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances sont à ce titre à préserver.* » (extrait du Rapport de Présentation du PLU).

Le projet de le rendre partiellement constructible nécessite le classement d'une partie de ce secteur en zone U. Ainsi, de nouvelles constructions seront permises, permettant d'unifier les trames bâties des secteurs urbanisés proches.

Les parcelles cadastrales n°95a et 96 sont pour tout ou partie concernées.

A ce jour, elles sont utilisées afin de ne pas laisser se développer les friches aux abords du bourg. La parcelle n°95a est enherbée et fauchée. La parcelle n°96 est laissée à son évolution naturelle et fauchée lorsque nécessaire. Elles réprésentent toutes deux des surfaces difficiles à cultiver étant donné leur étroitesse, et les haies qui les ceinturent (cf. prises de vue ci-jointes).

Le classement en zone U, rendant les parcelles constructibles, ne devra s'appliquer que sur une partie des parcelles. Cette délimitation permettra la mise en place d'une continuité bâtie, mais pas d'un développement urbain important.

Concernant la parcelle n°96, seule une bande le long de la rue du Stade sera déclassée, permettant le développement d'un front bâti face aux constructions à venir sur le secteur des Prés Gateaux.

La parcelle n°95a est une propriété communale. La commune envisage deux projets sur cette parcelle. Le premier, créer un espace de stationnement occasionnel. Celui-ci restera enherbé, et sera utilisé lors de manifestations communales. Ce stationnement était organisé sur le secteur des Prés Gâteaux, qui est destiné à une urbanisation future. A plus long terme, ce terrain serait susceptible d'accueillir un nouvel atelier communal, destiné à remplacer l'actuel situé dans une grange au centre du bourg. La limite de la zone déclassée sera définie en alignement des constructions existantes le long de la rue du stade.

La surface concernée est de 0,40 hectares :

- 0,18 ha de la parcelle cadastralen°96 seront classés en zone UB, afin d'accueillir de nouvelles constructionsà usage d'habitation ;
- 0,22 ha de la parcelle cadastrale n°95° seront classés en zone UC afin de recevoir le projetd'atelier communal. Dans l'attente de la réalisation de ce projet, la parcelle sera utilisée pour le stationnement lors de l'organisation d'évènements communaux.

Afin de maîtriser le développement de constructions sur ce secteur, la commune a fait le choix d'y imposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette dernière permet de guider l'aménagement de la zone. Elle jointe au présent document.

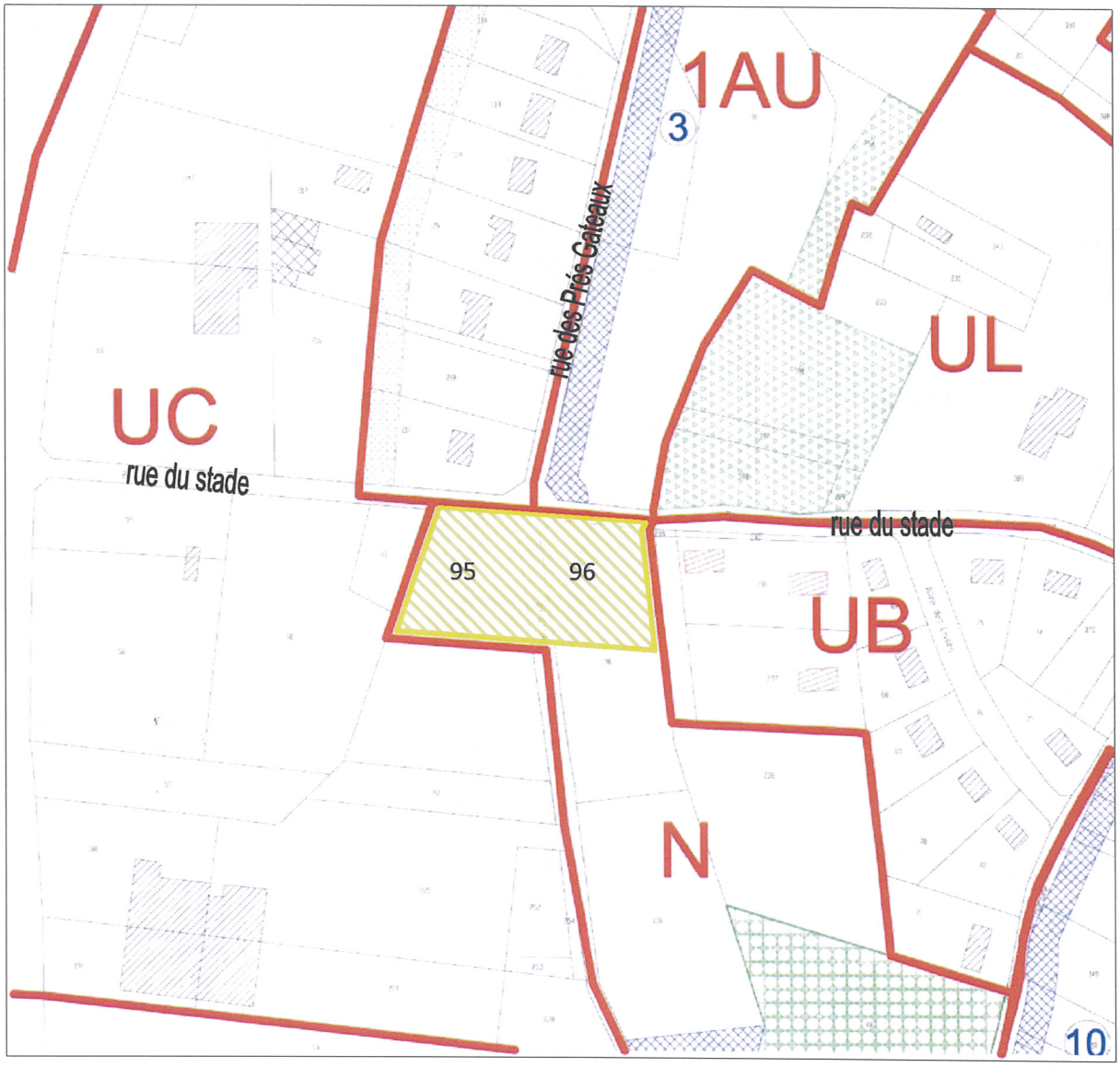
3. LES IMPACTS DU PROJET DANS LE DOSSIER DE PLU

Cette évolution implique :

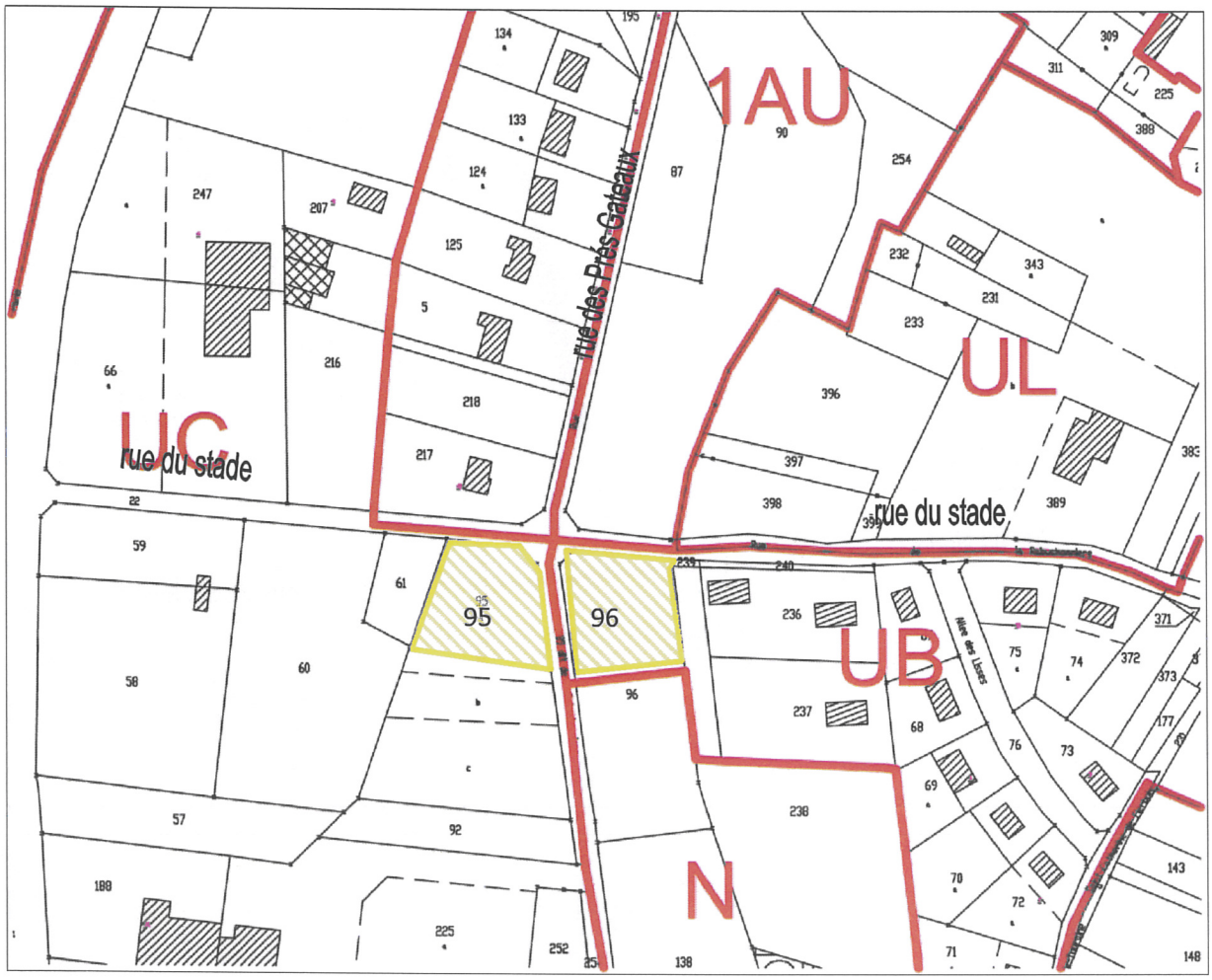
- Une modification du document graphique du Zonage (pièce 4)
- Une modification des Orientations d'Aménagement
- Une mise à jour du tableau des superficies contenu dans le Rapport de Présentation (pièce 2a)

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

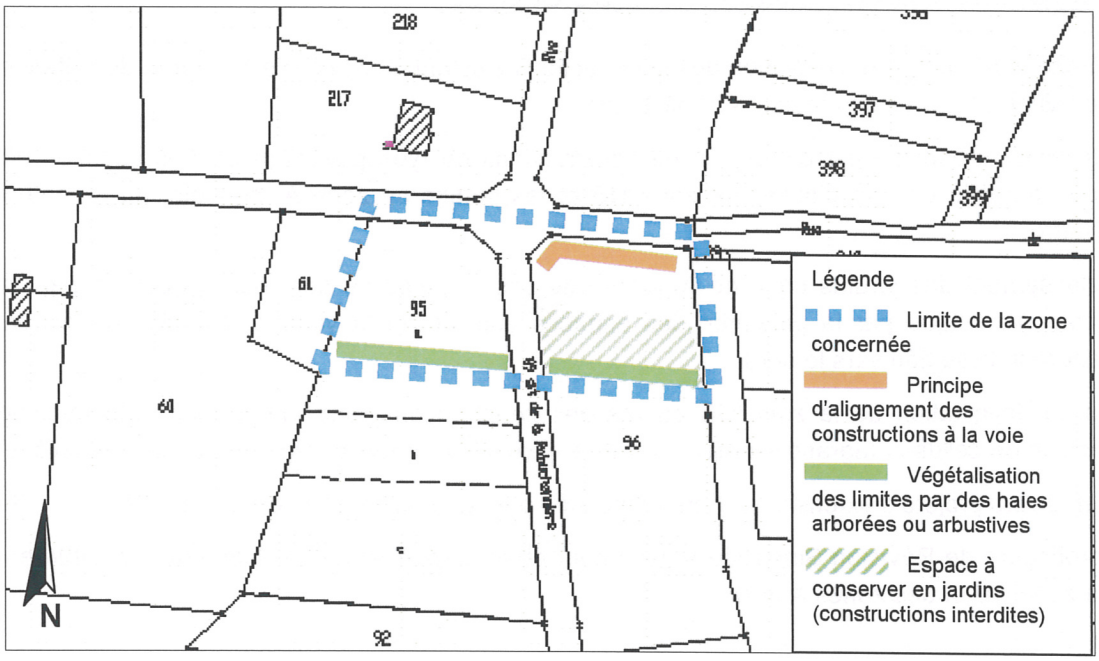
- **ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 13.09.2005**



- **PROPOSITION D'EVOLUTION DU ZONAGE**



- **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU PRE DES LISSES**



Les principes d'aménagement prévus assurent un développement dense des constructions :

- Un principe d'alignement des constructions le long de la rue du Stade,
- Une zone inconstructible à l'arrière de la parcelle, qui devra être conservée en espace de jardin.

La limite de la zone UB a été renforcée par la mise en place d'une haie, permettant d'isoler le secteur bâti du secteur naturel.

II. OBJET 2 - LA LIMITE NORD DU BOURG

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

En limite nord du bourg, l'évolution des constructions existantes est contrainte par la délimitation de la zone UB au plus près des maisons d'habitation.

Cette limite urbanisée est composée de constructions de type pavillonnaire. Les espaces bâtis de chaque parcelle ont été classés en zone UB et les jardins en zone A, agricole, ou N, naturelle et forestière.

Le classement des jardins en zone A, alors que ces espaces ne sont pas concernés par l'activité agricole, s'explique par la proximité des espaces cultivés, et la volonté des élus de ne pas voir s'étendre le tissu bâti vers le nord.

Mais, la délimitation de la zone UB au ras des constructions rend impossible toute évolution, ou extension de celles-ci (agrandissement, terrasse, piscine, véranda, garage ou appentis accolé...).

Aussi, divers projets d'extension ont été empêchés par cette délimitation de la zone UB.

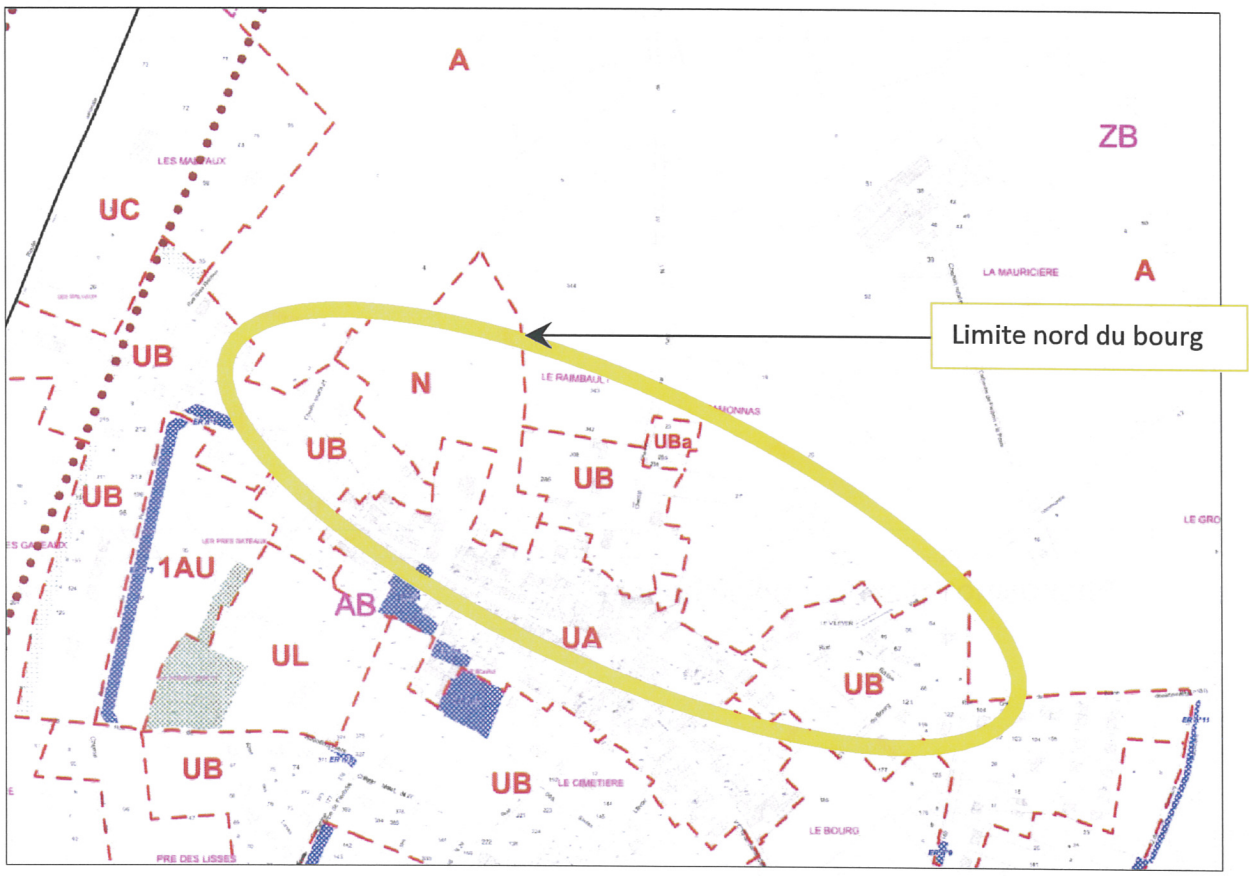
La procédure de Révision Simplifiée a donc pour objet de permettre l'évolution du bâti situé en limite de la zone UB et des zones A et N.

2. LE PROJET

- Permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation par l'ajout d'extensions, d'annexes, d'une piscine, ou d'une terrasse.

Pour cela, la limite de la zone UB doit être repoussée à environ 15 mètres des constructions, lorsque ceci est possible, sans empiéter sur les espaces cultivés, ni les espaces publics.

Ainsi, environ 0,5 hectares sont concernés par ce classement en zone UB.



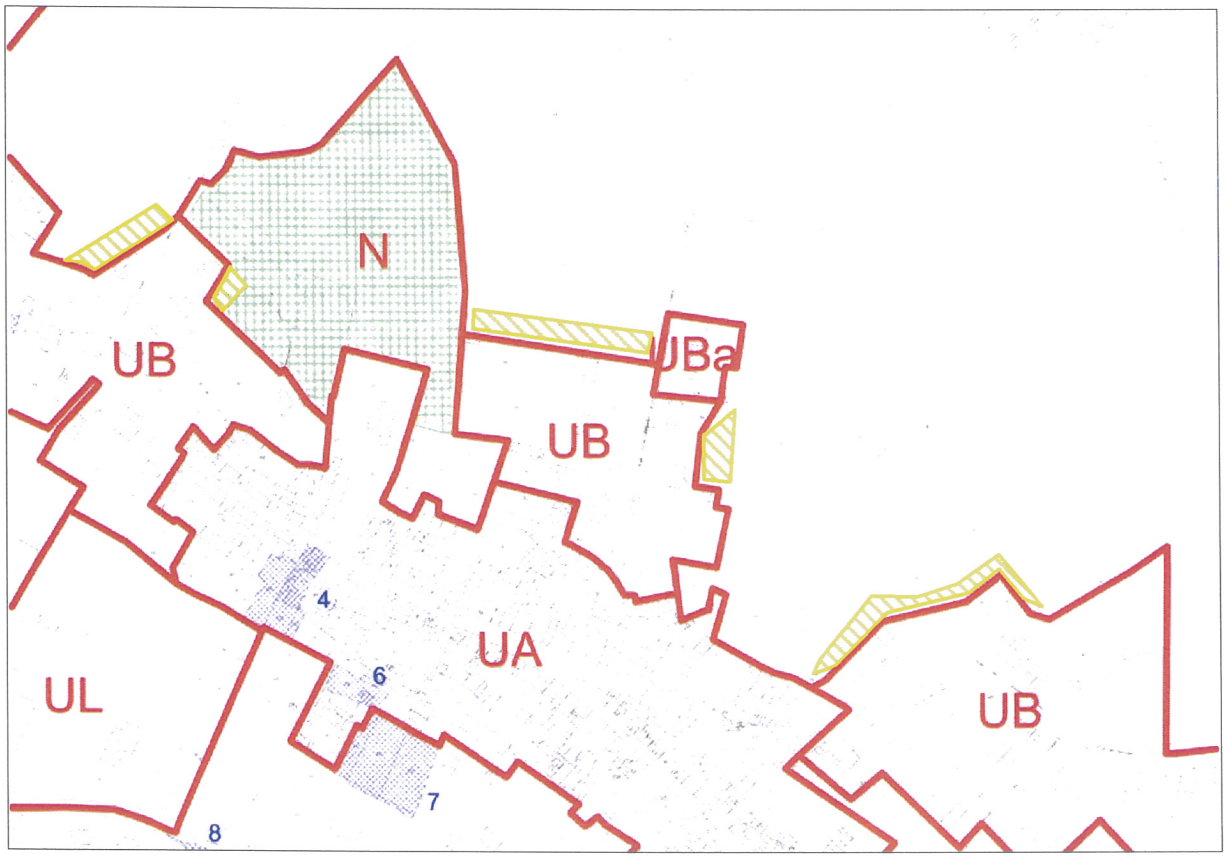
3. LES IMPACTS DU PROJET DANS LE DOSSIER DE PLU

L'extension de la zone UB en zones A et N, uniquement sur les secteurs en jardins nécessite :

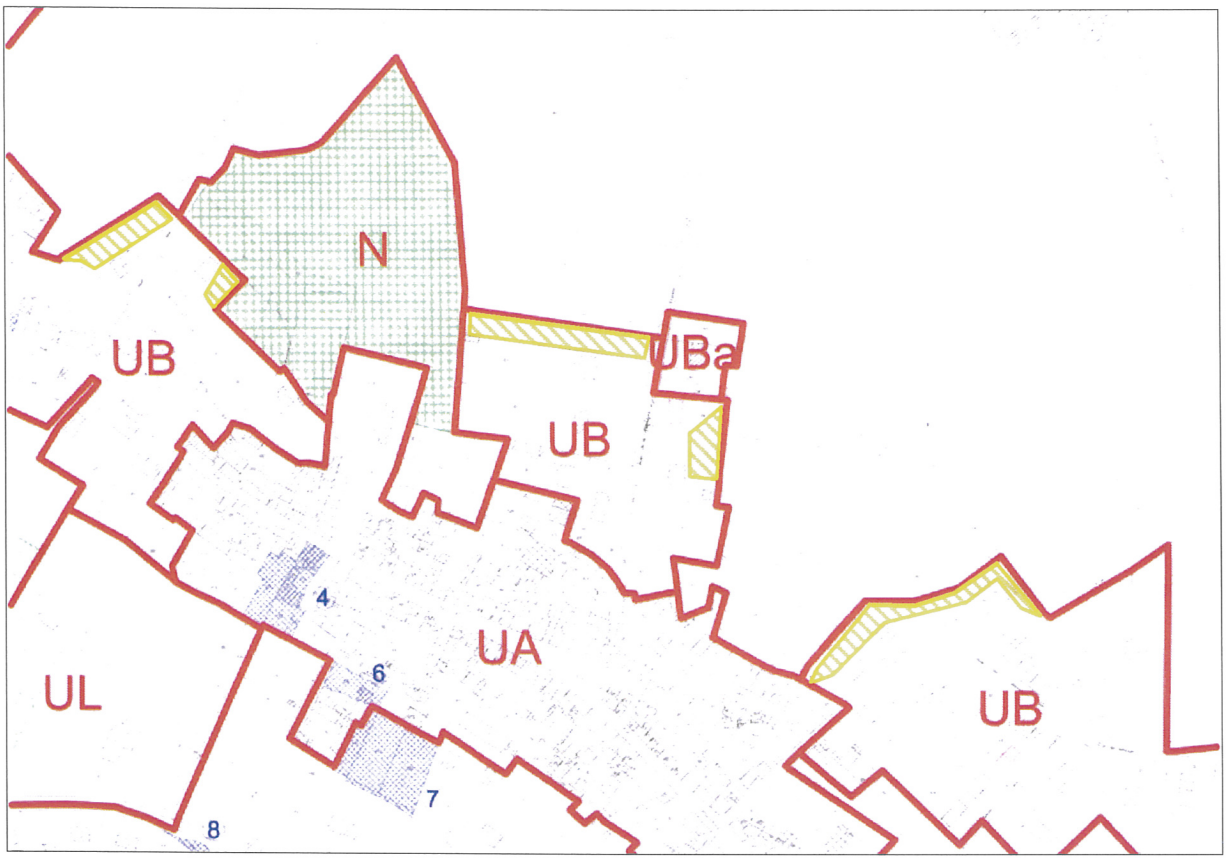
- Une modification du document graphique du Zonage (pièce 4)
- Une mise à jour du tableau des superficies contenu dans le Rapport de Présentation (pièce 2a)

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

- **ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 13.09.2005**



- **PROPOSITION D'EVOLUTION DU ZONAGE**



III. OBJET 3 – LE VILVERT

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur du Vilvert, situé à l'est du centre-bourg, a été classée en zone AU lors de l'élaboration du PLU en 2005.

Ce secteur était destiné à l'urbanisation à long terme, d'autres secteurs ayant été classés 1AU, à urbaniser à court ou moyen terme.

Aujourd'hui, les secteurs classés 1AU, la Vigne des Bodins et les Prés Gâteaux, sont en cours d'aménagement.

Au vu de la progression démographique que connaît la commune depuis 1982, et qui malgré un léger ralentissement se poursuit (+ 0,77 % par an entre 2006 et 2008), il a été décidé d'offrir de nouvelles possibilités de développement urbain en classant une partie de la zone AU du Vilvert en zone 1AU.

	1982	1990	1999	2006	2008
Population communale	484	539	611	648	658
Taux d'évolution annuel		+ 1,42 %	+ 1,48 %	+ 0,87 %	+ 0,77 %

La partie du secteur du Vilvert concernée se situe au cœur d'un îlot bâti qui présente un tissu urbain très lâche.

Elle est délimitée à l'ouest et au nord par les constructions de la rue de Bossée, de l'allée de Comacre, de l'impasse du Vilvert, du chemin de la vigne, et du Pré de la vigne.

La partie est du secteur est cultivée, les limites nord et ouest se composent d'espaces jardinés privés.

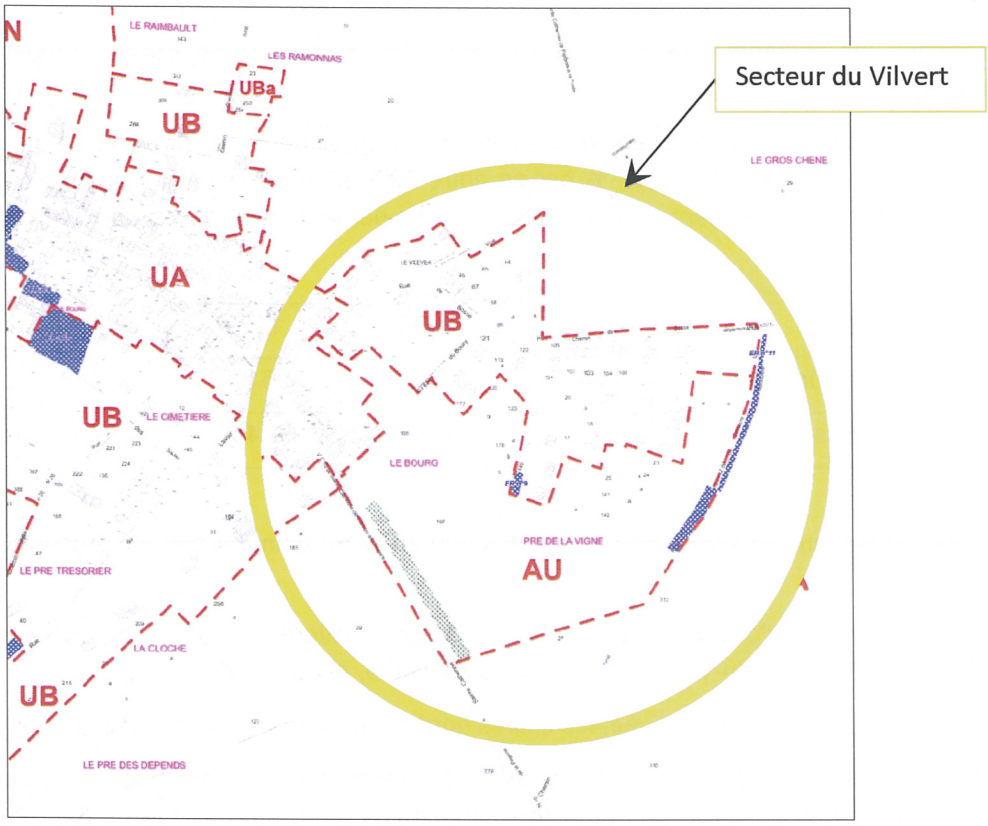
C'est aujourd'hui un parc boisé privé, dont les boisements ne sont pas classés. La zone à classer en 1AU concerne tout ou partie des parcelles cadastrales n°113, 120a, 123, 176a, 176b, 176c, 177a, 186, 301, et 302. Elle représente une surface approximative d'un hectare.

2. LE PROJET

· Ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation afin de permettre le développement du bourg.

La division de la zone AU permettra de former deux zones : 1AU et 2AU. La zone 1AU sera délimitée au plus près des la zone bâtie existante, donc dans la partie la plus à l'ouest du secteur. Les surfaces restantes seront classées en zone 2AU, à urbaniser à long terme.

La zone 1AU représente une surface d'environ 1 hectare, et la zone 2AU, 4,5 hectares.



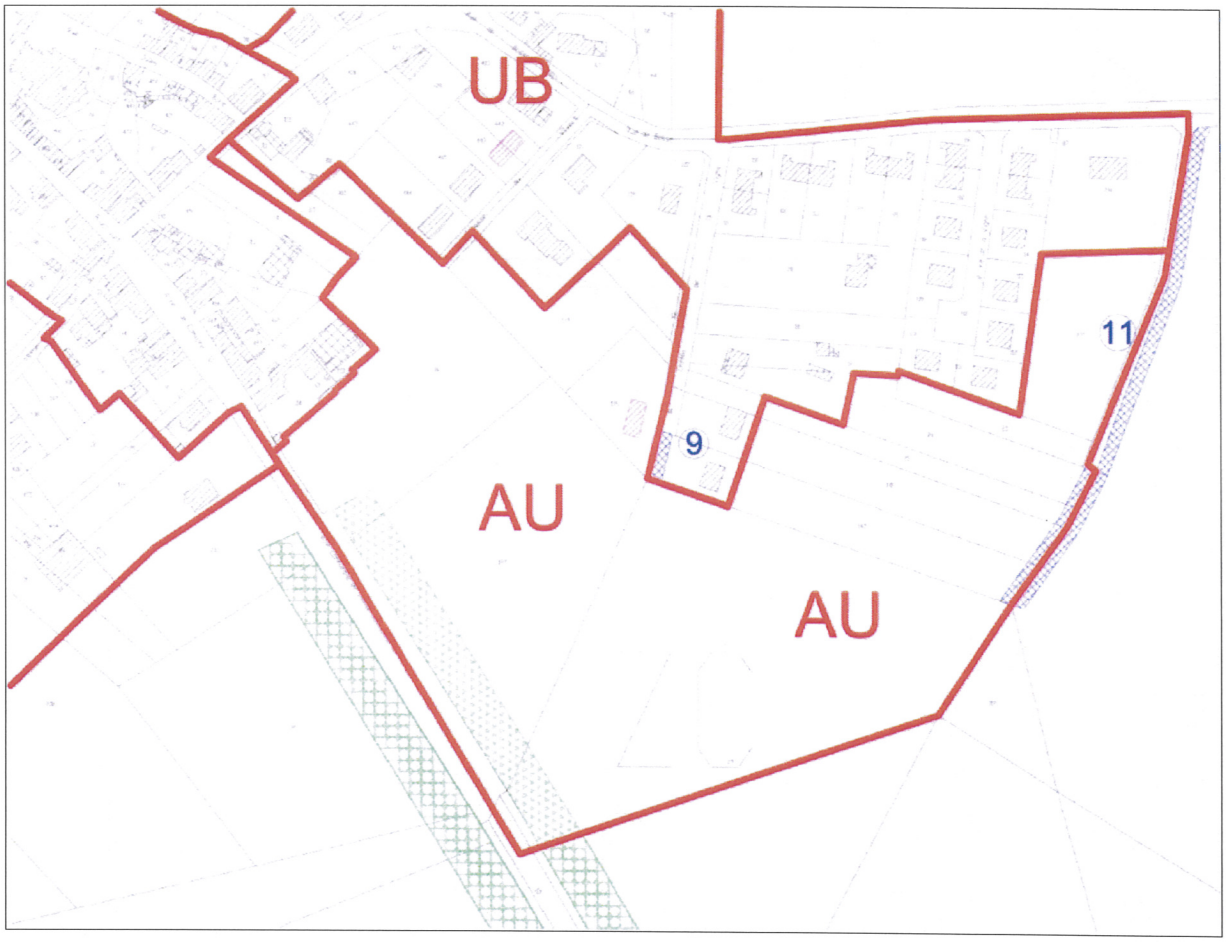
3. LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLU

La division de la zone AU en zone 1AU et 2AU demande :

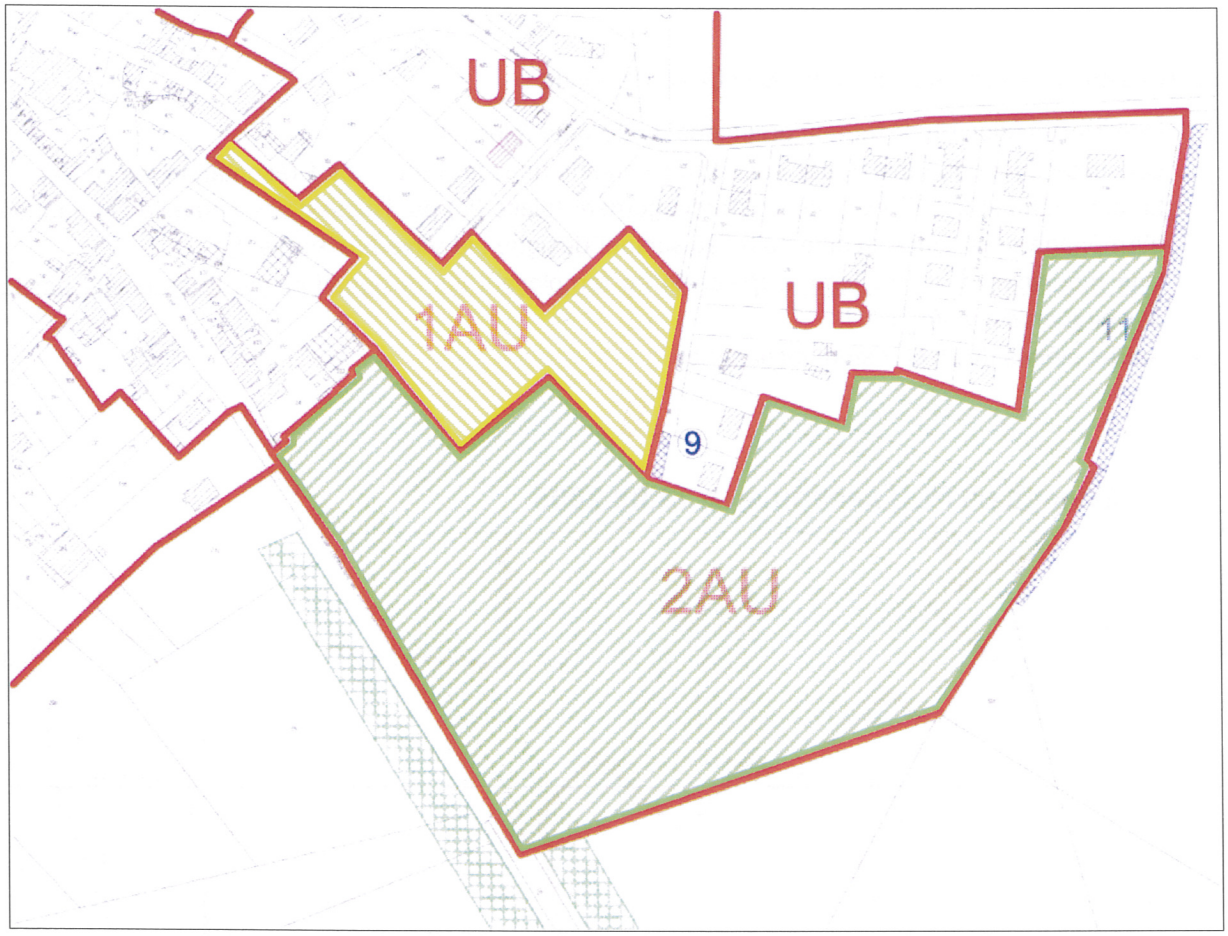
- Une modification du document graphique du Zonage (pièce 4)
- Une mise à jour du tableau des superficies contenu dans le Rapport de Présentation (pièce 2a)
- Le complément des Orientations d'Aménagement (pièce 2c) par l'ajout d'une nouvelle Orientation d'Aménagement concernant le nouveau secteur désigné : le Vilvert (cf Partie 3).
- Une modification du Règlement (pièce 3) en remplaçant les désignations de la zone AU par la désignation suivante : 2AU.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

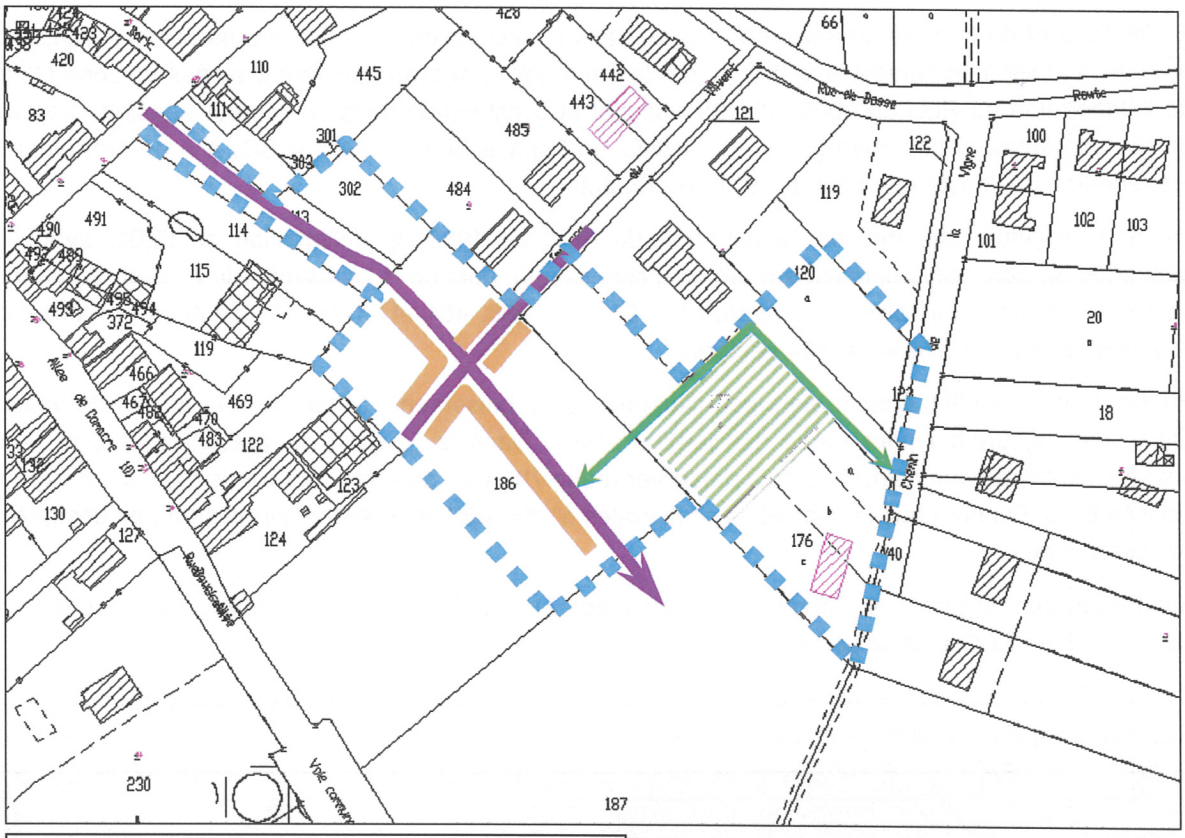
- **ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 13.09.2005**



- **PROPOSITION D'EVOLUTION DU ZONAGE**



- **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU VILVERT**



LEGENDE

- Limite de la zone concernée
- Principe de déplacement
- Cheminements doux
- Principe d'alignement des constructions à la voie
- Espace à conserver en jardins (constructions interdites)

Les principes d'aménagement développés sur ce secteur visent deux objectifs majeurs :

- La valorisation d'un environnement urbain qui manque de structure avec des constructions individuelles sur de grandes parcelles
- Le désenclavement de la partie classée 2AU du Vilvert.

Pour cela, les principes de déplacement traversent la zone. Le premier reliant l'impasse du Vilvert aux constructions de la propriété privée enclavée. Le second, traversant la zone de la rue de Bossée à la zone 2AU.

Un principe d'alignement des constructions est imposé le long des voies et emprises publiques. Celui-ci est adapté selon l'orientation des constructions à venir.

Le long de l'axe traversant orienté est-ouest, le principe d'alignement de long des voies n'a pas été repris au nord de la voie. En effet, la tolérance d'un recul des constructions par rapport à la voie permet une meilleure exposition des constructions. Toutefois, l'alignement devra être repris par un mur de clôture ou une haie végétale.

IV. OBJET 4 - CORRECTION D'UNE ERREUR DE TRACE

1. LOCALISATION ET DESCRIPTION

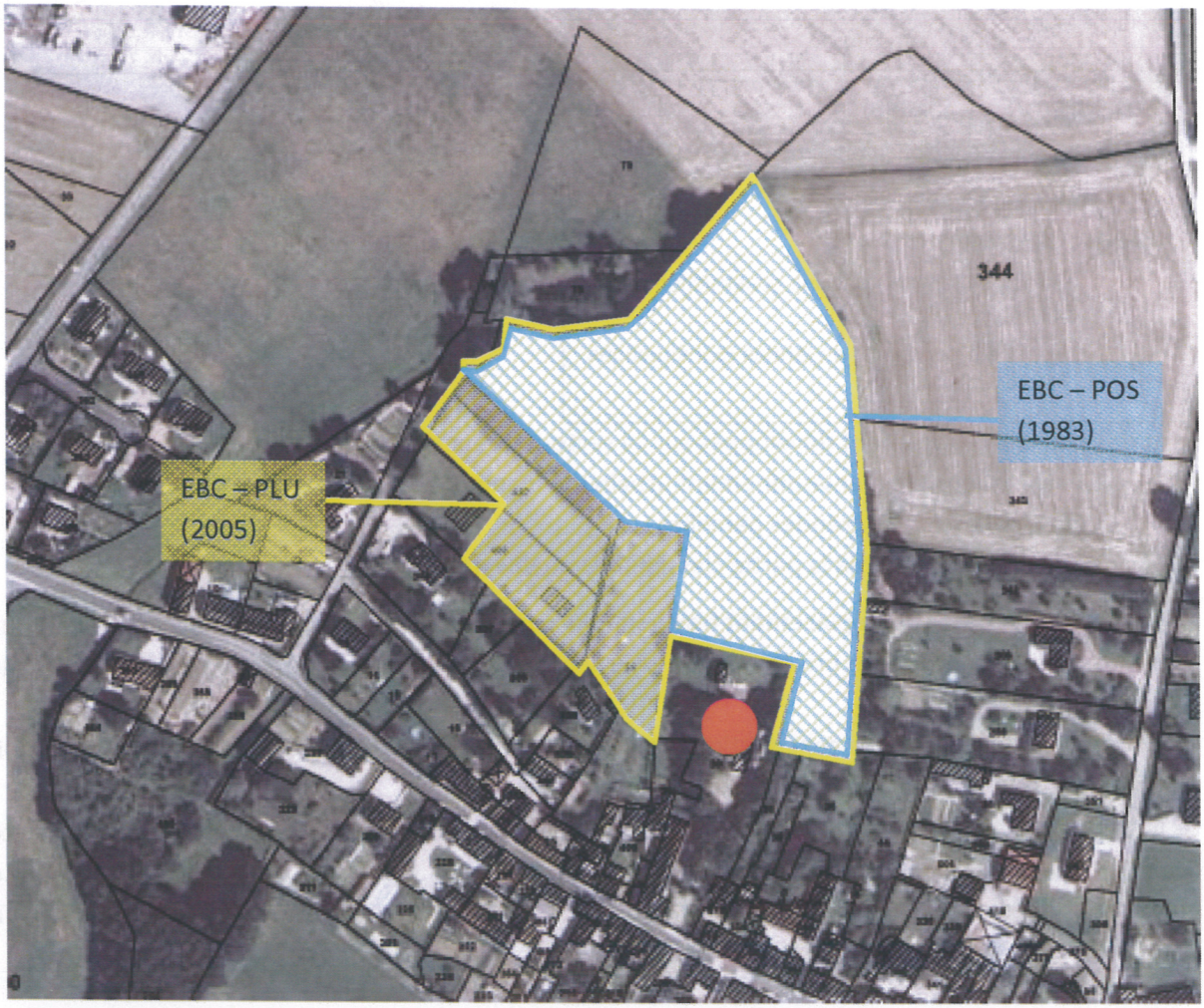
En limite nord de la zone urbanisée du bourg, dans le secteur du Pré haut, les parcelles proches du parc de la maison de caractère du XIXème siècle (en rouge ci-dessous) ont été classées en zone N lors de l'élaboration du PLU en 2005, afin d'empêcher la construction dans ce secteur sensible. Le parc boisé du château et ses abords, ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC) afin de permettre la préservation de l'environnement direct de la propriété.

On note toutefois que lors de l'élaboration du POS en 1983, la délimitation de l'EBC avait été appliquée au parc boisé uniquement (en bleu ci-dessous). Lors de la réalisation du PLU en 2005, tout ou partie des parcelles proches numérotées 486, 487, 488, 481 et 24 ont été ajoutées (en jaune ci-dessous), soit une surface de 0,54 hectares.

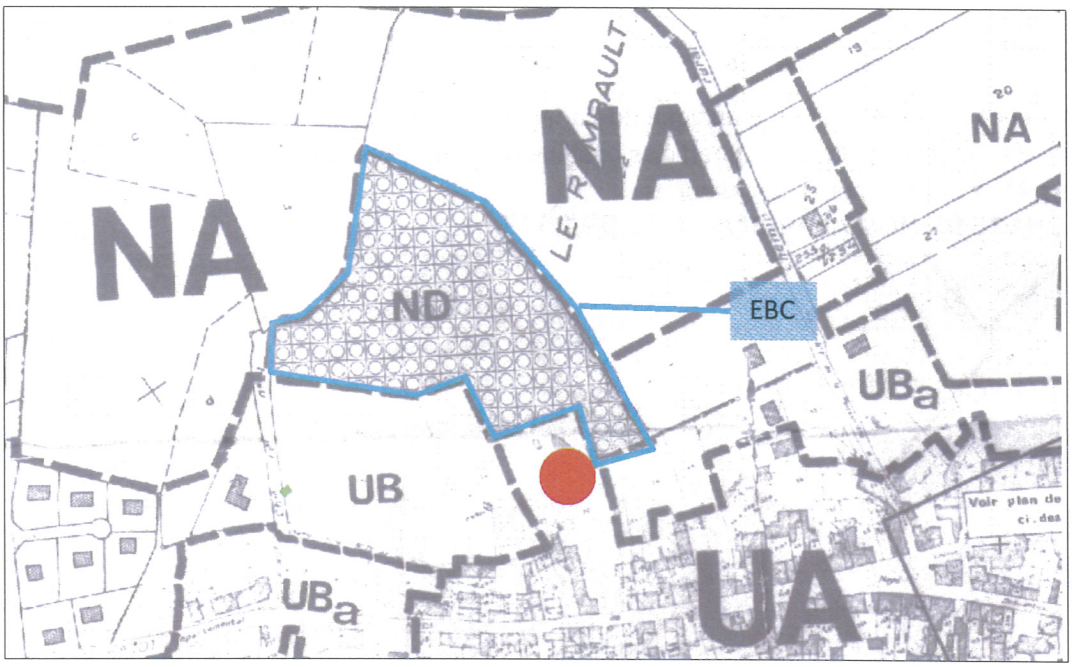
Pourtant ces parcelles étaient alors des clairières, sans boisements de qualité, ou arbres de valeur. Elles sont aujourd'hui pour partie des jardins privés. Dans le Rapport de présentation, une carte désigne les boisements structurants à préserver (page 70). Ces derniers sont repris dans le Zonage et classés EBC. On note que les parcelles cadastrales n°486, 487, 488, 481 et 24 ne sont pas désignées par cette carte.

Sur l'ensemble du territoire communal, les clairières et chemins ont clairement été détourés de tout classement en EBC sauf ce secteur.

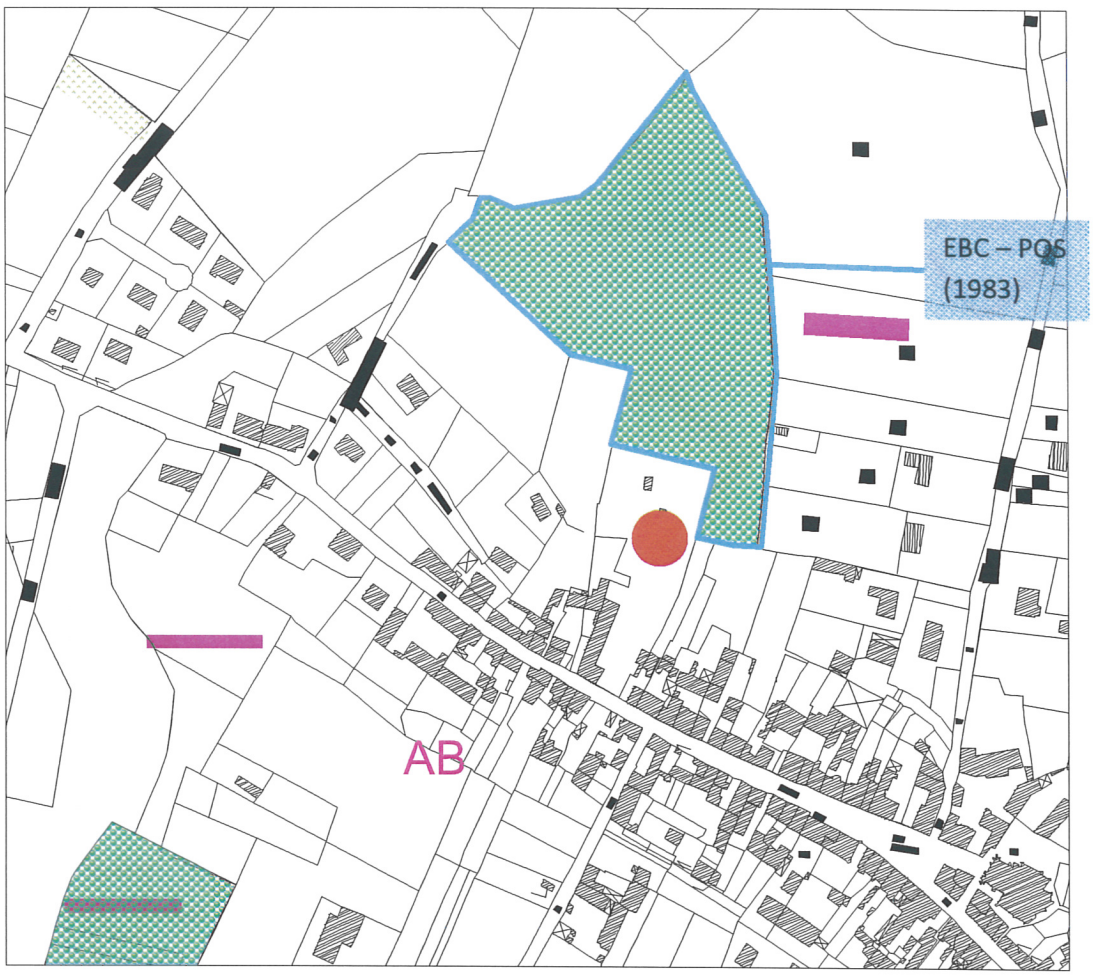
Ce classement lors de l'élaboration du PLU est donc une erreur matérielle, qu'une procédure de Révision Simplifiée du document peut corriger.



- **ZONAGE DU POS APPROUVE EN 1983**



- **LOCALISATION DES BOISEMENTS STRUCTURANTS A PRESERVER (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**



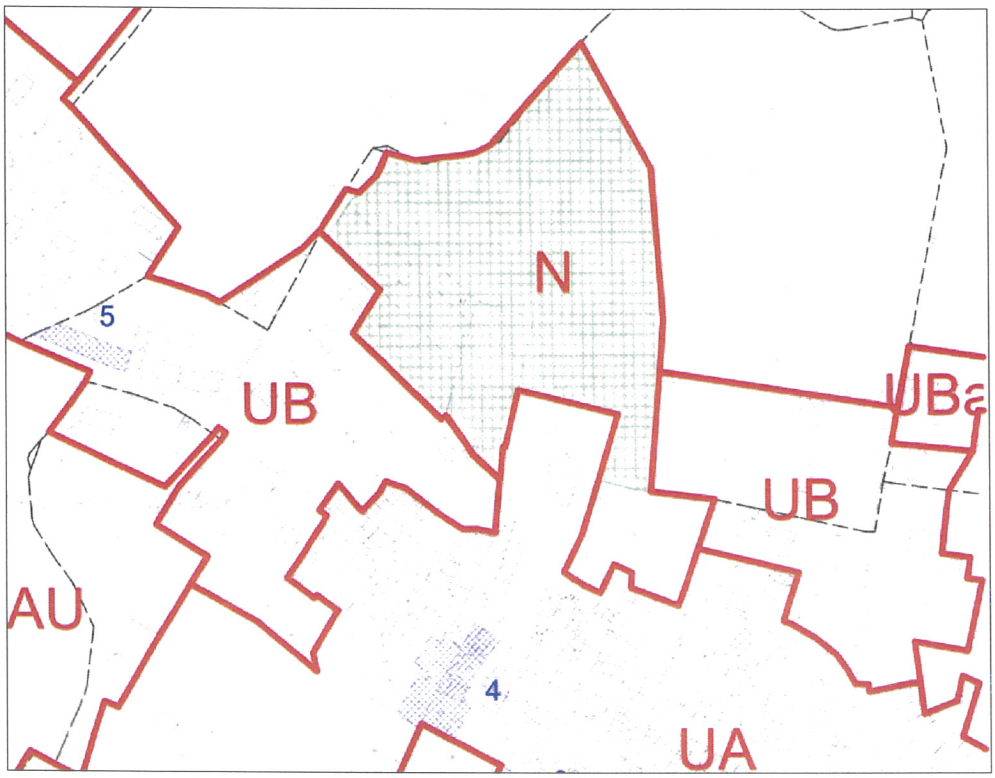
2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLU

La correction de cette erreur nécessite :

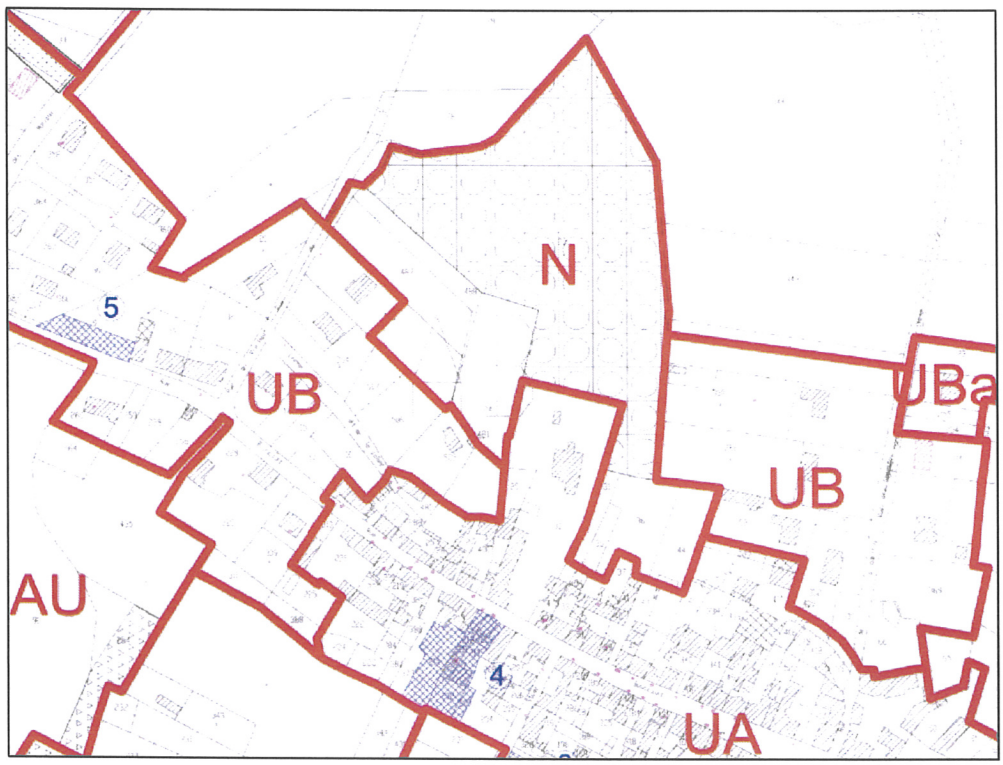
- Une modification du document graphique du Zonage (pièce 4)
- Une mise à jour du tableau des superficies contenu dans le Rapport de Présentation (pièce 2a).

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

- **ZONAGE DU PLU APPROUVE LE 13.09.2005**



- **PROPOSITION D'EVOLUTION DU ZONAGE**



V. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 2A)

- **LES ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces Boisés Classés	**Surface en hectares**
Bois Durand	139,20
Parc de Fierbois	65,75
Vallée de Courtineau	7,26
Alignement d'arbres « rue de Comacre »	0,82
Bois du centre bourg	**1,07**
Bois de la Tinnelière	2,42
Les Marnières	1,67
Total	**218,19 ha**
Bois À conserver	**Surface en hectares**
Alignement d'arbres « rue de Comacre »	2,03
Bois du centre bourg	4,9
Bois du centre bourg	1,08
Total	**8,01 ha**
Bois à créer	**Surface en hectares**
Espace boisé à créer entre la zone artisanale « les Malvaux » et la zone d'habitat	0.07
Espace boisé à créer entre la zone artisanale « la Rabuchonnière » et la zone d'habitat	0.2
Total	**0,3 ha**

▪ EVOLUTION DES SUPERFICIES

POS 9 novembre 1983		2004 Projet de PLU arrêté		2011 Révision Simplifiée n°1 du PLU	
Zone	**Superficie en ha**	**Zone**	**Superficie en ha**	**Zone**	**Superficie en ha**
Zone Urbaine		**Zone Urbaine**		**Zone urbaine**	
UA	*	**UA**	**5,8**	**UA**	**5,8**
UB	**36**	**UB**	**24,59**	**UB**	**25,21**
UB	36	UB	21,25	UB	21,84
UBa	*	UBa	3,34	UBa	3,34
UC	**12 ha**	**UC**	**11,16**	**UC**	**11,38**
		UL	**2,2**	**UL**	**2,2**
Total Zone Urbaine		**Total Zone Urbaine**	**43,75 ha**	**Total Zone Urbaine**	**44,56**

Zone naturelle		**▪ Zone À Urbaniser**		**▪ Zone à urbaniser**	
1NA	**2,01**	**1AU**	**6.41**	**1AU**	**7,41**
1NA	2,01	1 AU "Les Prés Gâteaux"	2,01	1 AU "Les Prés Gâteaux"	2,01
		1 AU "Les Vignes Bodins"	4,74	1 AU "Les Vignes Bodins"	4,74
				1 AU "le Vilvert"	1
NA	**19**	**AU**	**5,6**	**2 AU**	**4,6**
		AU	5,6	2 AU	4,6
▪ Total zone À urbaniser	**21,01**	**Total zone À urbaniser**	**12,01**	**Total zone À urbaniser**	**12,01**

Zone agricole		**▪ Zone agricole**		**▪ Zone agricole**	
Total zone NC	**1204**	**▪ Total zone A**	**1119,48**	**Total zone A**	**1119,08**

Zone ND		■ Zone naturelle et forestière		■ Zone naturelle et forestière	
N		N	263,83	N	263,43
ND	*	N	225,9	N	225,5
NDa	*	NL	25,47	NL	25,47
		Nh	12,46	Nh	12,46
Total Zone Naturelle		Total Zone Naturelle	263,83	Total Zone Naturelle	263,43

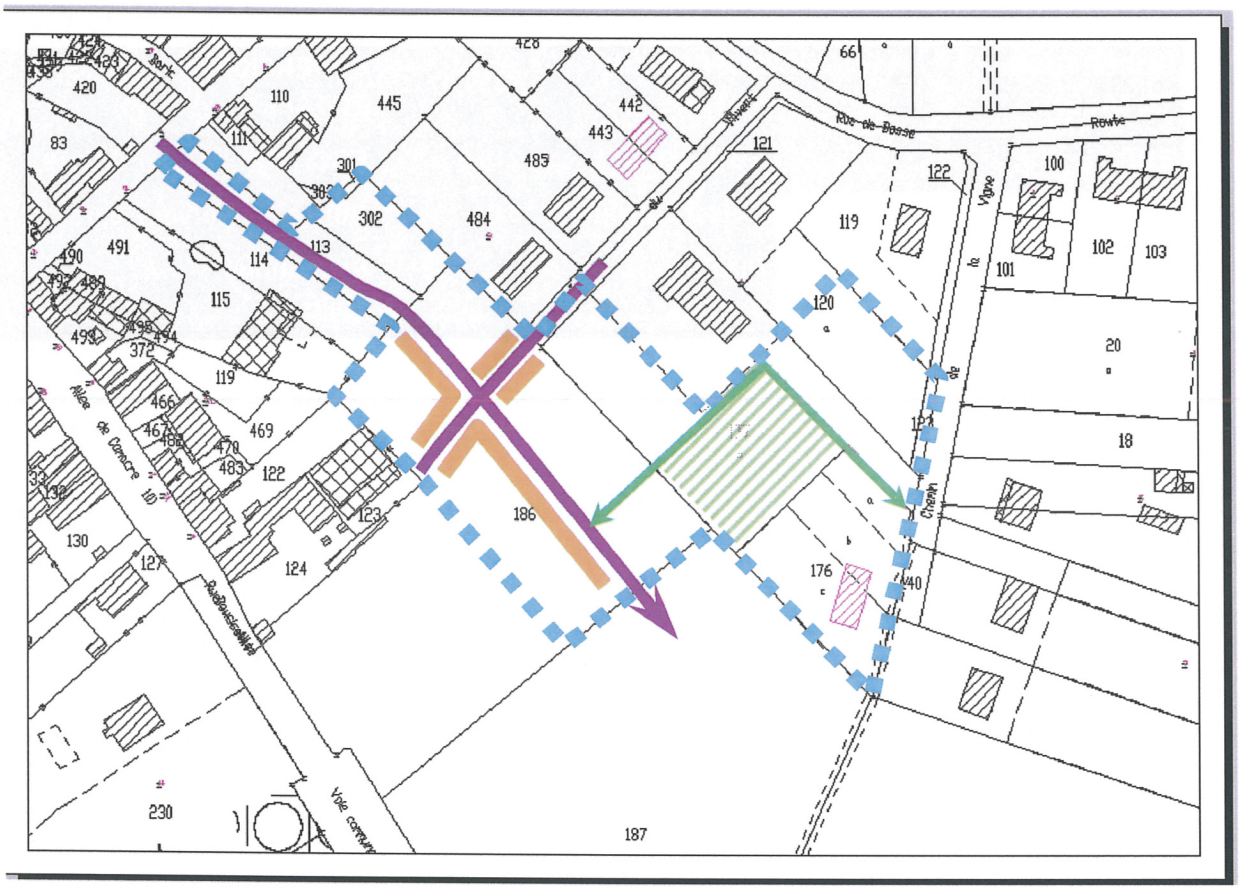
SUPERFICIE TOTALE [1]	SUPERFICIE TOTALE [1]	1439,07	SUPERFICIE TOTALE [1]	1439,07
EBC	EBC	218,6	EBC	218,19
	Bois à conserver	8,01	Bois à conserver	8,01
	Plantations à réaliser	0,3	Plantations à réaliser	0,3

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE 2C)

Les Orientations d'Aménagement ont été complétées d'une nouvelle zone destinée à être ouverte à l'urbanisation : la secteur du Vilvert. Celui-ci a été décrit, et les principes d'aménagement ont été schématisés.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été définie sur le secteur UB du Pré des Lisses.

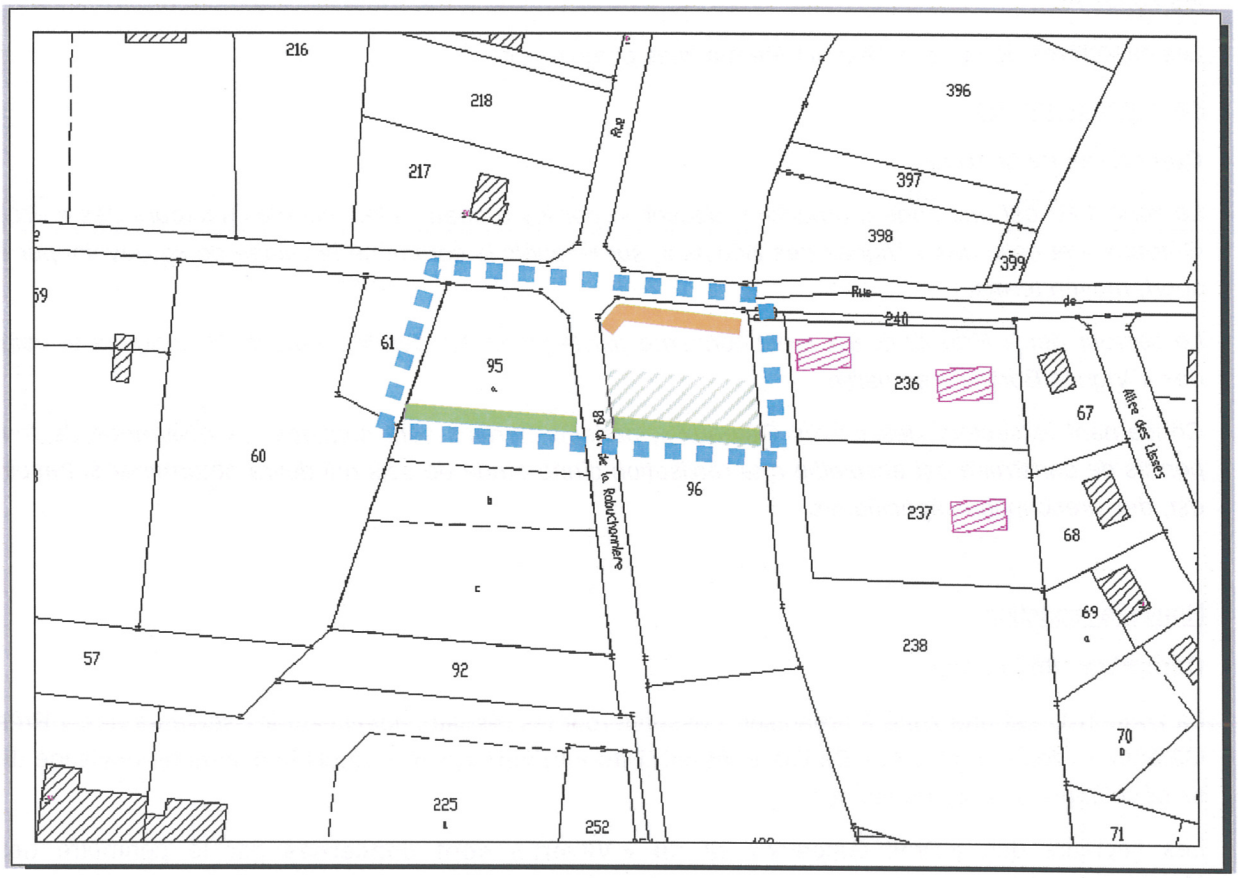
LE VILVERT



LEGENDE

- Limite de la zone concernée
- Principe de déplacement
- Cheminements doux
- Principe d'alignement des constructions à la voie
- Espace à conserver en jardins (constructions interdites)

LE PRE DES LISSES



LEGENDE

- Limite de la zone concernée
- Principe d'alignement des constructions à la voie
- Végétalisation des limites par des haies arborées ou arbustives
- Espace à conserver en jardins (constructions interdites)

3. LE REGLEMENT (PIECE 3)

Le Règlement a été modifié en deux points : les caractères des zones 1AU et le chapitre 6 concernant les zones AU.

Les caractères de la zone 1AU ont été modifiés comme suit :

Ancienne rédaction

Caractères de la zone

La zone 1AU est une zone à urbaniser, desservie par les réseaux, identifiant les secteurs des « Près Gâteaux » et celui des « Vignes des Bodins », sur lesquels la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Le secteur des « Près Gâteaux » est concerné par le périmètre des Monuments Historiques et celui des « Vignes Bodins » en partie.

Concernant le secteur des « Près Gâteaux », certains terrains sont humides. La délivrance de tout permis de construire est assujettie à la réalisation d'une étude de sols qui devra déterminer si besoin est, des prescriptions spécifiques.

Nouvelle rédaction

Caractères de la zone

La zone 1AU est une zone à urbaniser, desservie par les réseaux, identifiant les secteurs des « Près Gâteaux », des « Vignes des Bodins », **et celui du « Vilvert »,** sur lesquels la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Les secteurs des « Près Gâteaux » **et du « Vilvert » sont concernés** par le périmètre des Monuments Historiques et celui des « Vignes Bodins » en partie.

Concernant le secteur des « Près Gâteaux », certains terrains sont humides. La délivrance de tout permis de construire est assujettie à la réalisation d'une étude de sols qui devra déterminer si besoin est, des prescriptions spécifiques.

Le chapitre concernant les zones AU a été modifié. Toutes les désignations de zone AU ont été remplacées par la désignation **2AU**, dans l'ensemble du texte.

4. LE ZONAGE (PIECE 4)

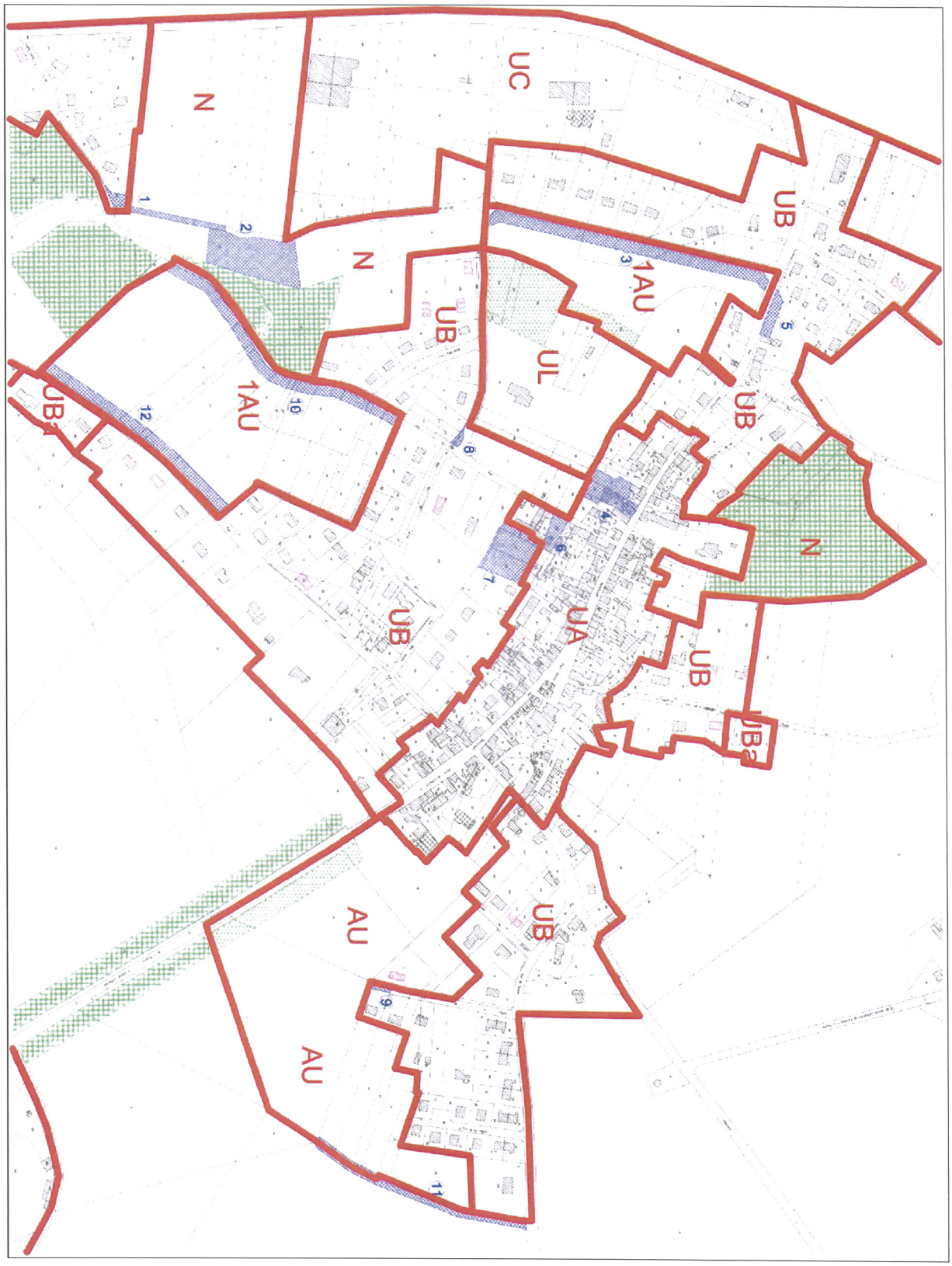
Le plan de Zonage a été modifié, tel que :

- Modification des limites des zones UB, N et A
- Modification des limites d'un Espace Boisé Classé

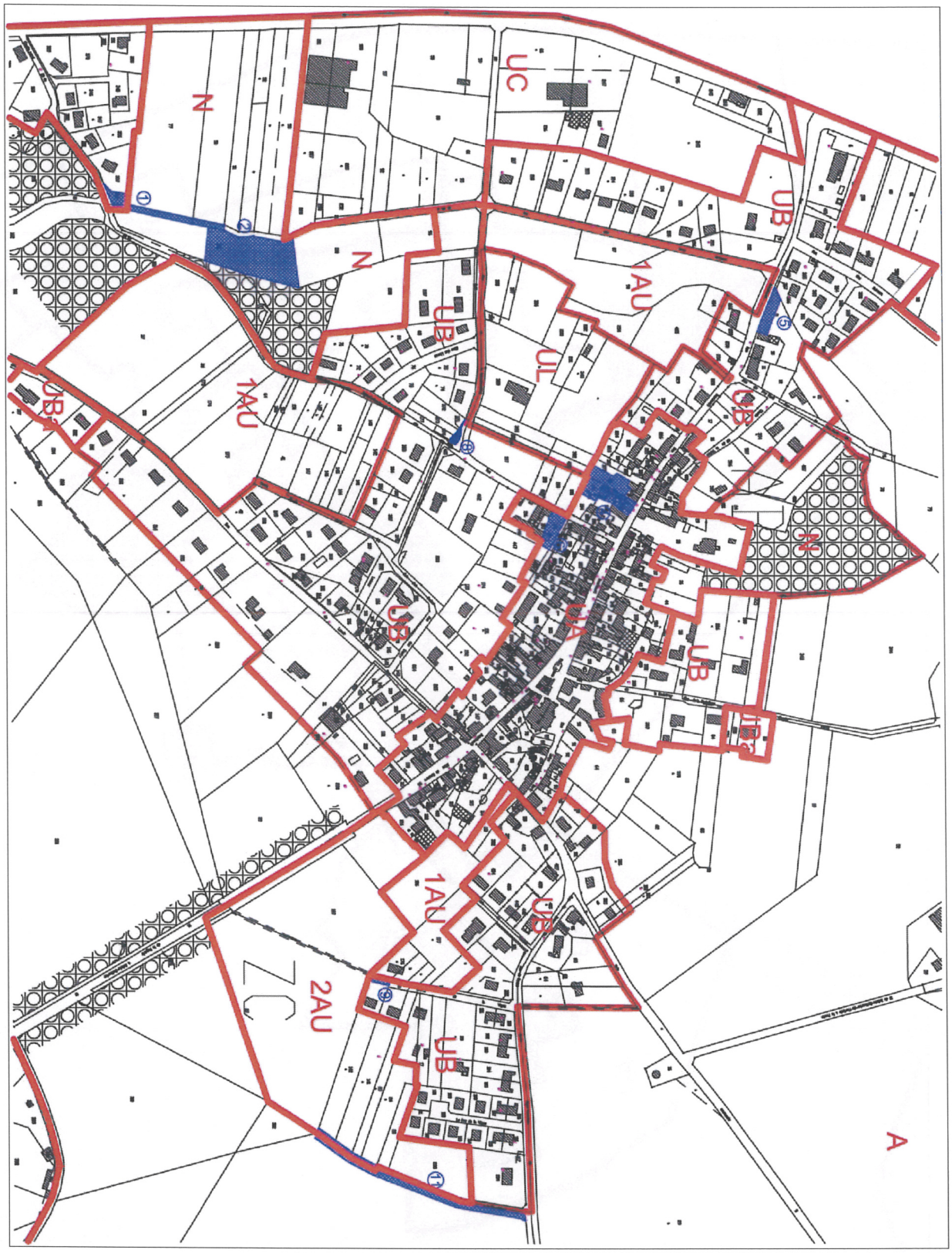
(cf. pages suivantes)

Seule la planche 4/4 du bourg a été modifiée.

- **LE PLAN DE ZONAGE APPROUVE EN 2005**



- **LE PLAN DE ZONAGE MODIFIE**



LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Ce projet permettra l'ouverture à l'urbanisation immédiate de nouvelles zones, et l'évolution de constructions existantes.

Ainsi, ses impacts sont principalement attendus sur la dynamique locale, avec l'accueil sur le territoire de nouveaux habitants, et sur la qualité du cadre de vie, avec la possibilité offerte d'évolution de constructions à usage d'habitation.

Les impacts environnementaux et paysagers sont réduits, étant donné la prise en compte de ces données dans la réflexion et l'élaboration de ce projet. Les espaces cultivés, et les secteurs naturels présentant un intérêt ne sont pas concernés par ce projet d'extension de la zone constructible du bourg, et aucun site remarquable n'est impacté.