

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE LOURY



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

NOTICE DE PRESENTATION



SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME **URBA**

**DECLARATION DE PROJET,
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

DOSSIER APPROUVE AU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JANVIER 2026



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Objet de la Déclaration de Projet et cadre légal de la procédure	2
1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU	3
1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique	5
 Chapitre 2 : Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général	 8
2.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet	9
2.2. Présentation du projet	15
2.3. Intérêt général du projet	19
 Chapitre 3 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	 21
3.1. Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	22
3.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	24
3.3. Création d'un sous-zonage 1AU spécifique à la zone de projet, avec levée la servitude d'attente de projet (article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)	27
3.4. Création d'un règlement 1AU spécifique à la zone de projet	28



Chapitre 1

Objet de la Déclaration de Projet et cadre légal de la procédure



1.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU

Le site concerné par la DP/MEC se situe sur la commune de Loury, au cœur du village, à proximité des équipements publics, commerces et services.

La commune de Loury est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 25 avril 2017 et modifié par délibération du 13 décembre 2022.

Elle souhaite faire évoluer ce document afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de requalification d'une emprise de 4.2 hectares située en cœur de bourg et anciennement occupée, pour partie, par un silo agricole en friche.

Cette emprise identifiée, dans le PLU en vigueur, comme un secteur à enjeu est classée en zones Ur et 2AU.

Sur cette emprise, et à l'issue d'une phase de concertation avec la population (réunions publiques, ateliers participatifs), un projet d'aménagement d'ensemble mixte a été défini.

Ce projet d'aménagement d'ensemble s'insère dans le tissu urbain existant en s'y connectant (accès, dessertes, circulations douces, réseaux divers, ...).

Dénommé « Aménagement d'un nouveau quartier – Secteur du Chemin de l'Ecu », le projet se compose d'équipements publics ou parapublics au nord, directement en lien avec le centre-bourg (une halle, une structure d'accueil de professionnels de santé et un équipement permettant l'hébergement de seniors). Au sud, le projet intègre une offre de logements mixtes complémentaires à celle existante et intégrant une approche de développement durable (bio-climatisme, énergies renouvelables, gestion de l'eau) et de qualité de vie.

L'ensemble s'articule, dans la continuité du parc arboré de la Mairie, autour d'une coulée verte permettant notamment la gestion des eaux pluviales de ce secteur.

Ce projet est d'intérêt général pour l'ensemble de la commune dans le sens où il contribue à

- Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification du centre-bourg,
- Valoriser un site occupé, avant démolition, par un silo abandonné,
- Apporter des équipements publics ou parapublics répondant aux besoins de la population et complémentaires à ceux existants :
 - o projet de halle, lieu de convivialité et place de stationnements organisée,



- o projet d'équipements d'accueil de professionnels de la santé (profession médical / paramédical),
 - o projet d'équipement d'hébergement des seniors, intermédiaires entre le logement individuel et la structure d'accueil médicalisée,
 - o projet de coulée verte, lieu de liaison douce et de promenades ouvert au public contribuant à la gestion des eaux pluviales du secteur
- Répondre aux besoins de la population en matière de logement en apportant une mixité de logements tant en terme de typologie qu'en terme de financement pour couvrir l'ensemble des besoins de la population.

Les règlements de la zone Ur et 2AU en vigueur ne permettent pas d'engager ce projet d'intérêt général.

Cependant, pour que l'opération d'aménagement puisse se faire, **il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune.**

La procédure de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut 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**, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.



1.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique

► Coordonnées du Maître d'ouvrage

Mairie de Loury

► Rappel des textes régissant la procédure

• Article L.300-6 du Code de l'urbanisme : « *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.*

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. »

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

• Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « *Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° 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 ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

► Objet de l'enquête

Procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



Rappel des textes régissant l'enquête publique :

- Code de l'urbanisme :

Les articles L.153-54 et suivants, et R.153-8 et suivants.

- Code de l'environnement :

Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

► Composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan, qui en est la conséquence.

Sont présentés :

- le dossier « projet » qui présente le projet et argumente sur l'intérêt général qu'il présente ;
- le dossier « mise en compatibilité » qui est composé des pièces du PLU impactées par la mise en compatibilité y compris le rapport de présentation.

► Déroulement de la procédure

Cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.

Déclaration de projet décidée par la commune compétente en matière de PLU (R. 153-15 du code de l'urbanisme)

□ C'est le maire qui mène la procédure (R. 153-15 du code de l'urbanisme).

□ Réalisation du dossier de déclaration. En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité doit donc impérativement être composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

L'autorité environnementale devra être saisie pour avis dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

□ Réunion d'examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées, des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

□ Un procès-verbal de cette réunion sera établi. Il sera joint au dossier d'enquête publique.



□ Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) organisée par la commune portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

□ Adoption de la déclaration de projet par le conseil municipal.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

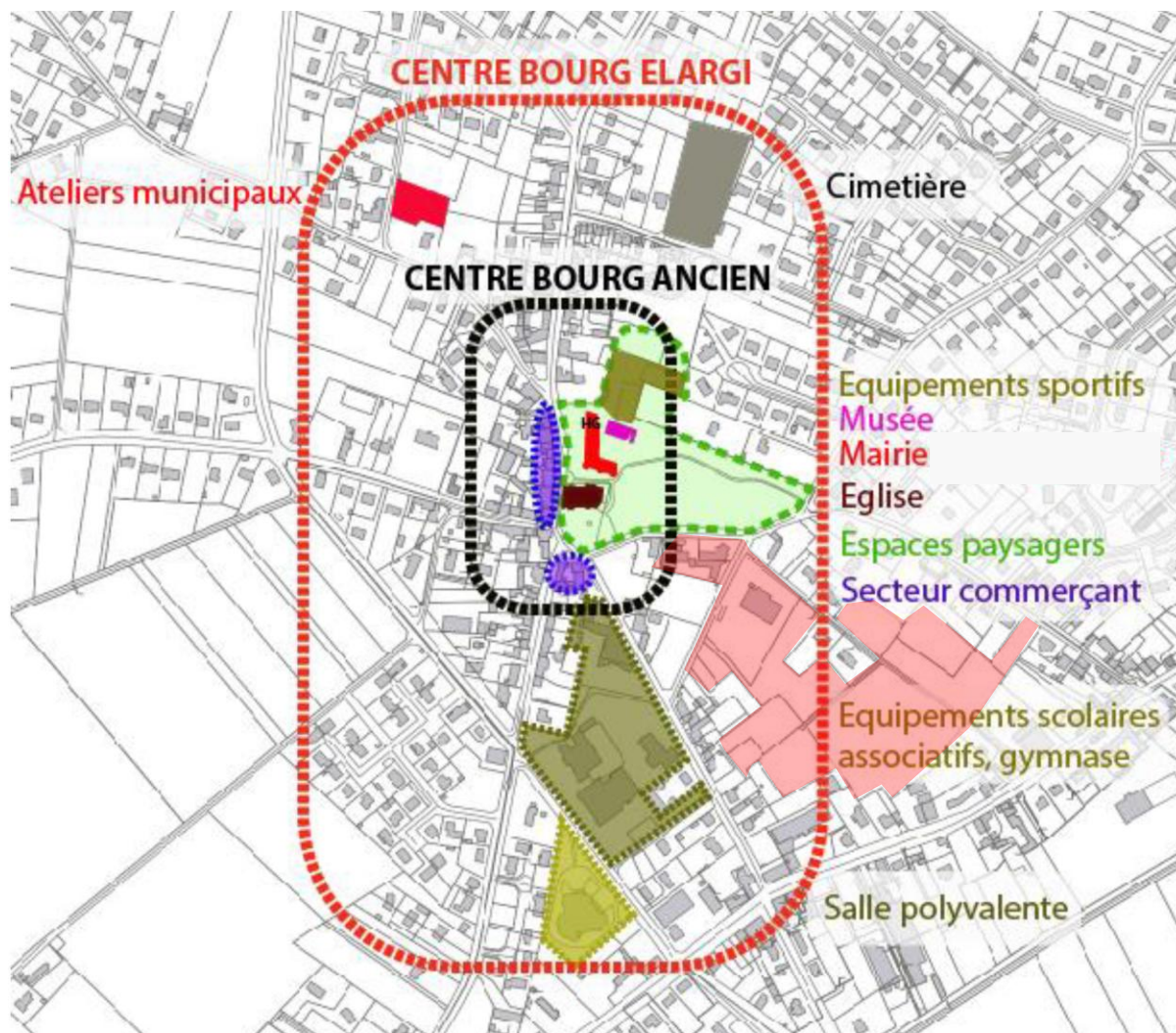


Chapitre 2

Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

2.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet

Le secteur d'études est un secteur « charnière » entre le pôle d'attractivité de la commune et les quartiers pavillonnaires.



Source : PLU de Loury

Le noyau ancien du centre-bourg (5,5 ha).

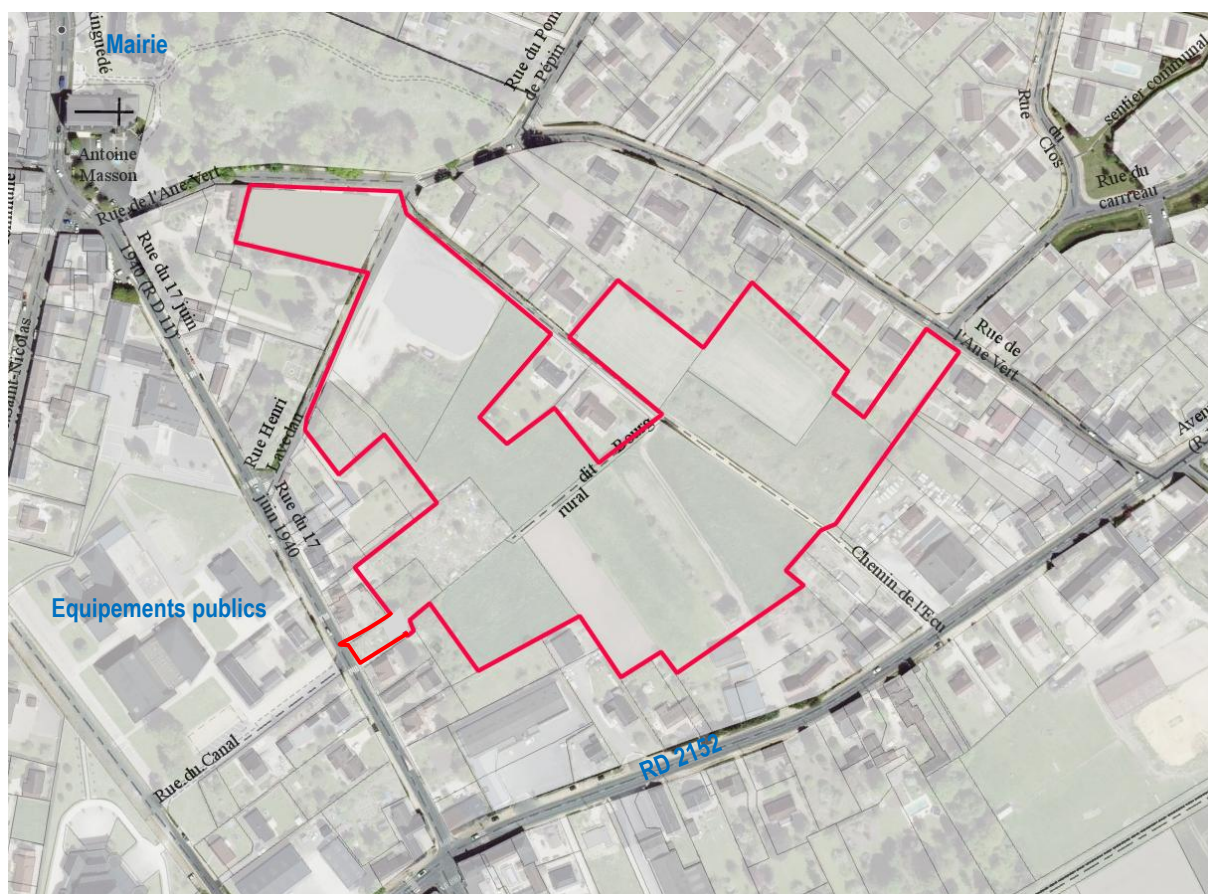
Le centre bourg élargi (30 ha).

Caractéristiques du secteur aggloméré et de ses extensions :

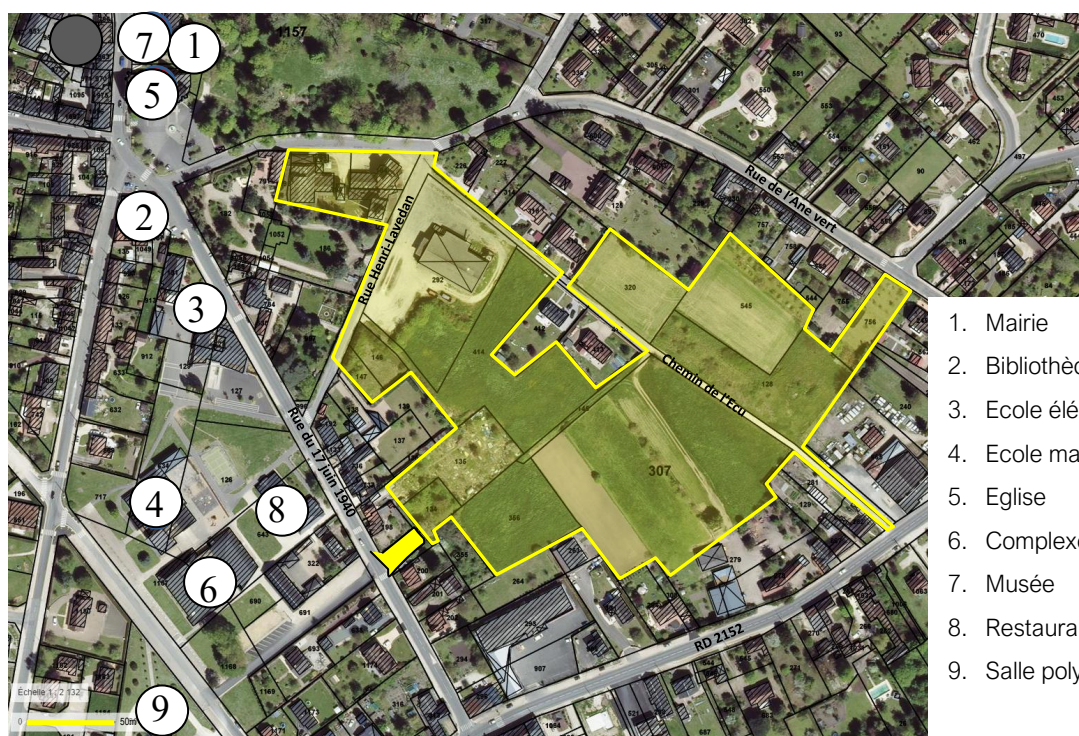
- Urbanisation en étoile + urbanisation linéaire
- Un centre ancien déjà sur une structure linéaire
- Une centralité étirée au Sud et Nord



Un vaste secteur d'études de 4,2 hectares, qui ne peut être urbanisé que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.



Une proximité immédiate des nombreux équipements publics.



1. Mairie
2. Bibliothèque, salles asso.
3. Ecole élémentaire
4. Ecole maternelle
5. Eglise
6. Complexe sportif
7. Musée
8. Restaurant scolaire
9. Salle polyvalente



Pour les VL et PL, le site est accessible depuis la rue de l'Âne vert, au nord et la rue du 17 juin 1940, à l'ouest, via la rue Lavedan.

Un chemin piétonnier permet d'accéder à l'avenue Eugène Milon (RD2152), axe de transit entre l'Est de la métropole Orléanaise et Pithiviers.

Potentiellement, deux accès supplémentaires, via des parcelles aujourd'hui privées, sont à intégrer dans les réflexions : un sur la rue de l'Âne vert, l'autre sur la rue du 17 juin 1940.





Un secteur à « greffer » au centre ville de Loury



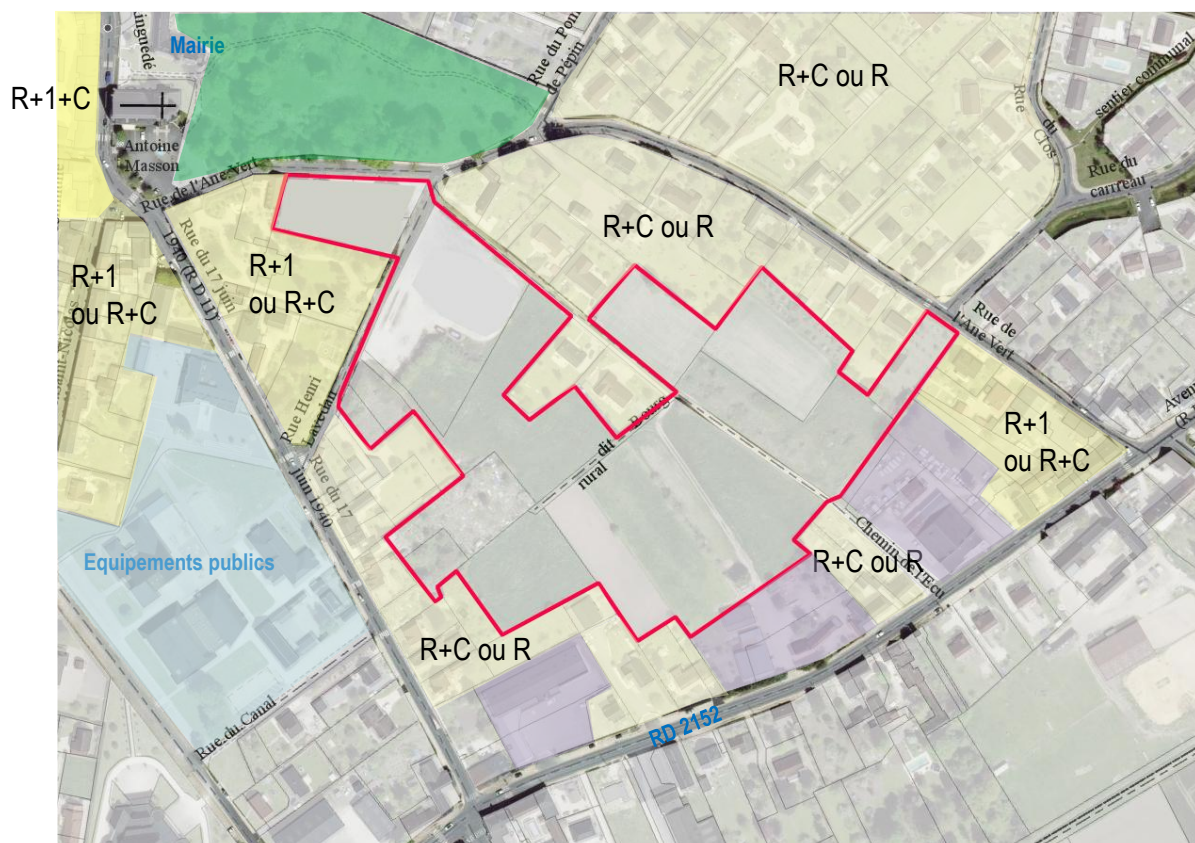
Le secteur d'études vu du sud vers le nord



Le secteur d'études vu du nord vers le sud



- L'ensemble des constructions est à vocation d'habitat, majoritairement pavillonnaire et typique du style architectural régional, ils bordent le site sur toutes ces franges. Quelques bâtiments à vocation d'activité s'insèrent dans ce tissu et renforce l'image rurale du bourg et l'image de village rue sur l'avenue Eugène Millon.
- L'ensemble bâti reste majoritairement de faible hauteur en R+2 ou R+1+C maximum dans la partie du centre-bourg.

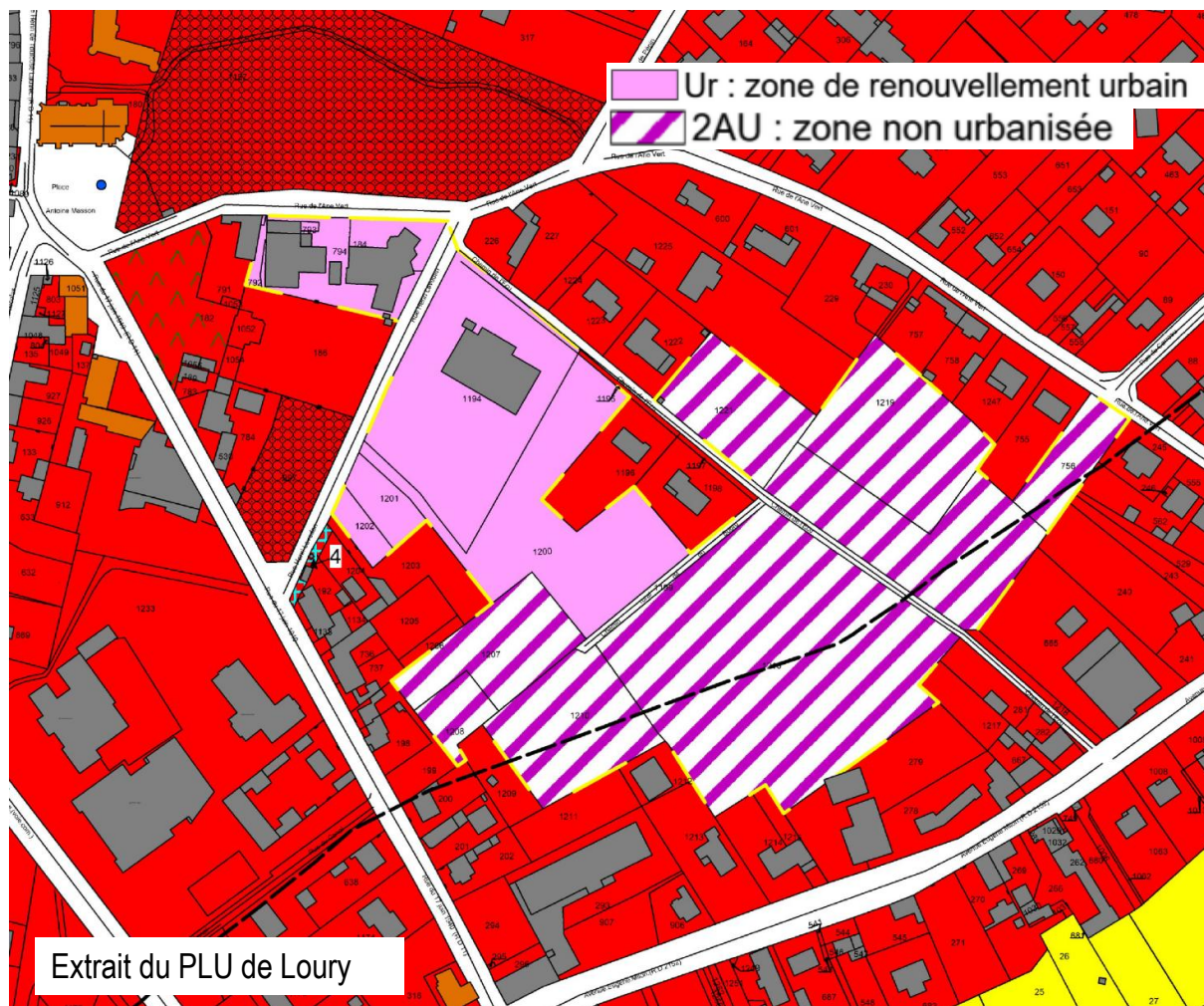


- Les parcelles ouvertes et non construites de l'opération forment une dent creuse dans le coeur du village permettant une densification possible dans l'emprise urbaine du village.
- Trois typologies paysagères identifient le site :
 - Paysage classique et de friches des jardins privés
 - Paysage commun de voirie et d'espaces végétales
 - Paysage ouvert de cultures agricoles et de jachères
- Le site est entouré de jardins privés dont les limites animent le paysage commun par leur végétalisation ou leur construction.
- Le patrimoine végétal commun est remarquable. Il se répartit entre les domaines privés et les espaces publics avec en point d'orgue le parc de la mairie qui verdit le coeur de la commune.



- La diversité végétale du site est due à l'histoire culturelle. Les résidus des haies bocagères et des cultures fruitières animent aujourd'hui le site. Elle est renforcée par les fonds de jardins environnant souvent ouverts visuellement sur l'opération.
- De par la position dominante en topographie de la paroisse, le clocher est visible depuis de nombreux points du site.

Un secteur contraint par une servitude instaurant un périmètre de projet.



2.2. Présentation du projet

Les objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

1. Du fait de sa position « charnière » au cœur du centre ville, créer un véritable lieu de vie convivial et animé dans le futur quartier, bénéfique pour l'ensemble des habitants de la commune ;



2. Connecter le futur quartier aux voies et réseaux environnants (accès et dessertes, « circulations douces », réseaux divers...) ;

3. Réussir la greffe urbaine du quartier avec les espaces urbains environnants (accès et dessertes, « circulations douces », traitement architectural, intégration paysagère et « coulée verte »...) ;

4. Concevoir un quartier intégrant la mixité des fonctions (équipements, services, logements...), pour éviter d'en faire un « quartier dortoir » ;

5. Promouvoir une mixité de l'habitat (tant en terme de typologie qu'en terme de financement : locatif et accession aidés, accession libre) pour répondre à l'ensemble des besoins de la population ;

6. Garantir l'intégration des notions de Développement Durable (bioclimatisme, énergies renouvelables, gestion des eaux...), de la conception à la réalisation du futur quartier, et de qualité de vie.

Dénommé « Aménagement d'un nouveau quartier – Secteur du Chemin de l'Ecu », le projet se compose d'équipements publics ou parapublics au nord, directement en lien avec le centre-bourg (halle, structure d'accueil de professionnels de santé et équipement permettant l'hébergement de seniors).

L'ensemble s'articule, dans la continuité du parc arboré de la Mairie, autour d'une coulée verte permettant notamment la gestion des eaux pluviales de ce secteur.





Exemples de « liaisons douces »



Exemples de traitements d'espaces publics





Exemples d'aménagements paysagers





2.3. Présentation du caractère d'intérêt général du projet

RAPPEL DU CONTEXTE ET DES BESOINS

Actuellement, la commune compte un peu plus de 2500 habitants.

La croissance démographique a été forte et continue jusqu'au début des années 2010. Depuis, on constate une légère diminution de la population.

Parallèlement, on constate un vieillissement de la population = poids de plus en plus important des plus de 60 ans (13,7% en 2007 contre 21,1% en 2017 !).

La part des moins de 15 ans passe de 24,6% à 20,6% sur la même période...

Ce phénomène devrait s'atténuer avec l'arrivée de nouvelles familles dans les nouveaux logements réalisés récemment (notamment opération de la Forge).

Par ailleurs, la taille moyenne des ménages diminue : augmentation des divorces ou séparations, des familles monoparentales, décohabitation et départ des jeunes, etc.

Cependant, l'analyse de la population par tranche d'âges montre que les 45-59 ans et les 0-14 sont les plus représentés sur la commune, ce qui traduit le caractère familial des ménages de la commune.

Plus de neuf résidences principales sur dix sont des pavillons...

...de grande taille (85% des résidences principales ont 4 pièces ou plus)...

... Occupés par une prédominance de propriétaires (près de 9 occupants sur 10).

Un marché immobilier attractif et donc plutôt cher, du fait de la proximité d'Orléans.

SYNTHESE

- Tendance au départ progressif des jeunes adultes de la commune**
- Diminution constante de la taille moyenne des ménages**
- Tendance au vieillissement de la population**
- Prédominance de grands logements en accession, majoritairement sous forme d'un habitat individuel**
- Rareté de l'offre en logements neufs = produits chers**
- Marché de la revente des biens immobiliers avec des prix plutôt élevés**



CONCLUSION :

Inadéquation entre l'offre de logement et la demande locale : l'offre de logements ne répond qu'imparfaitement aux demandes de jeunes ménages et/ou familles souhaitant profiter du cadre de vie offert par Loury, de personnes âgées, familles monoparentales, jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester...

Ce projet est d'intérêt général pour l'ensemble de la commune dans le sens où il contribue à :

- Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification du centre-bourg,**
- Valoriser un site occupé, avant démolition, par des silos abandonnés,**
- Apporter des équipements publics ou parapublics répondant aux besoins de la population et complémentaires à ceux existants :**
 - o projet de halle, lieu de convivialité et place de stationnements organisée,**
 - o projet d'équipements d'accueil de professionnels de la santé (profession médical / paramédical),**
 - o projet d'équipement d'hébergement des seniors, intermédiaires entre le logement individuel et la structure d'accueil médicalisée,**
 - o projet de coulée verte, lieu de liaison douce et de promenades ouvert au public contribuant à la gestion des eaux pluviales du secteur**
- Répondre aux besoins de la population en matière de logements en apportant une mixité de logements tant en termes de typologie qu'en terme de financement pour couvrir l'ensemble des besoins de la population.**



Chapitre 3

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



3.1. Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Extrait du PADD opposable (page 12)

« OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs inscrits dans le Porter à Connaissance du SCoT réalisé par l'Etat fixe des parcelles comprises entre 500 et 800 m² : ceci est une moyenne et non un maximum.

La commune de Loury fait état d'une consommation foncière, depuis 2001, d'environ 16,3 ha, dont 13.6 ha pour de l'habitat et 2.7 ha pour les activités économiques, soit une moyenne de 1.05 ha/an pour l'habitat.

Depuis 2006 on constate une baisse de la taille moyenne des parcelles, qui avoisine les 700 m², se rapprochant ainsi des objectifs du SCoT.

De plus, depuis 2011 les nouvelles constructions ont été réalisées principalement :

- dans les dents creuses,*
- en densification de parcelles déjà bâties par le principe de division,*
- en comblement de potentialités dans l'enveloppe urbaine du bourg.*

Afin de maintenir la population communale, les perspectives de développement pour le territoire de Loury, en application des 4 facteurs permettant de définir les besoins en logements (desserrement des ménages, évolution des logements vacants et occasionnels, dents creuses, augmentation de la population) amèneront la commune à accueillir environ 170 nouveaux habitants (soit 70 logements).

Les besoins en logements correspondent à un total d'environ 155 logements (70 pour répondre à la croissance de la population + 85 pour le desserrement des ménages).

Les besoins exprimés en matière de valorisation urbaine correspondent à :

Dents creuses dans l'enveloppe bâtie (avec un taux de rétention foncière de 0.20)	1.2 ha
Secteur du Bourg Neuf dans l'enveloppe bâtie	1.2 ha
Secteur complémentaire : La Forge (1 et 2)	4.8 ha
Total urbanisable dès approbation du PLU	7.2 ha
Servitude d'attente de projet (article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme) en plein cœur de bourg	
- une partie renouvellement urbain du site du silo + parcelles avoisinantes classée en Ur	1.3 ha
- une partie potentialités foncières classée en 2AU	2.7 ha
Total urbanisable après levée de la servitude (au plus tard 5 ans après l'approbation du PLU)	4 ha

La commune de Loury s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 21.6 ha anciennement destinés à la construction (anciennes zones 1NA et 2NA du POS) ».



Proposition de réécriture du PADD (page 12)

« OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN »

Les objectifs inscrits dans le Porter à Connaissance du SCoT réalisé par l'Etat fixe des parcelles comprises entre 500 et 800 m² : ceci est une moyenne et non un maximum.

La commune de Loury fait état d'une consommation foncière, depuis 2001, d'environ 16,3 ha, dont 13.6 ha pour de l'habitat et 2.7 ha pour les activités économiques, soit une moyenne de 1.05 ha/an pour l'habitat.

Depuis 2006 on constate une baisse de la taille moyenne des parcelles, qui avoisine les 700 m², se rapprochant ainsi des objectifs du SCoT.

De plus, depuis 2011 les nouvelles constructions ont été réalisées principalement :

- dans les dents creuses,*
- en densification de parcelles déjà bâties par le principe de division,*
- en comblement de potentialités dans l'enveloppe urbaine du bourg.*

Afin de maintenir la population communale, les perspectives de développement pour le territoire de Loury, en application des 4 facteurs permettant de définir les besoins en logements (desserrement des ménages, évolution des logements vacants et occasionnels, dents creuses, augmentation de la population) amèneront la commune à accueillir environ 170 nouveaux habitants (soit 70 logements).

Les besoins en logements correspondent à un total d'environ 155 logements (70 pour répondre à la croissance de la population + 85 pour le desserrement des ménages).

Sur la base d'une étude foncière réalisée en 2022 à l'échelle de la commune, on estime le potentiel de densification « réaliste » à environ 75 logements (sur les 155 logements attendus) à l'horizon 2040.

Afin de réaliser les 80 logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population, deux sites sont identifiés :

<i>Secteur du chemin de l'Ecu (env. 65 logements diversifiés)</i>	<i>4,2 ha</i>
<i>Secteur du Carreau (15 logements maximum)</i>	<i>1,3 ha</i>
Total secteurs à projet avec OAP	5,5 ha

*La commune de Loury s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 21.6 ha anciennement destinés à la construction (anciennes zones 1NA et 2NA du POS) » **et promeut la valorisation de secteurs en cœur d'îlot, au sein de l'enveloppe urbaine.***

3.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP Secteur de l'Ecu : Périmètre



OAP Secteur de l'Ecu : Principes d'aménagement et programmation

Valoriser l'image du cœur du bourg de Loury

Pour y parvenir, sont envisagés dans le projet d'aménagement du Chemin de l'Ecu :

- ➔ L'aménagement d'un espace public structurant, véritable espace de vie et de convivialité (pouvant accueillir marché, brocante, événements ponctuels...),
- ➔ Dans la continuité du parc arboré de la Mairie, la réalisation d'un espace planté et paysager, « véritable colonne vertébrale verte » traversant le futur projet et permettant notamment la gestion des eaux pluviales,
- ➔ Des traitements paysagers et végétaux seront imposés aux constructeurs sur les franges de la future opération, afin de limiter l'impact visuel des constructions,
- ➔ Des logements recherchant une approche de développement durable (bio-climatisme, énergies renouvelables, gestion de l'eau...).



Diversifier le parc de logements

Parallèlement à l'aménagement d'espaces publics, la valorisation du cœur du village, qui s'inscrit dans une réflexion globale, doit être une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.

Il s'agira, à travers le projet d'ensemble, de :

- ➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle : jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- ➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements : Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou intermédiaire...
- ➔ Produire des logements permettant la mixité sociale : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

A terme, échelonnés sur une quinzaine d'années, environ 65 logements diversifiés (dont une trentaine en résidence senior).

Dynamiser le cœur de village

Cela sous-entend de :

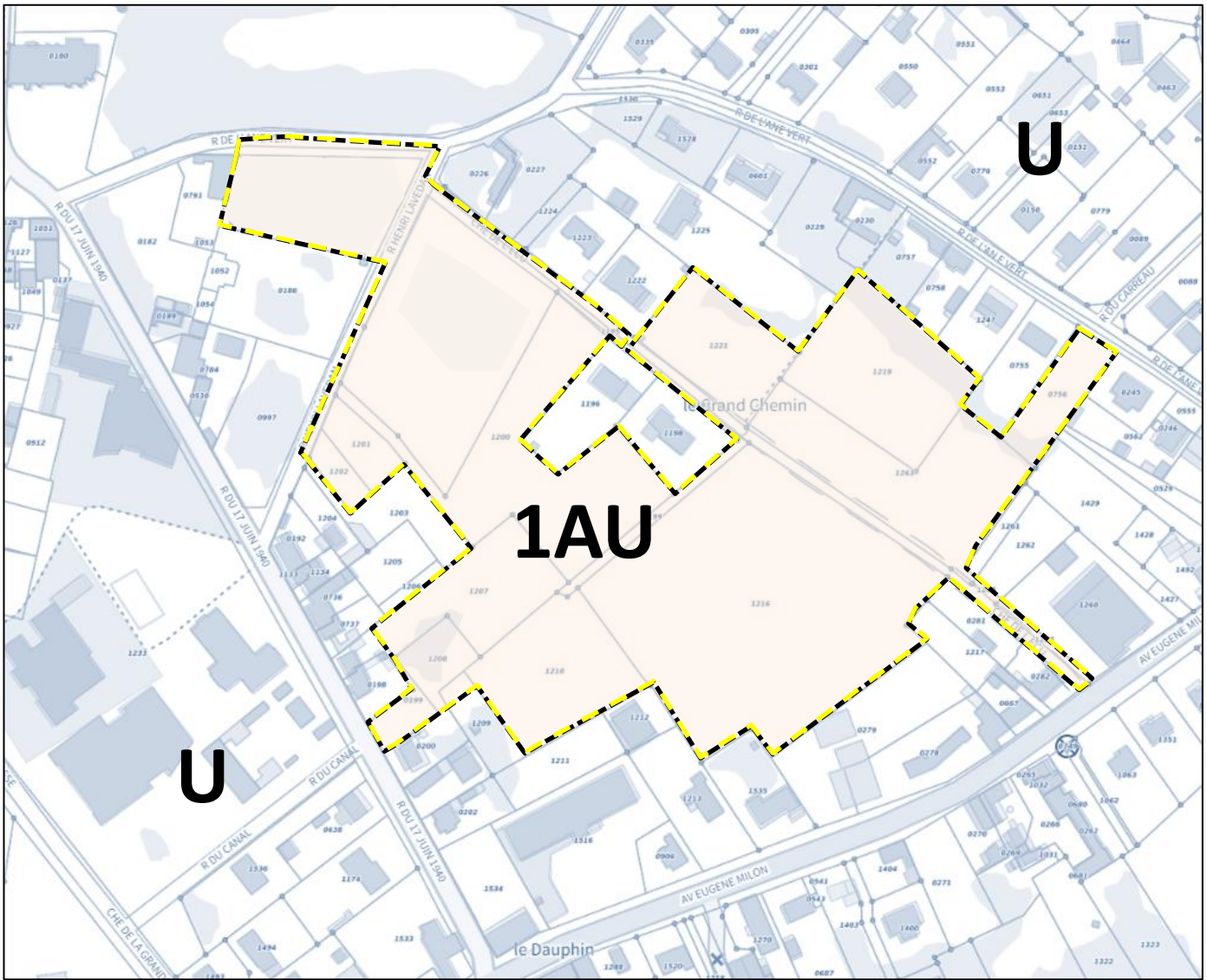
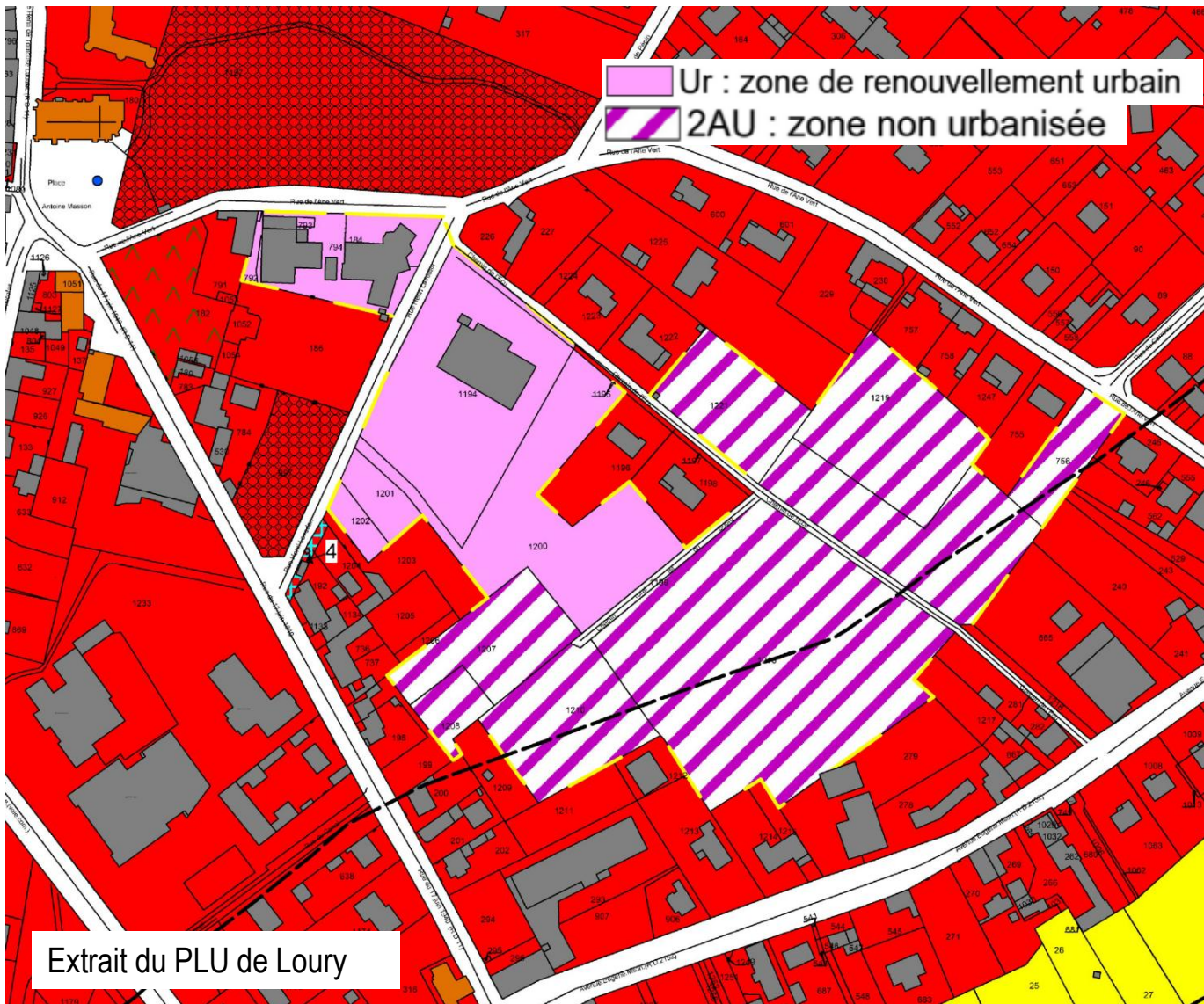
- ➔ Renforcer le niveau d'équipement public et/ou d'intérêt collectif (notamment une structure d'accueil de professionnels de santé : médical et/ou paramédical),
- ➔ Réaliser une halle sur l'espace public structurant envisagé dans le cadre du projet, afin de dynamiser ce futur lieu de rencontres,
- ➔ Permettre l'accueil de services, complémentaires à ceux du centre-bourg, au rez de chaussée de la future construction donnant sur la future placette,
- ➔ Aménager de nouvelles liaisons douces, notamment entre la future opération d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics de la commune, afin de compléter le maillage déjà existant.

OAP Secteur de l'Ecu : Principes d'aménagement et programmation



3.3. Création d'un sous-zonage 1AU spécifique à la zone de projet, avec levée la servitude d'attente de projet (article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

AVANT MISE EN COMPATIBILITE



APRES MISE EN COMPATIBILITE



3.4. Création d'un règlement 1AU spécifique à la zone de projet

ZONE 1AU

ARTICLE 1 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions ou installations, d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt ou d'hébergement hôtelier,
- Les activités artisanales,
- Les activités de commerce de gros et de détail,
- Les activités de restauration,
- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.),
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, **à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement et un programme respectueux des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation**, les constructions :

- A usage d'habitation,
- A usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'intérêt public et/ou d'intérêt collectif.

Ce schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines.



ARTICLE 3 1AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3-2 : Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 1AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.



Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

b) Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une ZAC, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha ;

3- Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 5 1AU- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de terrains ayant deux limites sur voies y compris les voies piétonnes (parcelles d'angle), une seulement de ces deux limites sera considérée comme alignement.

ARTICLE 7 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

ARTICLE 8 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.



ARTICLE 9 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

PRINCIPES GENERAUX

- 1- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages;
- 2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport au sol naturel.

LES TOITURES

Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés sauf pour :

- les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente
- Les parties de constructions réservées aux garages et les constructions annexes, pour lesquels il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées sous condition de ne pas être accessibles.

Les débordements de toitures en pignon seront limités à 15 cm.

LES CLOTURES

- 1- Elles ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur (non compris les supports).
- 2- Les clôtures sur rue devront être conformes aux préconisations définies dans le cahier des charges qualitatif, accepté par la commune, le pétitionnaire et l'aménageur.
- 3- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 4- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, pleins ou fantaisie sont interdits.
- 5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.



ARTICLE 12 1AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

1- Pour les constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement ;

2- Pour les constructions et installation à usage de bureau et commerce

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 13 1AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain libre de construction.

ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 1AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE 16 1AU - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.