

- Notice de présentation



MODIFICATION n°5 DU PLU

Commune de Saint-Ouen

Elaboration du PLU : approuvée le 07/10/2010

Modification n°1 du PLU : approuvée le 07/07/2021

Modification n°2 du PLU : approuvée le 29/09/2016

Modification n°3 du PLU : approuvée le 22/12/2016

Modification n°4 du PLU : approuvée le 07/12/2020

Novembre 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. Préambule	3
B. Choix de la procédure	4
C. Evolutions de la légende des plans de zonage	5
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	7
A. Modification de l’OAP sectorielle et du règlement (écrit et graphique) sur le secteur a vocation mixte de l’avenue Saint-Exupéry	7
B. Modification du plan de zonage	31
a. Suppression des emplacements réservés n°3 et n°4	31
C. Modifications du règlement écrit	37
a. Modification de l’article 3 des zones UA, UB et UC afin d’améliorer la compréhension de la règle sur la largeur des voies d’accès	37
b. Correction d’une erreur matérielle concernant la rédaction de l’article 11 des zones UC et UI	38

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

La commune de Saint-Ouen est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 octobre 2010. La présente procédure vise à mettre en œuvre la modification n°5 du document.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et d'urbanisme de la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

En parallèle du présent projet de modification, un dossier d'examen au cas par cas de ses éventuels impacts environnementaux a été réalisé. Ces éléments sont annexés à la notice de présentation.

La présente modification doit permettre l'évolution et la mise en cohérence des différentes pièces du PLU au regard des projets communaux. Les modifications sont réparties ci-dessous en fonction des pièces du PLU :

- Les OAP, règlement écrit et graphique :
 - La modification du règlement écrit, graphique et de l'OAP sectorielle sur le secteur « Saint-Exupéry ». Ces modifications ont vocation à permettre :
 - la réalisation d'un projet urbain à court terme sur le secteur 1AU situé au sud de l'avenue Saint-Exupéry ;
 - au niveau de la plaine Saint-Exupéry, d'accompagner le développement économique sur la zone d'activité de la Plaine-Rocheboyer et de conforter la mise en œuvre des projets d'équipements.
- Le règlement graphique seulement :
 - La suppression des emplacements réservés n°3 et n°4.
- Le règlement écrit seulement :
 - La correction de la rédaction des articles « UC 11.B.1 » et « UI 11 », incohérente concernant les bardages/bacs métalliques, pour les constructions à vocation d'activités ;
 - L'harmonisation de la rédaction de l'article 3 « Accès et voirie » sur l'ensemble des zones du PLU ;

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

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

[...]

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

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue.

C. EVOLUTIONS DE LA LEGENDE DES PLANS DE ZONAGE

La légende des plans de zonage a évolué avec la modification n°5 du PLU. Les deux extraits ci-dessous permettent de constater ces évolutions et d'identifier les éléments représentés sur les extraits de plan de zonage avant et après modification dans la suite de la présente notice de présentation.

Extrait de la légende du plan de zonage avant modification

— Limite de zone

- - - Limite de secteur

 Espace boisé classé

 Emplacement réservé

Liste des emplacements réservés			
Repère	Destination	Bénéficiaire	Surfaces
1	Aménagement d'un nouveau cimetière	Commune	32 730 m²
2	Réalisation d'un parc de stationnement et de terrains de sport	Commune	37 125 m²
3	Aménagement des abords de la salle des associations	Commune	1675 m²
4	Extension de la station d'épuration	Commune	9270 m²
5	Aménagement d'une liaison douce impasse Georges Carré	Commune	280 m²
6	Aménagement d'un mail paysager et espace vert	Commune	3545 m²
7	Logement social	Commune	2040 m²
8	Aménagement de voirie	Commune	4200 m²
9	Aménagement de voirie (CR n°5)	Commune	1215 m²
10	Accès piéton à la zone 1AU	Commune	845 m²
11	Accès à la zone UI	Commune	400 m²
12	Accès à la zone UI	Commune	1325 m²
13	Aménagement d'un parc et d'un cheminement piéton le long du Loir	Commune	200 900 m²
14	Création d'un poste de refoulement	Commune	155 m²
15	Création d'un poste de refoulement	Commune	55 m²
16	Création d'un poste de refoulement	Commune	110 m²



Bâti agricole en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Secteur à projet (servitude au titre de l'article L.123-2a du CU)
Dans ce secteur, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² sont interdites pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme :



Élément patrimonial ou architectural

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1- Château de Bel Air | 11- Calvaire |
| 2- Maison de Paris | 12- Château de Vilporcher |
| 3- "La Dourzière" | 13- Lavoir et mur |
| 4- Pont sur le Loir | 14- Pompe |
| 5- Ancienne mairie | 15- Monument des fusillés de Nioche |
| 6- Lavoir | 16- Puits |
| 7- Eglise | 17- Château de Poiriers |
| 8- Calvaire | 18- Enceinte fossoyée |
| 9- "La Bastière" | 19- Puits |
| 10- Ancienne école de garçons | 20- Calvaire |

-  Ferme
-  Espace boisé
-  Haies et alignement d'arbres existants
-  Arbre isolé
-  Ripisylve
-  Plan d'eau
-  Cave troglodyte

Eléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-6° du Code de l'urbanisme :

-  Sentes
-  Chemins

Extrait de la légende du plan de zonage après modification

Prescriptions graphiques

-  Eléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme
-  Haies et alignement d'arbres existants
-  Ripisylve
-  Sentes
-  Eléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme
-  Bâti agricole en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination
-  Eléments à protéger au titre de l'article 123-1-7 du CU : Espace boisé
-  Eléments à protéger au titre de l'article 123-1-7 du CU: Plan d'eau
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Orientations d'aménagement
-  Secteur à projet (art.L123-2a du CU)

Contours de zones

-  U - zone urbaine
-  AUc - zone à urbaniser
-  AU - zone à urbaniser bloquée
-  A - zone agricole
-  N - zone naturelle et forestière

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

A. MODIFICATION DE L'OAP SECTORIELLE ET DU REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE) SUR LE SECTEUR A VOCATION MIXTE DE L'AVENUE SAINT-EXUPERY

Le secteur à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry correspond à une grande emprise foncière en majorité libre d'aménagement, située au cœur de la ville de Saint-Ouen. La commune souhaite permettre son aménagement au regard de projets en cours ou à venir. Il constitue une zone stratégique de développement de l'habitat dans la polarité urbaine vendômoise définie par le PLUiH en cours d'élaboration. Dans un souci de cohérence des deux démarches, d'élaboration du PLUiH d'une part, et de modification du PLU de Saint-Ouen d'autre part, il convient que la présente OAP intègre les objectifs du PADD du PLUiH débattus récemment par le conseil communautaire de Territoires vendômois.

A l'interface entre des tissus urbains à dominante résidentielle et d'activités économiques, ce site se découpe en plusieurs secteurs :

- **A l'Ouest**, au niveau de la plaine Saint-Exupéry, un parc de loisirs et sportif d'une superficie de 4 hectares, est en cours de réalisation. La vocation de cet espace, situé en plein centre-ville de la commune de Saint-Ouen et proche des commerces, est de créer un nouvel espace récréatif et fédérateur. Les équipements développés sur le secteur permettront de répondre à l'ensemble des classes d'âges de la commune. Par ailleurs, d'un point de vue environnemental, la plantation d'une centaine d'arbres sur le secteur participera au maintien de la biodiversité. En effet, d'ici 2024, cet espace comportera des équipements dédiés aux activités sportives ou culturelles ainsi que du mobilier urbain.
- **A l'Est**, le long de l'avenue Saint-Exupéry, le secteur sera aménagé de façon à créer un nouveau quartier à vocation résidentielle et pouvant recevoir des activités de commerces et services répondant à des besoins de proximité. D'une superficie de 3,84 hectares, ce nouveau quartier comprendra :
 - une mixité fonctionnelle. En effet, à dominante résidentielle, il aura la possibilité d'accueillir des commerces et/ou des services venant conforter les commerces existants ;
 - une mixité de formes urbaines. Les habitations pourront prendre plusieurs formes, de la maison individuelle au petit collectif.
- **Au Nord-Est**, ce secteur constitue un « espace délaissé » n'ayant finalement pas été pris en compte dans le projet d'équipements sportifs et de loisirs de la Plaine Saint-Exupéry. Afin d'accompagner le développement de la zone d'activité de la Plaine-Rocheboyer, la communauté d'agglomération (compétente en matière de développement économique) et la commune de Saint-Ouen souhaitent ajuster les règles en vigueur sur ce secteur.
- **Au Sud-Est**, ce secteur constitue après le secteur « Ouest », le dernier grand espace valorisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Ce secteur demeure toutefois complexe dans sa mise en œuvre du fait notamment du nombre important de propriétaires. Par ailleurs, afin de permettre un projet cohérent à l'échelle de ce secteur, ce dernier ne pourra être aménageable qu'à long terme.



Localisation des projets que la commune souhaite accompagner sur le secteur à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry (source : Géoportail)

Au vu des projets à court terme (secteur « ouest » et secteur « est ») et à long terme, des modifications sont nécessaires pour ajuster le règlement (graphique et écrit) ainsi que l'OAP à la nouvelle vision globale d'aménagement de ce secteur à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry.

A ce titre, la modification du PLU concerne les trois pièces suivantes :

- L'OAP sectorielle « Orientations d'aménagement de la zone de développement à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry ». Elle est modifiée afin qu'elle soit plus adaptée aux nouveaux projets de la commune de Saint-Ouen. Pour rappel les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec l'OAP.
- Sur le plan de zonage, il s'agit :
 - D'ajuster la zone 1AU afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur « Ouest » et entre la zone 1AU et 1AUE dans le secteur « Est » et « Sud-Est » ;
 - De créer un sous-secteur Ule sur le secteur « Nord-Est » pour permettre le confortement de l'activité économique existante à proximité ;
 - Supprimer la prescription graphique « Servitude de projet (L. 151-4 du Code de l'Urbanisme) ».
- Dans le règlement écrit, il s'agit :
 - De créer un sous-secteur Ule au sein de la zone UI ;
 - De faire évoluer le règlement de la zone 1AU afin de permettre la réalisation du projet sur le secteur « Ouest » et notamment de s'opposer à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

Ainsi les pièces réglementaires (règlement écrit, plan de zonage et dossier OAP) sont modifiées de la façon suivante :

Le règlement écrit

Les modifications effectuées sur le règlement écrit du PLU sont résumées dans les tableaux ci-dessous :

- Les modifications apportées au règlement de la zone 1AU :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE	La zone 1 AU correspond à un espace non bâti au Sud-Ouest de l'avenue St Exupéry. Elle est destinée à permettre le développement du bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes. Elle sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des prescriptions définies dans le document « Orientations d'Aménagement ». Cette opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi comprendre un programme minimum fonctionnel dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics... Secteur à projet En application de l'article L 123- 2a du code de l'urbanisme, un secteur à projet est délimité sur la zone 1AU. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination.	La zone 1 AU correspond à un espace non bâti au Sud-Ouest de l'avenue St Exupéry. Elle est destinée à permettre le développement du bourg sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs, d'activités commerciales, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes. Elle sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des prescriptions définies dans le document « Orientations d'Aménagement ». Cette opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi comprendre un programme minimum fonctionnel dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics... Secteur à projet ~~En application de l'article L 123- 2a du code de l'urbanisme, un secteur à projet est délimité sur la zone 1AU. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination~~ L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit

		faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe pour la zone 1AU.
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE 1AU-2- OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : [...] En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements locatifs sociaux.	1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : [...] En outre, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation de plus de 4 logements ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles comportent 25 % minimum de logements ~~locatifs~~ sociaux.
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1AU-3- ACCES ET VOIRIE	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin

	Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton. Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.	de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. ~~Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.~~ ~~Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.~~ Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés). Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10.
ARTICLE 1AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer. Si un retrait est appliqué il devra être au moins égal à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Pour des raisons de sécurité routière (visibilité), un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux voies. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : - aux constructions à destination d'équipements collectifs, - d'infrastructures ou de superstructures, - aux vérandas, - aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres, - aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer. Si un retrait est appliqué il devra être au moins égal à ~~5 m~~ 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Pour des raisons de sécurité routière (visibilité), un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux voies. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : - aux constructions à destination d'équipements collectifs, - d'infrastructures ou de superstructures, - aux vérandas, - aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres, - aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'au l'égout du toit. La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article : les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.	~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'au l'égout du toit.~~ ~~La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel~~ La hauteur des constructions au faîtage, au sommet de l'acrotère ou au sommet de l'attique ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée. Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article : les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.
ARTICLE 1AU-11 – ASEPCT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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 ». Dans le respect du paragraphe « Dispositions générales » ci-dessous, les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :	L'article R.111-~~21~~ du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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 ». Dans le respect du paragraphe « Dispositions générales » ci-dessous, les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

	- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables peuvent déroger aux dispositions générales du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants. <u>Dispositions générales</u> <i>- Aspect général, volumes, façades</i> Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites. Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction. <i>- Toiture, couverture et ouvertures</i> La pente des toitures devra être inférieure à 55°. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m (hors auvents). Les toitures à très grands coyaux sont interdites. Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement). Les toitures des habitations seront réalisées : - en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé, - en tuiles mécaniques, - en ardoise naturelle	Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant : - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables peuvent déroger aux dispositions générales du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants. <u>Dispositions générales</u> <i>- Aspect général, volumes, façades</i> Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites. Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction. <i>- Toiture, couverture et ouvertures</i> La pente des toitures devra être inférieure à 55°. Les toitures terrasses sont autorisées. Les débordements de toiture seront inférieurs à ~~0,30~~ 0,50 m (hors auvents). ~~Les toitures à très grands coyaux sont interdites.~~ Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement). Les toitures des habitations seront réalisées :
--	--	---

	- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites. Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction. - <i>Façades et parements extérieurs</i> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon. Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits. - <i>Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation</i> Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale. - <i>Clôtures</i> L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies. En bordure des voies, les clôtures seront constituées : - soit d'un muret n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre, - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, doublé ou non de haies vives.	- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé, - en tuiles mécaniques, - en ardoise naturelle - avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites. Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction. - <i>Façades et parements extérieurs</i> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon. Les soubassements en pierre ou autre matériau de qualité pourront être autorisés. Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits. - <i>Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation</i> Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale. - <i>Clôtures</i> L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies. En bordure des voies, les clôtures seront constituées : - soit d'un muret n'excédant pas 0,8 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies vives,
--	--	--

	Les systèmes de brise-vues en matière synthétique de type bâche, haie artificielle, fausse végétation sont proscrits. En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Les murs pleins sont autorisés. La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement. <i>- Dispositions diverses</i> Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations. Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment. <i>- Équipements collectifs</i> Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.	l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre, - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre, doublé ou non de haies vives. Les systèmes de brise-vues en matière synthétique de type bâche, haie artificielle, fausse végétation sont proscrits. En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas ~~2 mètres~~ 2,20 mètres. Les murs pleins sont autorisés. La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement. <i>- Dispositions diverses</i> ~~Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.~~ Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment. ~~Les pompes à chaleurs ne seront pas visibles de la rue et les panneaux solaires devront s'intégrer parfaitement sur la toiture et dans le paysage.~~ <i>- Équipements collectifs</i> Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.
ARTICLE 1AU-12 – STATIONNEMENT	1 – Principes Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. [...] 2 - Nombre d'emplacements <u>Constructions à destination d'habitation</u>	1 – Principes Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. [...] 2 - Nombre d'emplacements <u>Constructions à destination d'habitation</u>

	Il sera aménagé deux places de stationnement par logement couvertes ou non. En outre, dans le cadre des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public, ainsi qu'un stationnement longitudinal (voir orientations d'aménagement). <u>Constructions à destination artisanale, commerciale, de bureaux, de services et de restaurants :</u> Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour : - les véhicules de livraison et de services - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois Le stationnement des véhicules des visiteurs et clients sera assuré sur le parc de stationnement à créer sur la zone d'équipements située à l'Est de la rue Auguste Comte, conformément aux prescriptions du document des orientations d'aménagement. Pour chaque construction nouvelle de l'une des destinations sus-mentionnées implantée sur la zone, le pétitionnaire devra verser une participation à la commune en vue de l'utilisation par sa clientèle du parc public de stationnement situé sur la zone d'équipements. <u>Constructions à destination d'hôtels :</u> Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	Il sera aménagé ~~deux~~ une place de stationnement par logement couvertes ou non. En outre, dans le cadre des opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur pour ~~trois~~ cinq logements, libre d'accès depuis le domaine public, ~~ainsi qu'un stationnement longitudinal~~ (voir orientations d'aménagement). <u>Constructions à destination artisanale, commerciale, de bureaux, de services et de restaurants :</u> ~~Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour :~~ ~~- les véhicules de livraison et de services~~ ~~- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois~~ ~~Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Le nombre de places à réaliser est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus.~~ Le stationnement des véhicules des visiteurs et clients sera assuré sur le parc de stationnement à créer sur la zone d'équipements située à l'Est de la rue Auguste Comte, conformément aux prescriptions du document des orientations d'aménagement. ~~Pour chaque construction nouvelle de l'une des destinations sus-mentionnées implantée sur la zone, le pétitionnaire devra verser une participation à la commune en vue de l'utilisation par sa clientèle du parc public de stationnement situé sur la zone d'équipements.~~ <u>Constructions à destination d'hôtels :</u> ~~Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.~~
--	--	--

		Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	Conformément au document des « orientations d'aménagement », un espace central récréatif et paysager devra être aménagé au sein de la zone au Sud de l'avenue St Exupéry. De plus, l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue St Exupéry devra être préservé et les abords des voies de desserte internes devront être paysagées.	Conformément au document des « orientations d'aménagement », un espace central récréatif et paysager ~~devra~~ pourra être aménagé au sein de la zone au Sud de l'avenue St Exupéry. De plus, l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue St Exupéry devra être préservé et les abords des voies de desserte internes devront être paysagées.
Le reste des articles de la zone 1AU ne sont pas modifiés.		

• Les modifications apportées au règlement de la zone UI :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.	Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.
CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE	Etendue au Nord et au Sud du bourg, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités. Protections, risques, nuisances (Eléments d'information) Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé. Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.	Etendue au Nord et au Sud du bourg, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités. Protections, risques, nuisances (Eléments d'information) Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé. Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

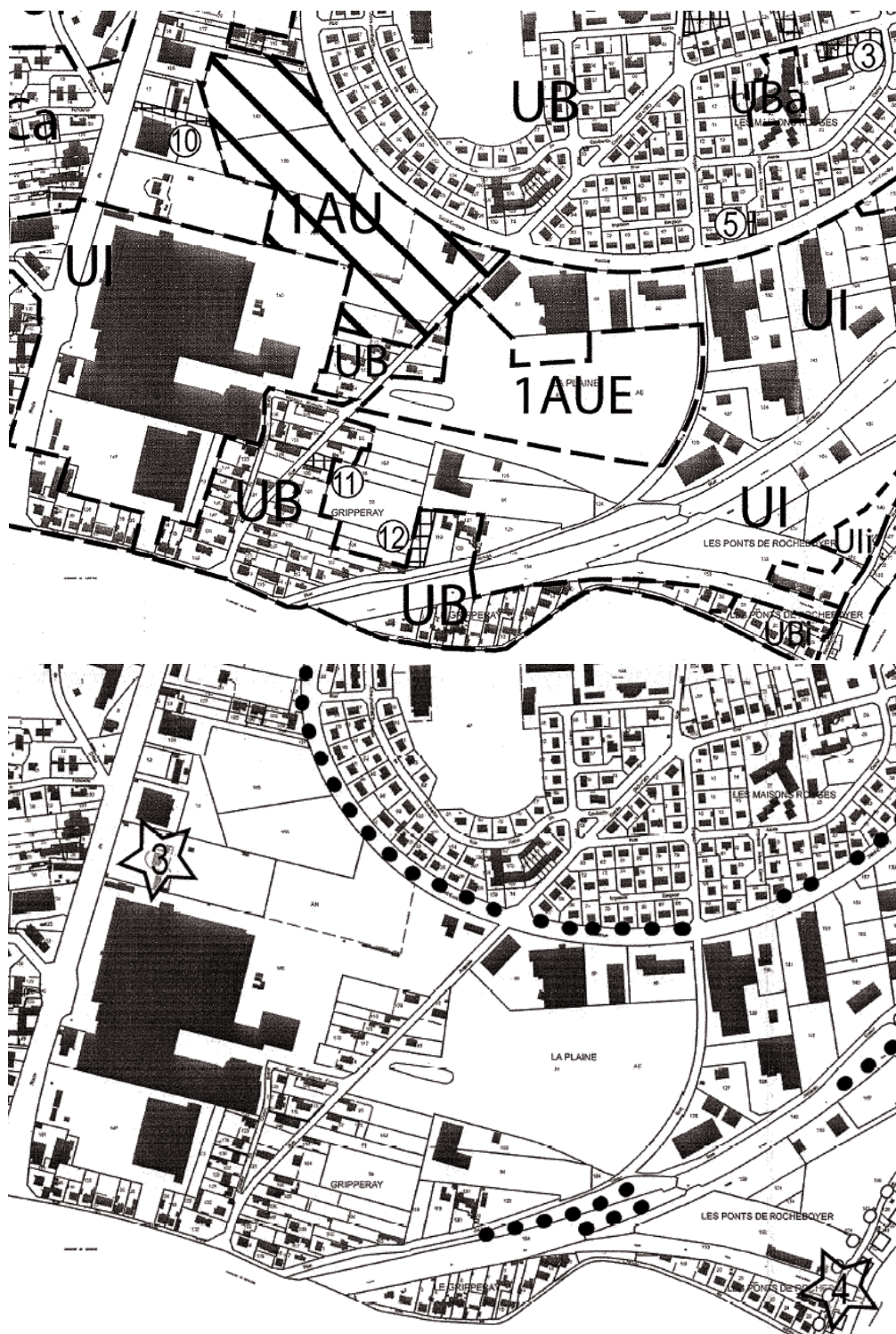
	La zone UI comprend un secteur Uli couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.	La zone UI comprend deux sous-secteurs : - Uli couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU ; - Ule correspondant à la partie nord du secteur de la Plaine Saint-Exupéry. Ce secteur a pour objectif de permettre les constructions à vocations d'activités et d'équipements.
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : ▪ Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ▪ Les constructions à destination agricole ▪ A l'exception des installations provisoires de chantier : • L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes • Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs • Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées • L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou de tout autre usage ▪ L'ouverture de toute carrière ▪ Les stands et champs de tir, les pistes de karting ▪ Parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public à l'exception	Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : ▪ Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ▪ Les constructions à destination agricole ▪ A l'exception des installations provisoires de chantier : • L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes • Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs • Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées • L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou de tout autre usage ▪ L'ouverture de toute carrière ▪ Les stands et champs de tir, les pistes de karting ▪ Parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public à l'exception des installations de jeux et de

	des installations de jeux et de sports annexées aux entreprises	sports annexées aux entreprises. Cette interdiction ne s'applique pas au sous-secteur Ule.
ARTICLE UI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à destination principale. - Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.	1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées à la construction à destination principale. - Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. - En sus des occupations et utilisations du sol autorisées précédemment, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également autorisés dans le sous-secteur Ule.
ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la	L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la

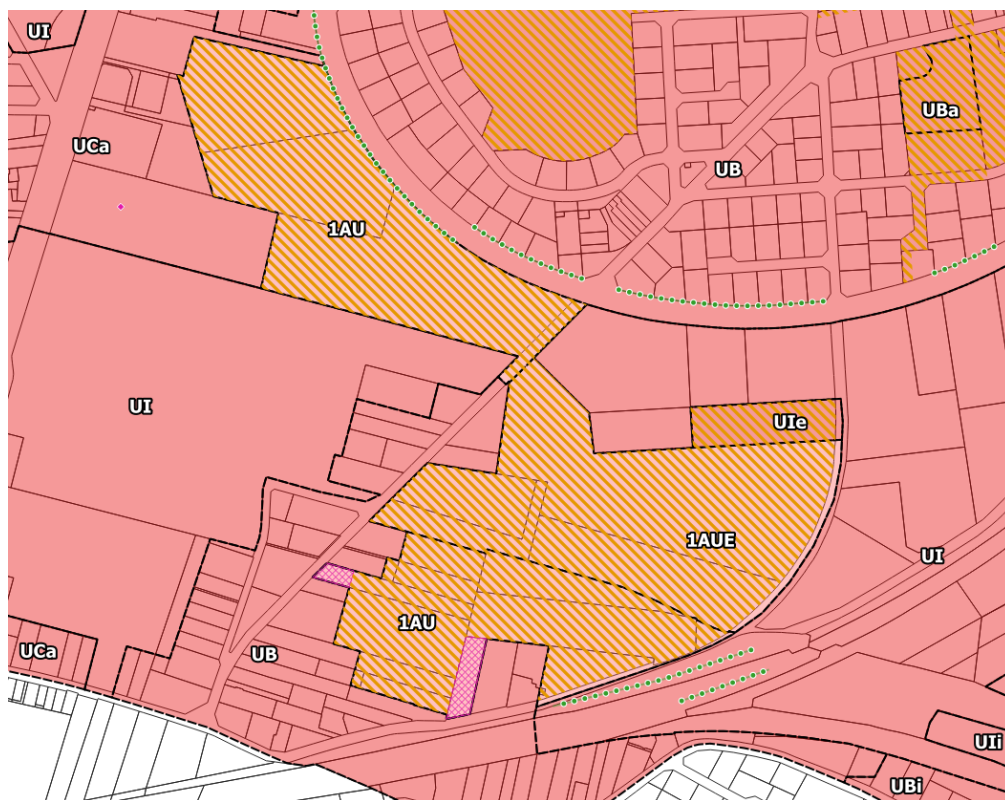
	conservation des perspectives monumentales ». <u>1. Aspect général – Parements extérieurs</u> Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10. Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment. Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel. L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés. L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles... Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits. [...]	conservation des perspectives monumentales ». <u>1. Aspect général – Parements extérieurs</u> Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10. Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment. Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel. L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés. L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles... Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé ~~et~~, la tôle ~~ou les bacs métalliques~~ sont interdits. [...]
--	--	---

Le reste des articles de la zone UI ne sont pas modifiés.

Le plan de zonage



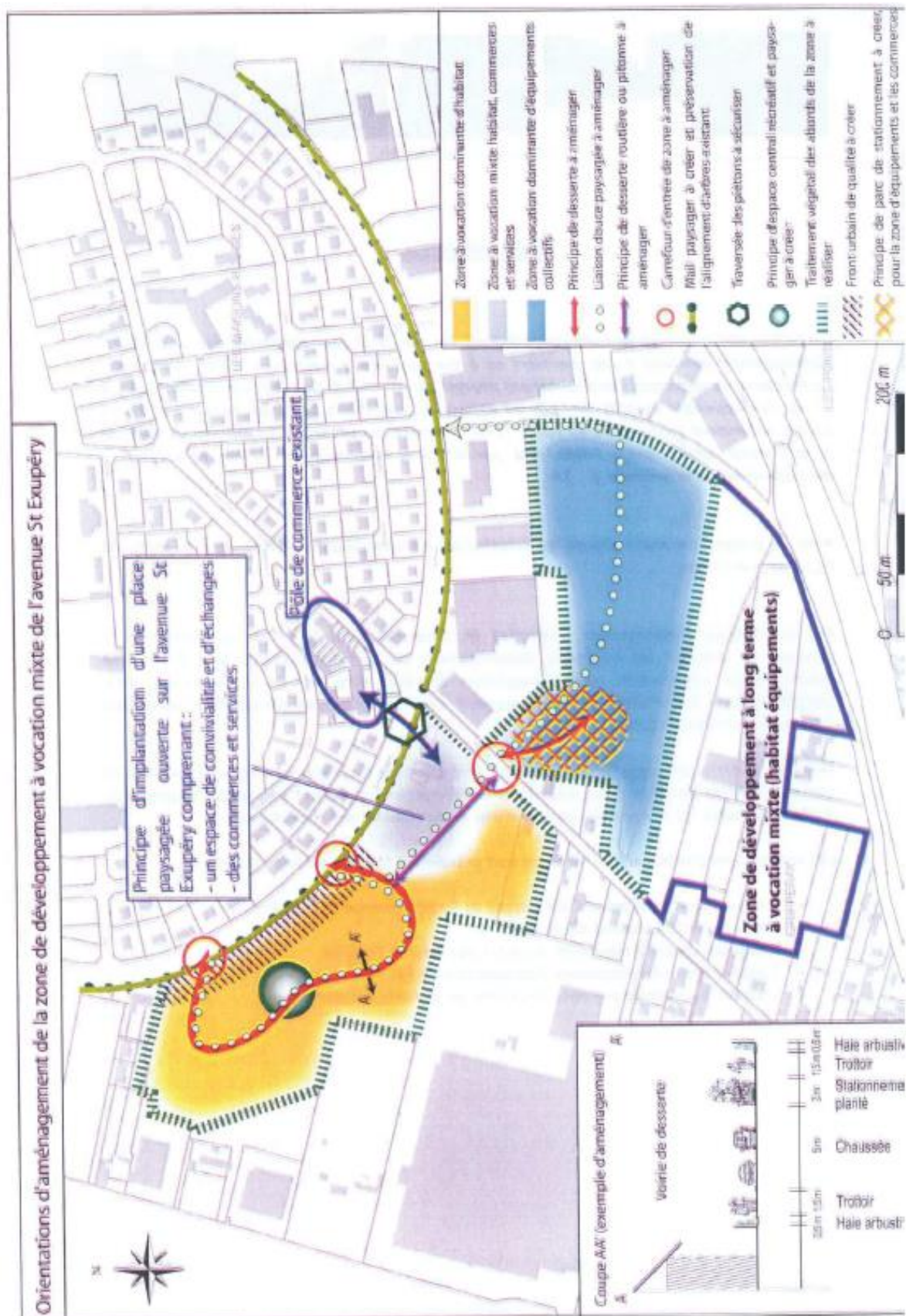
Extrait du plan de zonage avant modification (zonage + prescriptions)



Extrait du plan de zonage après modification

Le dossier des OAP

- OAP du secteur Saint-Exupéry avant modification :





Orientations d'aménagement

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A VOCATION MIXTE AU SUD DE L'AVENUE SAINT EXUPERY

Cet espace est voué à accueillir de l'habitat, des commerces et services dans sa partie Ouest, et des équipements dans sa partie Est. L'objectif est de créer un lieu de convivialité et d'échange, formant un nouvel espace de centralité dans le bourg. Pour ce faire, une place paysagée ouverte sur l'avenue St Exupéry sera créée en face du pôle de commerces existant rue Auguste Comte, comprenant des commerces et services. Elle sera aménagée de manière à favoriser les échanges, avec un mobilier urbain et des plantations de sols propres à créer un espace de qualité.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cette zone, dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations figurant sur le plan joint et explicitées ci-dessous devront par ailleurs être respectées :

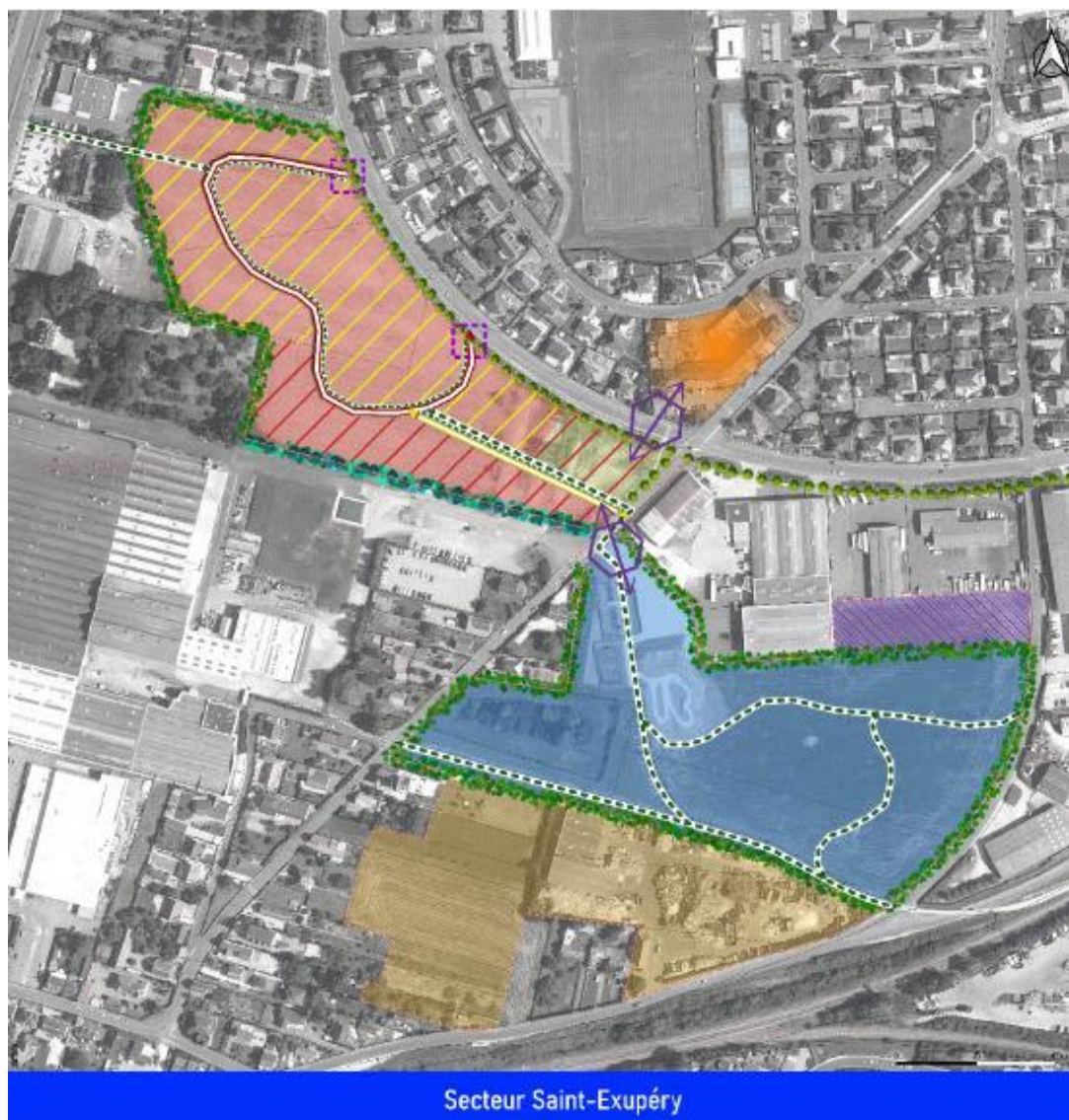
- ❑ créer une voirie traversante se raccordant à l'avenue St Exupéry et à la rue Auguste Comte. Il conviendra également de réaliser un traitement des carrefours (en termes de sécurité, de paysage...) sur lesquels viendront se greffer les voies de desserte. Ceux-ci devront marquer qualitativement l'entrée dans la zone.
- ❑ réaliser un traitement de la voie principale desservant la zone, qui permette de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) afin de favoriser la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés et des places de stationnement seront créées sur un côté au moins de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés.
- ❑ préserver l'alignement d'arbres et aménager un mail paysager le long de l'avenue St Exupéry, ce qui permettra aux piétons d'emprunter cet axe structurant pour rejoindre les différents pôles de la commune (équipements, commerces,...). Une liaison douce paysagée sera également aménagée au sein de la zone d'équipements entre la rue Auguste Comte et la rue Bergson, reliant ensuite le mail de l'avenue St Exupéry.
- ❑ sécuriser la traversée des piétons entre le futur pôle de commerces et services sur la zone et celui existant rue Auguste Comte.
- ❑ réaliser un espace récréatif et paysager central au sein de l'espace à vocation d'habitat ainsi qu'un traitement paysager des abords de l'ensemble de la zone, de manière à former écran avec la zone industrielle.
- ❑ constituer le long de l'avenue St Exupéry un front urbain de qualité, grâce à une implantation et un aspect architectural des constructions adaptés.
- ❑ réaliser au sein de la zone d'équipements un parc de stationnement destiné à accueillir les usagers de cette zone et les clients des commerces et services implantés de l'autre côté de la rue Auguste Comte.
- ❑ assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (ruelles, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.

Pour garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :

- 25 % de logements locatifs sociaux,
- de l'habitat individuel et 20 % minimum d'habitat collectif ou intermédiaire,
- au moins 50 % de logements de type 1 ou 2 parmi les logements collectifs

Par ailleurs, une densité comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare est imposée sur cet espace.

- OAP du secteur Saint-Exupéry après modification :



Secteur Saint-Exupéry

- | | |
|---|--|
| Périmètre de l'OAP | Zone de priorisation pour l'habitat individuel dense (2 niveaux maximum) |
| Zone à vocation dominante d'habitat | Principe de desserte à aménager |
| Zone à vocation mixte : d'équipements collectifs / habitat | Principe de desserte routière ou piétonne à aménager |
| Zone à vocation mixte : équipements collectifs / activités économiques | Liaison douce paysagée à aménager |
| Zone à vocation dominante d'équipements collectifs | Traitement végétal des abords de la zone à réaliser |
| Pôle de commerces existant | Ecran végétal à réaliser |
| Zone à vocation mixte : habitat / commerces et services | Mail paysager à créer et préservation de l'alignement d'arbres existant |
| Zone de priorisation de l'habitat collectif ou semi-collectif (4 niveaux maximum) | Principe de desserte routière ou piétonne sécurisée à aménager |



Exemple d'un plateau piéton sécurisé (Source : Le Bourget du Lac)

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A VOCATION MIXTE AU SUD DE L'AVENUE SAINT-EXUPERY

Ce vaste secteur constitue une zone d'aménagement « clé » dans la stratégie globale d'aménagement de la commune.

A l'interface entre des tissus urbains à dominante résidentielle et d'activités économiques, cet espace est voué à accueillir :

- A l'Ouest, un nouveau quartier à dominante d'habitat, avec toutefois, des commerces et/ou services ;
- A l'Est, un parc de loisirs et sportif, soit des équipements ;
- Au Nord-Est, des équipements et activités économiques ;
- Au Sud-Est, de l'habitat et des équipements.



Localisation des projets que la commune souhaite accompagner sur le secteur à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry (source : Géoportail)

L'objectif global de cette zone d'aménagement est de créer un lieu de convivialité et d'échange, formant un nouvel espace de centralité dans le bourg.

Pour ce faire, une place paysagée ouverte sur l'avenue Saint-Exupéry sera créée en face du pôle de commerces existant rue Auguste Comte, comprenant des commerces et/ou services. Elle sera aménagée de manière à favoriser les échanges avec un mobilier urbain et des plantations de sols propres à créer un espace de qualité.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cette zone, dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations figurant sur le plan joint et/ou explicitées ci-dessous devront par ailleurs être respectées. Lorsque les orientations concernent un secteur particulier de la zone d'aménagement cela est précisée en amont.

Programmation :

Pour le secteur « Ouest » : 90 logements minimum devront être réalisés ;

Pour l'ensemble des zones à vocation d'habitat :

- Une densité moyenne minimale de 24 logements par hectare est attendue ;
- En matière de forme urbaine, une compacité du bâti sera recherchée. A ce titre, l'habitat individuel dense, intermédiaire et collectif devra être prioritaire.
- Une mixité des typologies de logements est attendue afin de favoriser une meilleure adéquation entre la taille des logements et celle des besoins des ménages :
 - o des logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3 et T4), en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de types famille ;
 - o des logements de petite taille (T1 et T2) au sein d'unités d'habitat collectif (voire intermédiaire) pour répondre aux besoins des ménages composés de 1 ou 2 personnes, notamment les jeunes actifs (tant dans le parc locatif social que privé).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

- **Secteur « Ouest » :** une ouverture à l'urbanisation à court terme est privilégiée sur ce secteur. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée en une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- **Secteurs « Est » et « Nord Est » :** une ouverture à l'urbanisation à court terme est également privilégiée. L'urbanisation du secteur « Est » sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Secteur « Sud-Est » :** une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme est privilégiée. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée en une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions :

- Une orientation « Sud » sera privilégiée pour les jardins des constructions à vocation d'habitations ;
- Une implantation en recul de ces constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, tout en favorisant un linéaire bâti sera recherchée ;

- Une optimisation du foncier sera recherchée pour les secteurs accueillant de l'habitat, en privilégiant :
 - o une implantation des constructions sur une limite séparative minimum pour l'habitat individuel ;
 - o une mixité des hauteurs de constructions allant de R+C à R+3, en veillant toutefois à s'adapter aux tissus urbains environnants. Ainsi, **pour le secteur « Ouest »**, l'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de hauteurs permettant d'opérer une transition douce entre la zone pavillonnaire au nord de l'avenue Saint-Exupéry et les futurs bâtiments collectifs, en privilégiant une implantation de :
 - l'habitat collectif ou semi-collectif (4 niveaux maximum) au sud-ouest du secteur de projet ;
 - l'habitat individuel dense (2 niveaux maximum) sur le reste du secteur.
- Les clôtures participent pleinement à la trame paysagère du tissu urbain. C'est pourquoi afin de s'insérer dans la trame urbaine existante, les clôtures sur rues devront privilégier un muret le long de l'Avenue Saint-Exupéry.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- **Sur le secteur « Ouest »**, des commerces et/ou services devront être réalisés au sein du secteur spécifiquement identifié ;
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - o **Afin de garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :**
 - 25 % de logements sociaux ;
 - De l'habitat individuel et 20 % minimum d'habitat collectif ou intermédiaire ;
 - Au moins 20 % de logements de type 1 ou 2.

Qualité environnementale et prévention des risques :

- **Sur le secteur « Ouest » :**
 - o Un écran végétal sera réalisé au sud du secteur afin de créer un tampon entre l'activité économique existante et le futur quartier d'habitation ;
 - o Un espace paysager central pourra être aménagé.
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - o Sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales devra être la première solution recherchée (noues drainantes, etc.) afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration ;
 - o Le long de l'avenue Saint-Exupéry, l'alignement d'arbres sera préservé et un mail piéton paysager sera aménagé. Ce qui permettra aux piétons d'emprunter cet axe structurant pour rejoindre les différents pôles de la commune (équipements, commerces ...) ;
 - o Un traitement paysager des abords de l'ensemble de la zone sera réalisé de manière à former un écran avec la zone industrielle.

Mobilités :

- Les mobilités douces seront favorisées. Les nouveaux maillages cyclables et piétons s'appuieront sur les liaisons douces existantes et les conforteront afin d'interconnecter les quartiers entre eux. Ainsi, la liaison douce paysagée aménagée au sein de la zone d'équipement « Est » sera notamment prolongée sur la partie « Ouest » pour la relier au mail de l'avenue Saint-Exupéry. La traversée des piétons entre le futur pôle de commerces et services sur le secteur Ouest et celui existant rue Auguste Comte sera sécurisée ;
- Des stationnements visiteurs ainsi que des places de midi sur les terrains privés devront être réalisées. Elles devront être qualitatives d'un point de vue paysager afin de participer à l'ambiance paysagère.
- Une limitation de l'imperméabilisation des places de stationnements sera recherchée en veillant toutefois à ce que les solutions techniques envisagées permettent une durabilité dans le temps.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

- **Sur le secteur « Ouest » :**
 - o Plusieurs accès pourront se faire depuis l'avenue Saint-Exupéry ;
 - o Une voirie traversante se raccordant à l'avenue St-Exupéry et à la rue Auguste Comte sera créée ;
 - o Un traitement des voies sera réalisé afin de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) dans un objectif de renforcement de la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés et des places de stationnement seront créées sur un côté au moins de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés ;
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - o Un traitement des carrefours, en termes de sécurité et d'insertion paysagère notamment, devra être réalisé afin que les voies de dessertes qui viennent s'y greffer puissent marquer qualitativement l'entrée de la zone.

Extrait des Orientations d'Aménagements et de Programmation - après modification (en remplacement des pages 2 et 3 du PLU en vigueur)

B. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

a. Suppression des emplacements réservés n°3 et n°4

Les emplacements réservés sont des servitudes qui permettent de limiter la constructibilité d'un terrain et réserver du foncier dans l'attente de la réalisation d'un projet :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la commune avait fléchi l'emplacement réservé n°3 sur les parcelles AE 27, 28, 29 et 166, pour permettre l'aménagement des abords de la salle des associations. Toutefois, cet aménagement achevé aujourd'hui, n'a pas été réalisé sur ces parcelles. En conséquence, la commune de Saint-Ouen souhaite supprimer cet emplacement réservé en cohérence avec sa délibération prise le 08 juillet 2021 dans laquelle elle indique renoncer à l'emplacement réservé n°3.



Situation géographique de l'emplacement réservé n°3

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER

ARRONDISSEMENT DE VENDÔME

MAIRIE DE SAINT-OUEN

Session : Ordinaire ⁽¹⁾
⁽¹⁾Ou extraordinaire

DATE DE LA CONVOCATION :
01 juillet 2021

OBJET DE LA DELIBERATION :
2021-44 – URBANISME : Renonciation emplacement réservé n° 3 – Plan Local d'Urbanisme

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU **08 JUILLET 2021**

L'an deux mil vingt et un le huit juillet
à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune s'est assemblé au lieu ordinaire de
ses séances, sous la présidence de M. MARION Christophe, Maire.

Etaient PRESENTS : MARION Christophe, CHAMPAVOINE Véronique, BREDON
Jérôme, FORGET Alain, BOUZOURAA Anne-Marie, DEZE Didier, METIER Michel,
MONTHARU Gérard, HACQUEL Aline, ROUSSEAU Jacky, DAHURON Thierry,
FOUCHER Béatrice, VIANDIER Arnaud, DELZANGLES Erell, BRETON Francis,
CAFFIN Marie-France, KHELLOUF Mohamed, DUMANS James, GERMANEAU
Katia

PROCURATION :
VAILLANT Jeanine, pouvoir donné à FORGET Alain
GUENET Laure, pouvoir donné à DELZANGLES Erell
DUPUY Marinette, pouvoir donné à ROUSSEAU Jacky
HOUEBERT Isabelle, pouvoir donné à CHAMPAVOINE Véronique

Secrétaires de séance : Jérôme BREDON et Erell DELZANGLES

Monsieur le Maire informe que M. Jean Marie JOSSO est propriétaire de la
parcelle AE 29 d'une superficie totale de 690 m² sise « les Maisons rouges » rue
Condorcet. Cette unité foncière fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan
Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 7 octobre 2010. Cet
emplacement n° 3 prévoit l'aménagement des abords de la salle des associations.
Monsieur le Maire explique que la ville n'a plus l'ambition d'exploiter cette
parcelle pour l'aménagement des abords de la salle des associations, celui-ci étant
terminé.

Considérant que l'emplacement réservé n° 3 n'a plus d'objet, il y a donc lieu de
renoncer à l'acquisition de la parcelle AE 29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L230-1 et suivant et L152-2
donnant le cadre pour les emplacements réservés du PLU et le droit de
délaissement des propriétaires ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil
municipal en date du 07/10/2010, modifié par délibérations en date du
07/07/2011, du 29/09/2016 et du 22/12/2016 ;
Considérant que la commune de Saint Ouen ne souhaite pas acquérir la parcelle
AE 29 ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal :

A l'unanimité,

- Renonce à l'acquisition de la parcelle AE 29
- Prononce la levée de l'emplacement réservé n° 3 sur la parcelle AE 29
- Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour
l'exécution de la présente délibération et à signer tout document relatif à
ce dossier.

Ainsi fait et délibéré en séance,

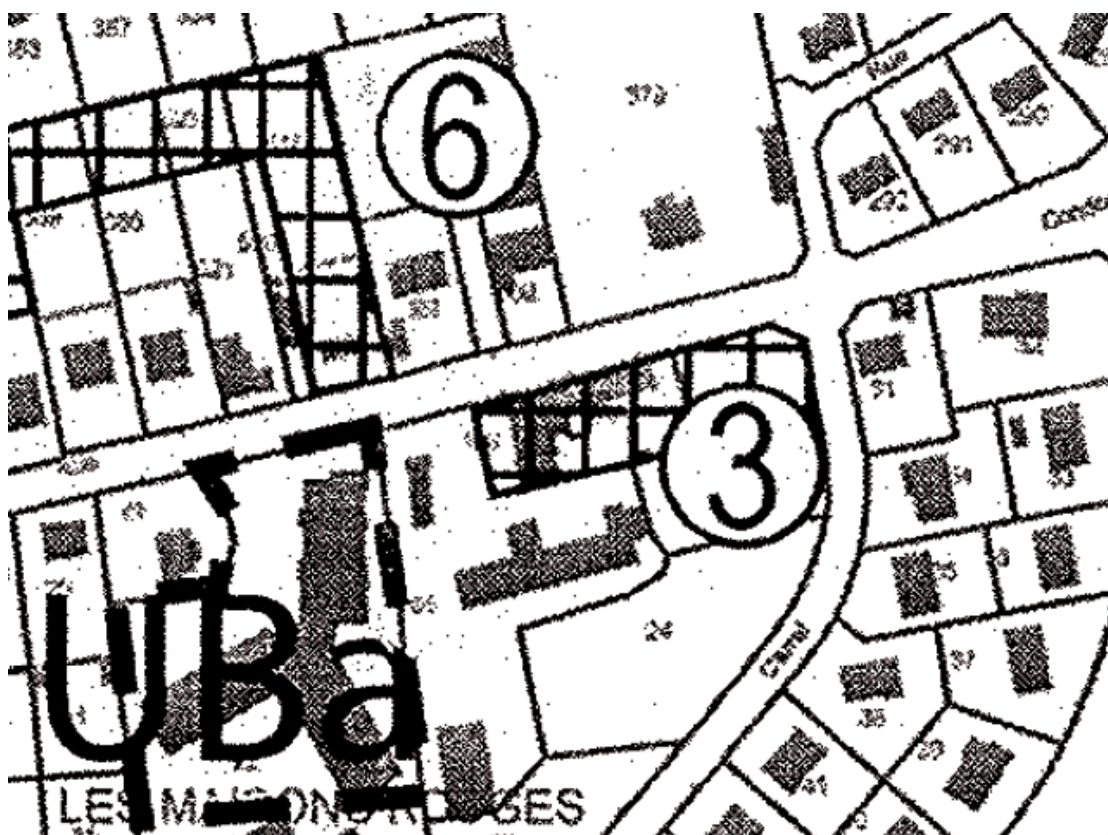
Le jour, mois et an que dessus

Le Maire,

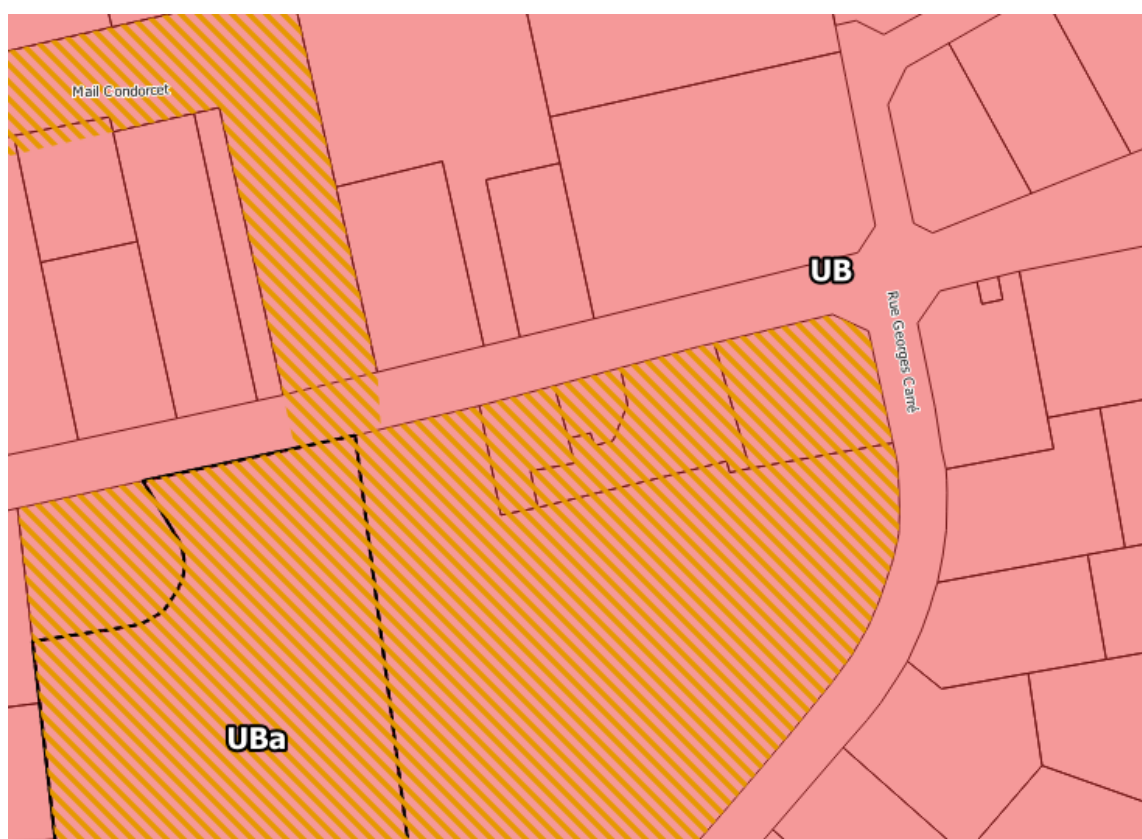
Christophe MARION



Extrait de la délibération du Conseil Municipal de Saint-Ouen du 08 juillet 2021



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la commune avait fléchi l'emplacement réservé n°4 sur les parcelles AC 134 et 198 pour permettre l'extension de la station d'épuration de la commune. Toutefois, une nouvelle station d'épuration a été réalisée sur la commune de Vendôme, entraînant l'abandon du projet d'extension de la station d'épuration de Saint-Ouen. En conséquence, la commune de Saint-Ouen souhaite supprimer cet emplacement réservé en cohérence avec sa délibération prise le 08 juillet 2021 dans laquelle elle indique renoncer à l'emplacement réservé n°4.



Situation géographique de l'emplacement réservé n°4

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER

ARRONDISSEMENT DE VENDÔME

MAIRIE DE SAINT-OUEN

Session : Ordinaire ⁽¹⁾
⁽²⁾Ou extraordinaire

DATE DE LA CONVOCATION :
01 juillet 2021

OBJET DE LA DELIBERATION :
2021-45 – URBANISME : Renonciation emplacement réservé n° 4 – Plan Local d'Urbanisme

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU **08 JUILLET 2021**

L'an deux mil vingt et un le huit juillet
à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune s'est assemblé au lieu ordinaire de
ses séances, sous la présidence de M. MARION Christophe, Maire.

Etaient PRESENTS : MARION Christophe, CHAMPAVOINE Véronique, BREDON
Jérôme, FORGET Alain, BOUZOURAA Anne-Marie, DEZE Didier, METIER Michel,
MONTHARU Gérard, HACQUEL Aline, ROUSSEAU Jacky, DAHURON Thierry,
FOUCHER Béatrice, VIANDIER Arnaud, DELZANGLES Erell, BRETON Francis,
CAFFIN Marie-France, KHELLOUF Mohamed, DUMANS James, GERMANEAU
Katia

PROCURATION :
VAILLANT Jeanine, pouvoir donné à FORGET Alain
GUENET Laure, pouvoir donné à DELZANGLES Erell
DUPUY Marinette, pouvoir donné à ROUSSEAU Jacky
HOUDEBERT Isabelle, pouvoir donné à CHAMPAVOINE Véronique

Secrétaires de séance : Jérôme BREDON et Erell DELZANGLES

Monsieur le Maire informe que Mme Micheline LARENAUDIE est propriétaire
des parcelles AC 198 et AC 134 d'une superficie totale de 8623 m² rue de
Rocheboyer. Cette unité foncière fait l'objet d'un emplacement réservé au Plan
Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 7 octobre 2010. Cet
emplacement n° 4 prévoit l'extension de la station d'épuration.
Monsieur le Maire explique que la ville n'a plus l'ambition d'exploiter ces
parcelles pour l'extension de la station d'épuration, puisqu'un nouvel équipement
a été réalisé sur Vendôme.

Considérant que l'emplacement réservé n° 4 n'a plus d'objet, il y a donc lieu de
renoncer à l'acquisition des parcelles AC 198 et AC 134.
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.230-1 et suivant et L.152-2
donnant le cadre pour les emplacements réservés du PLU et le droit de
délaissement des propriétaires ;
Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil
municipal en date du 07/10/2010, modifié par délibérations en date du
07/07/2011, du 29/09/2016 et du 22/12/2016 ;
Considérant que la commune de Saint Ouen ne souhaite pas acquérir les parcelles
AC 198 et AC 134,

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal :
A l'unanimité,

- Renoncer à l'acquisition des parcelles AC 198 et AC 134,
- Prononcer la levée de l'emplacement réservé n° 4 sur les parcelles AC 198
et AC 134,
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires
pour l'exécution de la présente délibération et à signer tout document
relatif à ce dossier.

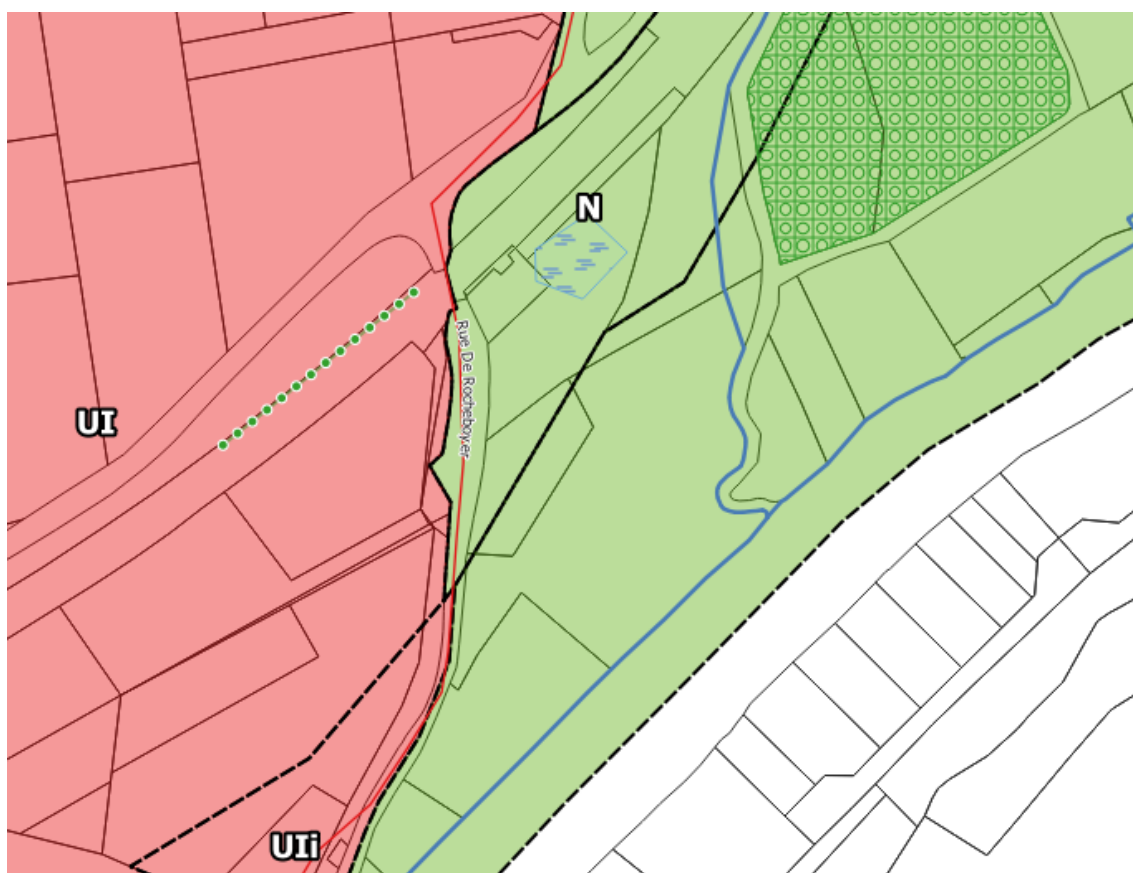
Ainsi fait et délibéré en séance,
Les jour, mois et an que dessus
Le Maire,
Christophe MARION



Extrait de la délibération du Conseil Municipal de Saint-Ouen du 08 juillet 2021



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

C. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

a. Modification de l'article 3 des zones UA, UB et UC afin d'améliorer la compréhension de la règle sur la largeur des voies d'accès

L'article 3 du PLU de Saint-Ouen défini au sein de chaque zone du PLU les règles relatives aux accès et voiries. La formulation relative à la largeur des voies d'accès telle qu'elle existe dans les zones UA, UB et UC est susceptible de créer une erreur d'interprétation. En effet, cette dernière renvoie dans un premier temps aux décrets n°99-756, 99-757 du 31 août 1999 qui précise les caractéristiques à respecter pour les accès et voies pour répondre aux exigences de sécurité et de circulation de personnes à mobilité réduite. Or la suite de l'article vient préciser plus en détail des emprises minimales pour les voies à double sens et à sens unique.

Ces dernières précisions pouvant prêter à confusion au regard des premiers décrets et précisions de l'article 3, il convient de clarifier les modalités d'application de l'article 3 des secteurs UA, UB et UC.

Secteurs : UA, UB, UC		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. ~~Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.~~

	Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.	~~Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.~~
--	--	---

b. Correction d'une erreur matérielle concernant la rédaction de l'article 11 des zones UC et UI

Un ajustement est effectué dans la rédaction de la règle relative aux parements extérieurs autorisés pour les constructions en zone UC à destination d'activités. En effet, ce dernier précise d'abord que : « les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné ». L'esprit de la règle ici est bien d'autoriser les bardages métalliques. Or, dans le paragraphe suivant, le règlement indique que : « Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits ». Les bacs métalliques et les bardages métalliques correspondent aux mêmes objets en finalité.

Ainsi, la commune de Saint-Ouen souhaite corriger cette erreur matérielle pour autoriser les bardages métalliques conformément à l'esprit de la règle souhaité initialement. En conséquence, les modifications apportées au règlement de la zone UC sont précisées ci-dessous :

Secteurs : UC et UI		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<u>1. Aspect général – Parements extérieurs</u> Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment. Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel. L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés. L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...	<u>1. Aspect général – Parements extérieurs</u> Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment. Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel. L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés. L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

	Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits.	Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé et la tôle ~~ou les bacs métalliques~~ sont interdits.
--	--	--

Département du Loir-et-Cher

Communauté d'agglomération TERRITOIRES VENDOMOIS

Commune de SAINT-OUEN

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°4

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 7 décembre 2020

Le Vice-président délégué à l'aménagement de l'espace communautaire, Philippe Mercier

Sommaire

1. Objets de la modification	3
2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis.....	5
2-1. Création d'un secteur UBc au sein de la zone UB	5
2-2. Création d'une zone 1AU en lieu et place d'un espace précédemment classé en UI	6
2-3. Ajustement de la limite Sud de la zone 1AUE.....	9
2-4. Modification de l'OrientatIon d'Aménagement n°1	10
2-5. Suppression de 6 Emplacements Réservés	10
2-6. Transformation partielle de la zone à urbaniser 1AUI en zone urbaine UIZ	11
2-7. Autres évolutions réglementaires : diverses modifications ponctuelles du règlement ...	11
3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général	14
4. Impacts de la modification	14
4-1. Impacts sur le paysage.....	14
4-2. Impacts sur l'environnement.....	15
4-3. Impacts sur l'agriculture.....	16
5. Bilan des surfaces.....	16

1. Objets de la modification

Le PLU de la commune de Saint-Ouen a été approuvé le 7 octobre 2010. Il a évolué par modification simplifiée n°1 du 7 juillet 2011, modification simplifiée n°2 du 29 septembre 2016 et modification simplifiée n°3 du 22 décembre 2016.

La présente modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au PLU n'entrent pas dans le cadre d'une révision.

Ainsi relèvent d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- La création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Or, la présente modification comporte 7 objets :

- 1) la création d'un secteur UBc au sein de la zone UB,
- 2) la création d'une zone 1AU en lieu et place d'un espace précédemment classé en UI,
- 3) l'ajustement de la limite Sud de la zone 1AUE,
- 4) la modification de l'Orientation d'Aménagement n°1,
- 5) la suppression de 6 Emplacements Réservés,
- 6) la transformation partielle de la zone à urbaniser 1AUI en zone urbaine UIZ,
- 7) diverses modifications ponctuelles du règlement.

En conséquence, la modification peut être engagée.



Localisation des 7 espaces concernés par la présente procédure de modification

2. Présentation des évolutions et des objectifs poursuivis

2-1. Création d'un secteur UBc au sein de la zone UB

a) Evolution du zonage

La présente modification du PLU classe dans le secteur UBc la parcelle AA 545, d'une superficie de 0,21 hectare, appartenant à la zone UB.

La parcelle, précédemment classée en UB, passe en UBc.

b) Evolutions du règlement

Le règlement du secteur UBc reprend les caractéristiques réglementaires de la zone UB du PLU (zone urbaine à vocation mixte), à l'exception des articles 3 et 6, comme exposé dans le tableau ci-dessous :

Article UB 3 : Accès et voirie	
Zone UB	Secteur UBc
« Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton. »	Figure à la suite du paragraphe ci-contre : « Toutefois, cette règle ne s'applique pas au sein du secteur UBc, pour lequel les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 5 m de largeur. »
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Zone UB	Secteur UBc
« En zone UB <u>à l'exception du secteur UBc</u> , toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante : implantation en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées). »	« Dans le secteur UBc, toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante : implantation en retrait compris entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement des voies de desserte (publiques ou privées). »

c) Justification des évolutions

Cet assouplissement de la règle correspond à la volonté de faciliter une opération de logement social sur la parcelle AA 545, propriété communale, dont le foncier a été acquis récemment dans ce but, conformément à la vocation de l'Emplacement Réservé n°7, figurant au PLU.

La localisation centrale de cette parcelle, située à proximité immédiate des principaux équipements de la commune (mairie, groupe scolaire, médiathèque), en fait un emplacement privilégié pour une opération d'habitat groupé.

La forme rectangulaire de la parcelle laisse envisager une desserte de l'opération par une voie interne en impasse, essentiellement à usage des résidents. Dans ce cadre, il est envisagé de traiter la voirie de desserte à la manière d'une voirie partagée, sans matérialiser de séparation physique entre les cheminements piétons (trottoirs) et la chaussée, mais en incluant des dispositifs destinés à ralentir les véhicules motorisés et à assurer la sécurité des résidents. Une largeur de 5 mètres de la voie de desserte est donc suffisante.

L'organisation des places de stationnement sera gérée à l'échelle de l'unité foncière. Les places ne seront pas nécessairement disposées perpendiculairement à la façade avant des logements (un stationnement perpendiculaire à la voie de desserte, par exemple, étant techniquement réalisable). Un recul des constructions compris entre 0 et 3 mètres par rapport à la voie de desserte est donc suffisant.

Il est en outre préférable de minimiser le recul à l'avant des constructions afin de privilégier les retraits par rapports aux limites séparatives, afin d'éviter les vis-à-vis avec le voisinage.

2-2. Création d'une zone 1AU en lieu et place d'un espace précédemment classé en UI

Objet de la modification :

La présente modification du PLU classe en 1AU un espace de 3,44 hectares situé en partie Sud du ban communal et précédemment classé en UI.

Description du site concerné (voir schéma ci-dessous) :

Cet espace borde les rues Auguste Comte et Jacques Cœur. Sa frange Nord est constituée de la voie verte, cheminement paysagé aménagé récemment en lien avec les installations de la Plaine des sports (ensemble d'installations sportives situées un peu plus au nord). La voie verte relie les rues Auguste Comte et Jacques Cœur. Dans sa section centrale, une allée paysagée permet de rejoindre directement la Plaine des sports.

Le restant du secteur est occupé pour moitié par l'entreprise Menut, spécialisée dans le recyclage de ferrailles et métaux (partie Est du secteur, couvrant environ 1,35 hectare, donnant sur la rue Jacques Cœur) et pour moitié par des prés, dont environ 0,75 hectare figurent au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2017 en tant que « jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique » (prairie situé au sud du secteur, donnant sur la rue Jacques Cœur).

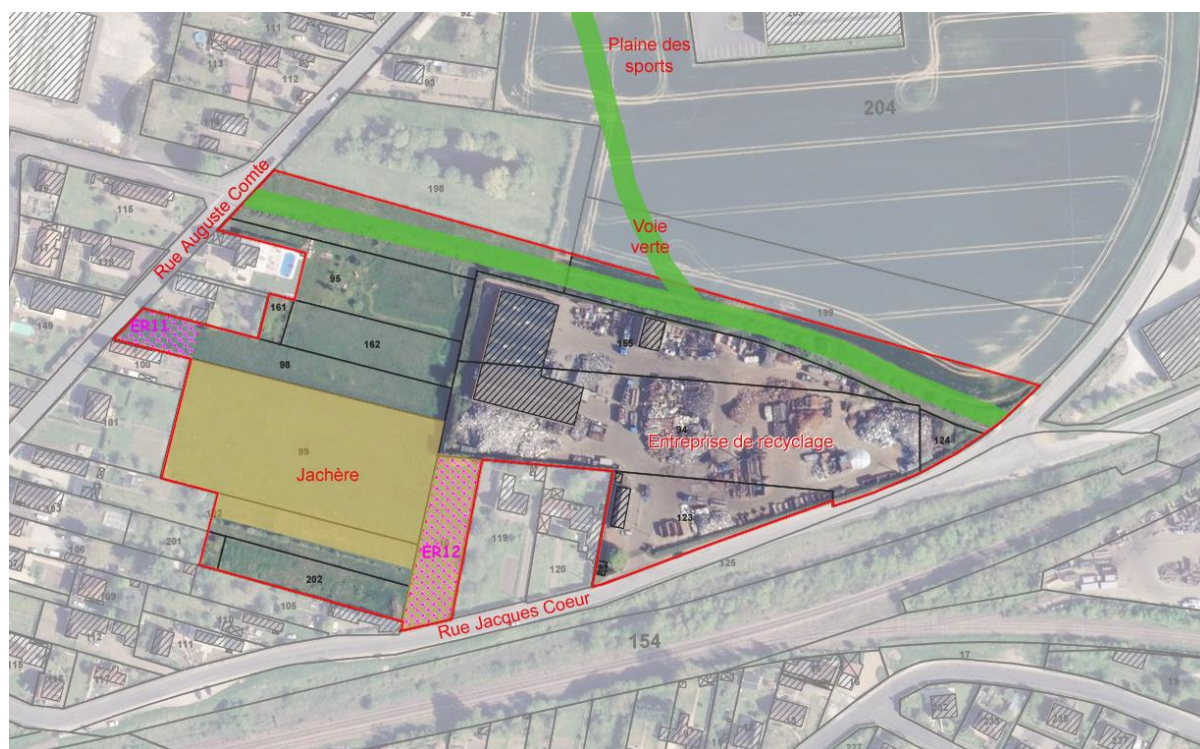


Schéma de description du site concerné (le périmètre en rouge inclut la nouvelle zone 1AU ainsi que les Emplacements Réservés n°11 et n°12, à vocation de création d'accès à la zone

Justification de la modification :

Le PADD du PLU affiche l'intention de reconverter cet espace en un espace à vocation d'habitat et d'équipements.

Page 5 du PADD, dans le paragraphe intitulé « Valoriser les espaces libres au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements », figure la phrase suivante (en fin de paragraphe) :

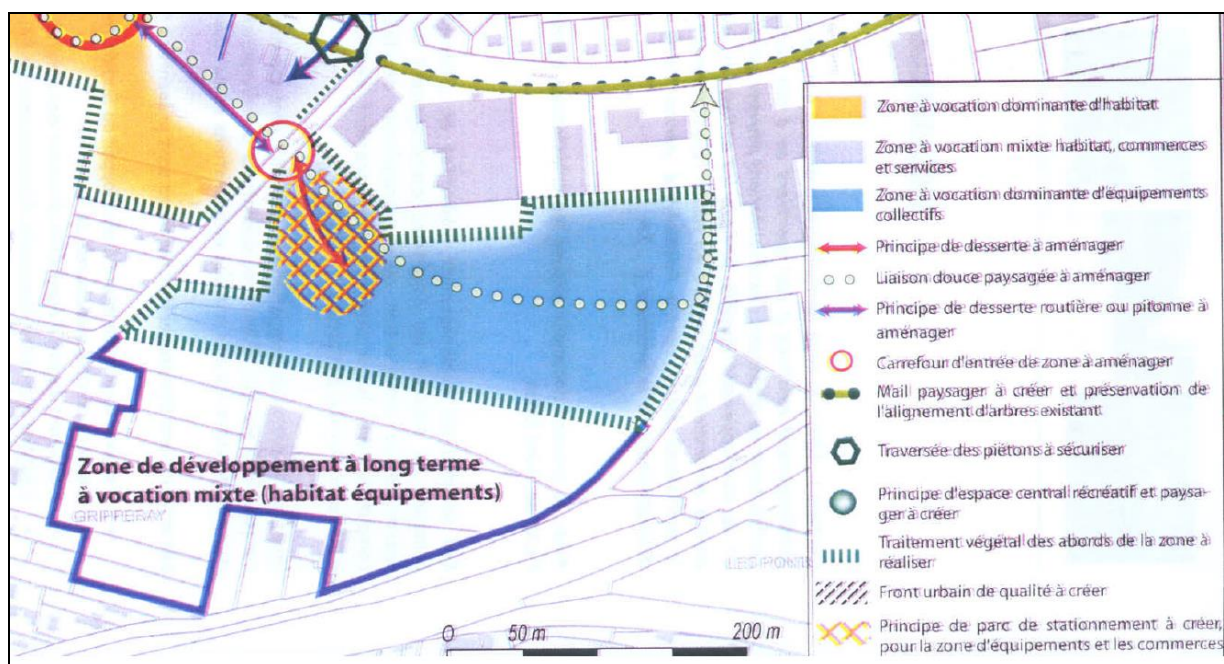
« A plus long terme pourra également être envisagée l'implantation de nouveaux logements sur le secteur situé au sud de la future zone d'équipements sportifs (actuel établissement Menut), dans le cadre de la reconversion de ce site. »

Cette intention apparaît également dans la cartographie associée (voir extrait ci-dessous).



Extrait de la cartographie du PADD du PLU

L'Orientation d'Aménagement n°1 reprend le contenu du PADD sur cet espace (voir extrait ci-dessous).



Extrait de l'Orientation d'Aménagement n°1

La présente modification consiste donc à mettre en cohérence le zonage du PLU avec le PADD et l'OA, en classant le secteur en zone 1AU au lieu du zonage UI figurant dans le document en vigueur.

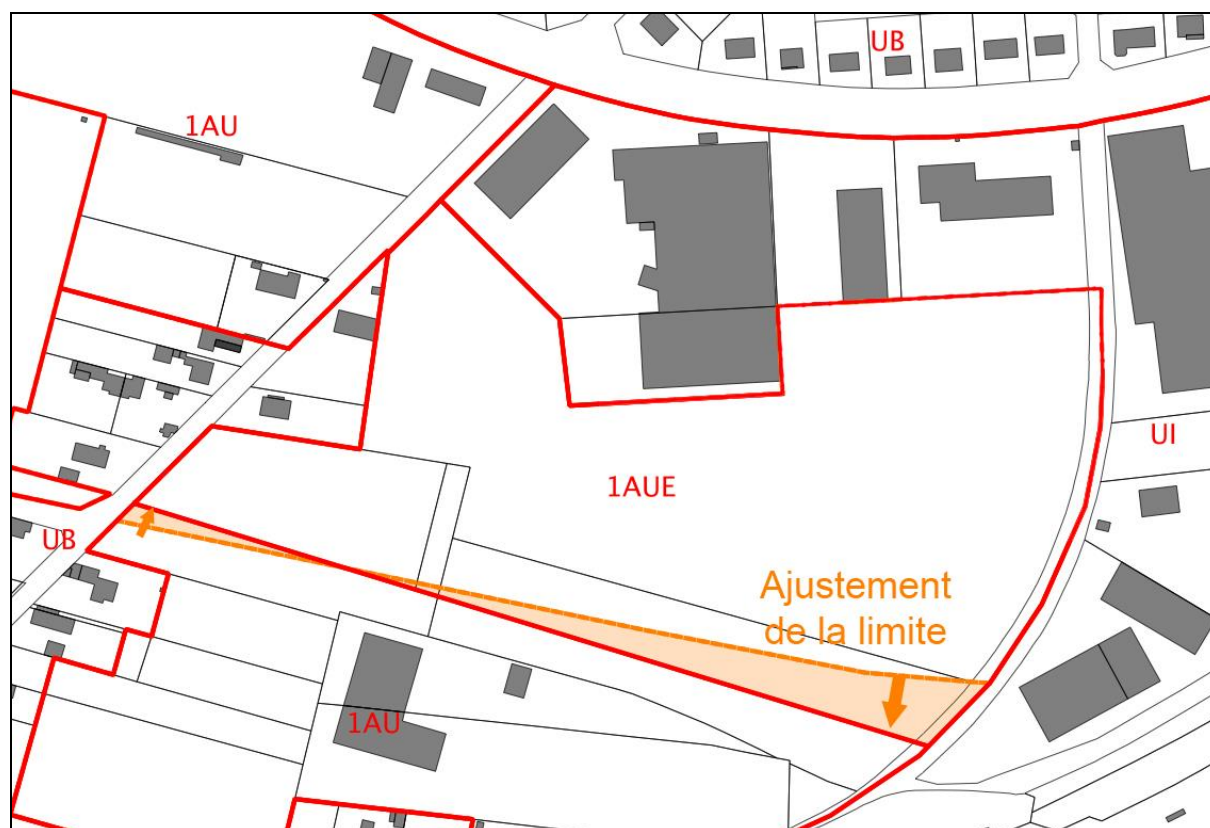
De plus, la situation de cet espace, insérée dans le tissu urbain résidentiel, à proximité immédiate de la zone d'équipement de la Plaine des sports et à proximité de deux polarités de commerces et services (au nord, au croisement de la rue Auguste Comte et de l'avenue Saint-Exupéry, et au sud-ouest, au carrefour de la route de Paris avec la rue Jacques Cœur) est particulièrement propice à l'aménagement d'un quartier résidentiel mixte.

2-3. Ajustement de la limite Sud de la zone 1AUE

Objet de la modification : La présente modification du PLU diminue la zone UI (dont une partie est classée en 1AU par la présente modification) afin d'ajuster la limite Sud de la zone 1AUE à l'emprise de la voie verte aménagée récemment.

Cette évolution entraîne la suppression de 0,28 hectare de zone UI, qui basculent en 1AUE.

Justification : Il s'agit d'adapter le zonage à l'emprise foncière des aménagements récemment réalisés, par souci de lisibilité.



Ajustement de la limite sud de la zone 1AUE : schéma descriptif

2-4. Modification de l'Orientation d'Aménagement n°1

Objet de la modification :

La partie écrite de l'Orientation d'Aménagement n°1 (« espace à vocation mixte au sud de l'avenue Saint-Exupéry ») est modifiée de la manière suivante :

➤ **Extrait avant modification :**

« Pour garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :

- (...)
- de l'habitat intermédiaire, individuel et 20 % minimum d'habitat collectif,
- (...). »

➤ **Extrait après modification :**

« Pour garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :

- (...)
- de l'habitat individuel et 20 % minimum d'habitat collectif ou intermédiaire,
- (...). »

Justification :

Cette évolution correspond à la volonté de la commune de favoriser les typologies d'habitat dites intermédiaires. En effet, celles-ci sont propices à l'émergence d'opérations qui peuvent s'avérer relativement denses tout en respectant la typologie du tissu résidentiel environnant (à dominante pavillonnaire).

Pour rappel, l'Orientation d'Aménagement prévoit par ailleurs des prescriptions en matière de densité (notamment un minimum de 20 logements à l'hectare) et de logement locatif social (à savoir une part minimale de 25 %). Ces prescriptions sont conservées car elles correspondent aux objectifs des élus.

2-5. Suppression de 6 Emplacements Réservés

Objet de la modification :

Les Emplacements Réservés suivants sont supprimés :

- ER 5 : Aménagement d'une liaison douce impasse Georges Carré (280 m²)
- ER 6 : Aménagement d'un mail paysager et espace vert (3 545 m²)
- ER 7 : Logement social (2 040 m²)
- ER 8 : Aménagement de voirie (4 200 m²)
- ER 9 : Aménagement de voirie (CR5) (1 215 m²)
- ER 16 : création d'un poste de refoulement (110 m²)

Justification :

- ER 8 : abandon du projet
- ER 9 : acquisition foncière à un autre emplacement pour le projet visé
- Autres ER : le foncier correspondant a été acquis conformément à la vocation respective de chacun de ces Emplacements Réservés.

2-6. Transformation partielle de la zone à urbaniser 1AUI en zone urbaine UIZ

Objet de la modification :

La zone 1AUI à l'exception de la parcelle AL 76, soit une superficie de 12,16 hectares, est transformée en une zone urbaine (U) dénommée UIZ. Le plan de zonage fait apparaître le périmètre et l'intitulé de la nouvelle zone UIZ. Le règlement de zone est inséré dans le chapitre correspondant aux zones urbaines. Il est calqué sur le règlement de la zone 1AUI, à l'exception des intitulés (titre et sous-titres) et du descriptif figurant en en-tête du règlement de zone : ce dernier est rectifié afin de correspondre à la définition d'une zone urbaine.

Justification :

Les travaux de viabilisation de la zone ont eu lieu (à l'exception de la parcelle AL 76, qui n'a pas été viabilisée) et les équipements internes à la zone ont été réalisés et livrés en 2016 pour le pluvial (en partie) et en 2017 pour les réseaux (EU, EP, AEP, DI, ENEDIS, GRDF, Télécom), les espaces verts et la voie. La commercialisation des lots est en cours.

Or, comme le stipule l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

En conséquence, il convient de classer les terrains équipés (soit l'ensemble de la zone à l'exception de la parcelle AL 76) en zone urbaine (U).

2-7. Autres évolutions réglementaires : diverses modifications ponctuelles du règlement

Les autres évolutions réglementaires portent sur les points suivants :

a) Implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Objet de la modification – premier point : Le paragraphe suivant est ajouté aux articles 6 des zones concernées : « Pour des raisons de sécurité routière (visibilité), un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux voies. »

Zones concernées : UA, UB, UC, UI, 1AU

Justification : Il s'agit ici d'une aide à l'application aux réalités locales de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. En effet, au niveau de certains carrefours, une implantation des constructions trop proche de l'angle du terrain peut gêner la visibilité et poser des problèmes de sécurité routière.

Objet de la modification – second point : Parmi les objets auxquels les règles des articles 6 et 7 ne s'appliquent pas, sont ajoutés dans la liste :

- les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et de hauteur totale inférieure à 3,50 m (objet se substituant aux abris de jardins d'emprise au sol inférieure à 12 m², qui étaient exonérés de l'application des règles d'implantation dans la situation réglementaire antérieure) ;
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AU (et UI uniquement pour le second point)

Justification : Cet assouplissement des règles correspond aux objectifs suivants :

- Laisser une marge de manœuvre pour l'évolution des constructions existante,
- Favoriser la rénovation thermique des constructions existantes.

b) Implantation des constructions sur une même propriété

Objet de la modification : Les règles des articles 8 sont supprimées.

Zones concernées : UA, UB, UC, UI, 1AU

Justification : Cette suppression des règles vise à faciliter l'évolution des constructions existantes au sein d'une même unité foncière.

c) Pente des toitures

Objet de la modification : L'obligation de toitures à deux versants de pente comprise entre 35° et 55° pour les constructions principales est remplacée par une simple obligation de pente inférieure à 55°.

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AU

Justification : Cet assouplissement de la règle correspond à la volonté d'autoriser les typologies architecturales et constructives comprenant des toitures plates ou à faible pente, pouvant comporter un ou plusieurs versant(s).

d) Aspect des annexes

Objet de la modification : L'obligation de réaliser la plupart des bâtiments annexes avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale est supprimée. La notion d'harmonie (exprimée par le verbe « s'accorder ») est toutefois conservée.

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AU

Justification : Cet assouplissement de la règle correspond à la volonté de permettre plus de possibilités architecturales.

e) Clôtures

Objet de la modification : Les caractéristiques réglementaires des clôtures sur rue sont redéfinies autour de deux typologies autorisées : le muret surmonté d'un dispositif à claire-voie et le grillage doublé ou non de haies. Ces typologies réglementaires, ainsi que les hauteurs maximales associées, sont uniformisées entre les différentes zones. Des précisions sont apportées quant aux essences végétales à employer pour les haies vives ; les brises-vues en matière synthétique sont interdits. En zone UA (« Vieux Saint-Ouen »), la création de murs pleins en pierre massive (de type moellons), revêtu d'un enduit brossé de teinte beige légèrement ocré, est également autorisé. Pour rappel, la remise en l'état des murs anciens reste obligatoire.

Quant aux clôtures en limites séparatives, la règle (portant sur la hauteur maximale uniquement) est elle aussi uniformisée entre les différentes zones.

Zones concernées : UA, UB, UC, UI, 1AU, 1AUE

Justification : Deux objectifs sont poursuivis :

- uniformiser la règle dans les différentes zones concernées ;
- pour les terrains à usage d'activités en UI, UC et 1AUE, une hauteur légèrement supérieure de la grille est autorisée pour éviter les intrusions,
- déterminer des caractéristiques réglementaires compatibles avec le voisinage résidentiel.

f) Suppression des COS

Objet de la modification : Les règles de COS sont supprimées

Zones concernées : UA, UB, UC, 1AU

Justification : Il s'agit ici de retranscrire l'application de la loi ALUR, qui a rendu les COS légalement inapplicables.

3. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

Les évolutions qui font l'objet de la présente modification sont sans aucun impact sur les prescriptions d'intérêt général et les servitudes.

4. Impacts de la modification

Pour rappel, la présente modification comporte 7 objets :

- 1) la création d'un secteur UBc au sein de la zone UB,
- 2) la création d'une zone 1AU en lieu et place d'un espace précédemment classé en UI,
- 3) l'ajustement de la limite Sud de la zone 1AUE,
- 4) la modification de l'Orientation d'Aménagement n°1,
- 5) la suppression de 6 Emplacements Réservés,
- 6) la transformation partielle de la zone à urbaniser 1AUI en zone urbaine UIZ,
- 7) diverses modifications ponctuelles du règlement.

Les impacts de ces évolutions sur le paysage, sur l'environnement et sur l'agriculture sont exposés ci-après.

4-1. Impacts sur le paysage

Les évolutions réglementaires impactant le gabarit et/ou l'aspect des constructions et installations autorisées sont les suivantes :

- Au sein de la nouvelle zone 1AU

Par opposition au règlement de la zone UI, précédemment applicable sur cet espace, la nouvelle réglementation correspond à celle d'un tissu résidentiel mixte. Les gabarits autorisés sont similaires à ceux que l'on peut observer dans le tissu urbain environnant, à dominante résidentielle. Le règlement de la zone 1AU est d'ailleurs similaire à celui de la zone UB.

L'impact paysager de cette évolution est positif.

- Dans l'Orientation d'Aménagement n°1

Les évolutions sont propices à l'émergence d'opérations d'habitat intermédiaire. Celle-ci permettent une certaine densité tout en respectant la typologie du tissu résidentiel environnant (à dominante pavillonnaire).

L'impact paysager de cette évolution est positif.

- Tolérance pour l'implantation des annexes

Les règles d'implantation sont assouplies pour les annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et de hauteur totale inférieure à 3,50 m.

Précédemment, cette souplesse s'appliquait uniquement aux abris de jardins d'emprise au sol inférieure à 12 m².

La même tolérance est introduite pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur.

L'impact paysager de cette évolution est assez modéré.

- Tolérance pour l'aspect des annexes

L'obligation de réaliser la plupart des bâtiments annexes avec des matériaux similaires à ceux de la construction principale est supprimée. La notion d'harmonie (exprimée par le verbe « s'accorder ») est toutefois conservée.

L'impact paysager de cette évolution est subjectif.

- Assouplissement de la règle portant sur les pentes de toitures

L'obligation de toitures à deux versants de pente comprise entre 35° et 55° pour les constructions principales est remplacée par une simple obligation de pente inférieure à 55°. Ainsi, les toitures plates ou à faible pente, pouvant comporter un ou plusieurs versant(s), sont autorisées.

L'impact paysager de cette évolution est subjectif.

- Uniformisation des règles de clôtures

L'impact paysager de cette évolution est variable selon les situations.

4-2. Impacts sur l'environnement

La présente modification ne comprend aucune ouverture à l'urbanisation.

Les changements d'affectation ou de nature des zones concernées sont effectués à impact environnemental équivalent, voire à impact amélioré (dans le cas du remplacement d'une zone à vocation d'activité par une zone à vocation résidentielle).

Les constructions et installations autorisées sont compatibles avec les risques et nuisances identifiés dans leur environnement immédiat (circulation routière essentiellement).

4-3. Impacts sur l'agriculture

La présente modification ne comprend aucune ouverture à l'urbanisation.

Les changements d'affectation ou de nature des zones concernées n'aggrave pas la situation réglementaire actuelle en matière de consommation des terres agricoles.

Il ne complique ni l'accès, ni l'usage agricole des terres environnantes.

5. Bilan des surfaces

La présente modification du PLU se traduit par les évolutions suivantes des superficies globales des différentes zones :

- la création d'un **secteur UBc** de 0,21 hectare au sein de la zone UB,
- la création d'une nouvelle **zone 1AU** de 3,44 hectares,
- une réduction de 3,72 hectares de la superficie de la **zone UI**,
- une réduction de 0,15 hectares de la superficie de la **zone 1AUE**,
- le remplacement d'une partie de la **zone 1AUI**, soit une superficie de 12,16 hectares, par une **zone UIZ**.

Département de Loir-et-Cher

Commune de Saint-Ouen

REÇU LE

09 JAN. 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexée à la délibération de l'organe
délibérant de la collectivité compétente en PLU du
22 décembre 2016



Le Maire,
Jean PERROCHE

MODIFICITATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-OUEN

1 - NOTICE EXPLICATIVE



SOMMAIRE

Préambule : rappel des textes	P3
1. Note de présentation	P5
1.A. Présentation du projet	
1.A.1. Situation actuelle	
1.A.2. Objectifs du projet	
1.A.3. Justification de l'opération et utilité publique	
1.A.4. Principaux travaux projetés	
1.B. Documents d'urbanisme existants	
1.B.1. Document de planification supra-communal	
1.B.2. Document d'urbanisme communal	
1.C. Procédure	
1.C.1. Objet de la mise en compatibilité	
1.C.2. Rappel réglementaire	
1.C.3. Déroulement	
2. Analyse de la compatibilité avec les documents d'urbanisme	P14
2.A. Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	
2.B. Analyse de la compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ouen	
2.B.1. Compatibilité avec le règlement	
2.B.2. Compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation	
3. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ouen	P16
3.A. Règlement	
3.A.1. Règlement de la zone 1AUI avant mise en compatibilité	
3.A.2. Règlement de la zone 1AUI après mise en compatibilité	
3.B. Orientation d'aménagement et de programmation	
3.B.1. Orientation d'aménagement et de programmation avant mise en compatibilité	
3.B.2. Orientation d'aménagement et de programmation après mise en compatibilité	

REÇU LE
09 JAN. 2017
à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

PREAMBULE – RAPPEL DES TEXTES ET DU DEROULE DE LA PROCEDURE

REÇU LE

09 JAN. 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
du VENDÔME

Le présent dossier propose de modifier le zonage 1AU pour inclure une partie d'une parcelle classée en Ui afin d'harmoniser le zonage de la zone d'aménagement concerté de la Vallée Laurent, de modifier le règlement et de mettre en conformité avec le projet de la ZAC l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Aussi le présent dossier rentre dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Ouen.

Extrait de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

- ➔ Le Maire prend un arrêté pour lancer la procédure de modification simplifiée.

Extrait de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme

Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

- ➔ Le Maire de Saint-Ouen notifie le projet de modification simplifiée aux PPA, avant la mise à disposition du dossier au public. Le dossier notifié comporte le présent rapport de présentation du projet, ainsi que toutes les pièces du dossier PLU modifiées.

Extrait de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme 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 le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

- ➔ Le conseil municipal précise par délibération les modalités de la mise à disposition du public et les porte à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par un avis précisant l'objet de la modification simplifiée et le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.
- ➔ Cet avis est publié dans un journal de diffusion départementale 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.

- ➔ Cet avis est affiché en Mairie de Saint-Ouen 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute la durée de la mise à disposition.
- ➔ La mise à disposition du dossier a lieu pendant un mois. Un registre permettant de consigner les observations accompagne le dossier.
- ➔ A l'issue du mois de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, le maire présente le bilan de cette mise à disposition au 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
- ➔ Le dossier de modification simplifiée approuvé demeure consultable en Mairie.

Extrait de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Extrait de l'article L.132-9 du code de l'urbanisme

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

1. NOTE DE PRESENTATION

1.A. Présentation du projet de la ZAC de la Vallée Laurent

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

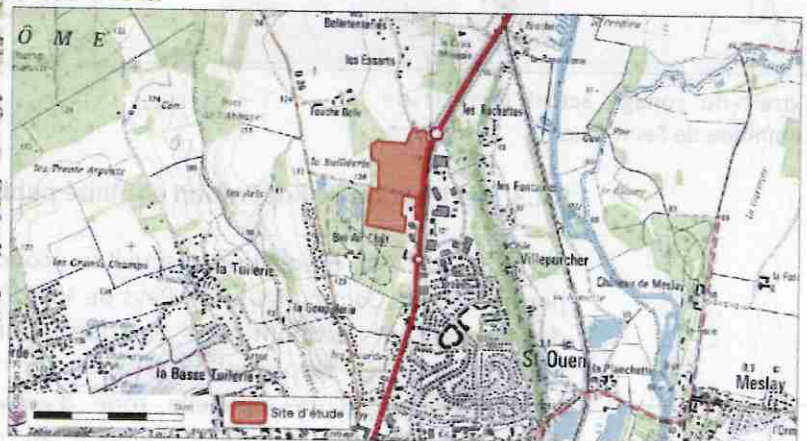
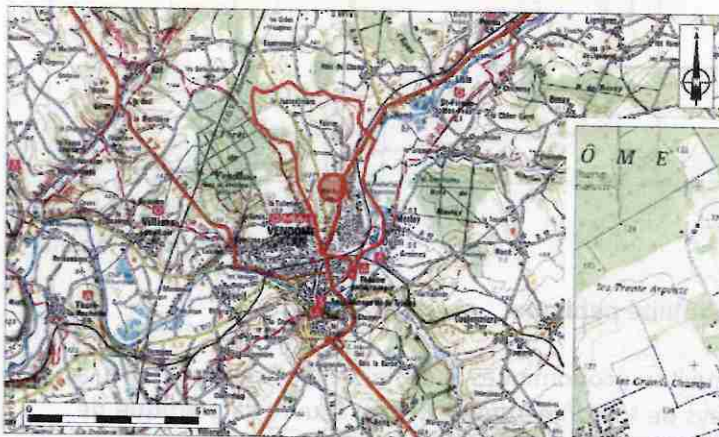
1.A.1. Situation actuelle

La commune de Saint-Ouen, localisée au Nord du département du Loir-et-Cher, appartient à la Communauté du Pays de Vendôme (CPV). Avec 3 432 habitants (population 2013 - INSEE), elle est la deuxième commune la plus peuplée de la Communauté du Pays de Vendôme, derrière Vendôme.

Le périmètre du projet est matérialisé sur la carte ci-dessous. D'une surface d'environ 13,6 ha, il s'inscrit dans le prolongement de la Zone d'Activités communale des Grouëts et est délimité :

- au Nord par une voie communale et des champs de culture,
- à l'Est, par la RN 10 et des entreprises commerciales,
- au Sud par les boisements du parc du château de Bel-Air,
- à l'Ouest par des boisements.

Le périmètre se compose quasi exclusivement d'anciennes parcelles agricoles ; il est néanmoins traversé par la rue de la Bailleverrie et par une haie dans sa partie Sud.



Localisation du site de la Vallée Laurent Conception : IE&A

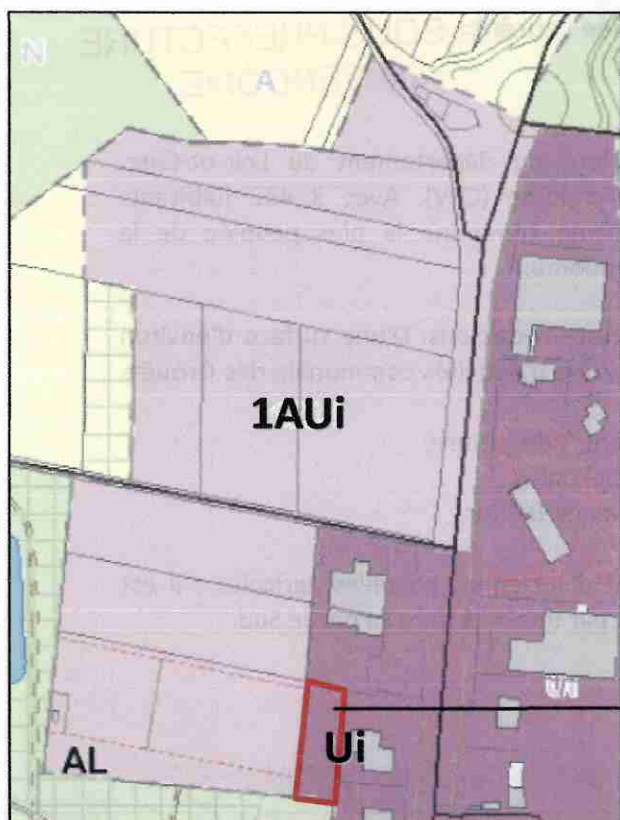
1.A.2. Objectifs du projet de la ZAC de la Vallée Laurent

L'opération a pour objet l'urbanisation à destination d'activités économiques d'une surface d'environ 13,6 ha, dans le prolongement Nord de la zone d'activités de Bel Air et en face de celle des Grouëts, sur la commune de Saint-Ouen.

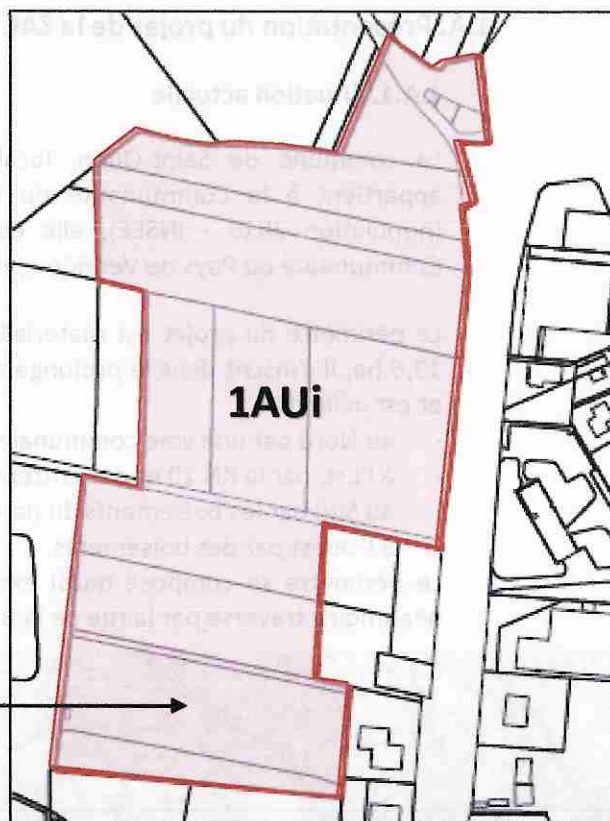
Le secteur objet de l'opération est classé pour la majeure partie des terrains en zone 1AUI et, pour une petite partie d'une parcelle, en zone UI au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Saint-Ouen.

La zone 1AUI est « une zone située au Nord-Ouest du bourg, partiellement ou non équipée destinée à permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'une

opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, qui peut également accueillir des bureaux, entrepôts et de l'hébergement hôtelier.»



Extrait du zonage actuel du PLU de la commune de Saint-Ouen



Plan du périmètre de la ZAC et du zonage modifié

1.A.3. Justification de l'opération et utilité publique

Le projet de ZAC à vocation d'activités économiques « de la Vallée Laurent » vise à permettre à la Communauté du Pays de Vendôme de **mettre en œuvre sa politique de développement économique**, en permettant aux entreprises existantes de se développer et en favorisant la création de nouvelles entreprises sur son territoire. L'aménagement d'une nouvelle zone d'activités, dans la continuité de l'existant, permettra ainsi de maintenir l'emploi au niveau local et d'attirer de nouvelles populations.

Ainsi, **le projet de ZAC répond aux objectifs de croissance mis en place par la Communauté du Pays de Vendôme** dans le cadre de sa compétence « développement économique » et aux orientations fixées par le SCOT de l'Agglomération Vendômoise, qui prévoit notamment le renforcement de l'offre existante au Nord de l'agglomération.

- Justification au regard des documents de planification

Au regard du PLU :

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ouen, approuvé le 7 octobre 2010, fixe un certain nombre d'objectifs au sein desquels figure celui de **la poursuite du développement de l'activité économique**. Dans cette optique, la commune souhaite d'une part conforter les entreprises existantes en leur permettant

de développer leurs activités si elles le souhaitent et, d'autre part, offrir des emprises foncières supplémentaires pour de nouvelles implantations.

Au regard du SCOT :

L'aménagement du site de la Vallée Laurent s'inscrit dans le respect des objectifs du SCOT du Pays Vendômois, qui vise à poursuivre une politique dynamique de développement économique en procédant, notamment et essentiellement, par **extension de sites d'activités existants**. Dans un souci de renforcement de l'offre existante, le SCOT autorise la programmation d'une vingtaine d'hectares en extension au Nord de l'agglomération.

Par ailleurs, **le SCOT fixe un objectif de maintien d'un tissu économique local diversifié**. Ainsi, l'agglomération vendômoise développe des zones d'activités généralistes (artisanat, PME-PMI, commerce, service aux particuliers), permettant de renforcer le tissu économique local.

L'aménagement du secteur de la Vallée Laurent participera donc au maintien de la diversification du tissu économique local.

Justification au regard de la réalité et de la stratégie économiques

La stratégie de développement économique mise en œuvre par la Communauté du Pays de Vendôme repose sur un axe premier, l'offre territoriale :

- disposer d'une offre foncière et immobilière immédiatement disponible répondant à tous types de demande,
- garantir l'offre de services aux entreprises et à la population,
- fédérer les acteurs du développement territorial.

Cette stratégie est complétée par **deux axes liés à la demande** :

- promouvoir et valoriser l'offre territoriale,
- détecter et accompagner l'implantation d'activités.

La stratégie foncière mise en place par la Communauté du Pays de Vendôme se traduit en matière du foncier à vocation économique par la mise à disposition d'une offre :

- rurale autant qu'urbaine,
- à large spectre dans sa capacité d'accueil.

Cette stratégie a permis à la Communauté du Pays de Vendôme de commercialiser sur les 15 dernières années plus de 390 000 m² toutes zones confondues, dont 50 000 m² sur l'année 2012. **L'offre immédiatement disponible, c'est-à-dire constructible, est devenue aujourd'hui incomplète.**

Communes	Zones d'activités	Surface occupée	Disponibilités immédiates	Périmètre de la zone*
Azé	ZA La Varenne	2,8 ha	-	5 ha ⁽²⁾
Danzé	ZA Les Poulinières	3,7 ha	0,87 ha	8 ha
Lunay	ZA Villeprovert	2 ha	-	4,2 ha
Saint-Firmin-des-Prés	ZA La Garenne	11,4 ha	3,15 ha	25 ha
Saint-Ouen	ZA La Plaine-Rocheboyer ⁽³⁾	22,7 ha	-	29,4 ha ⁽³⁾

Saint-Ouen	ZA Les Grouëts-Bel Air	16,7 ha	0,5 ha ⁽¹⁾	21 ha
Saint-Ouen	ZA Vallée Laurent	0,8 ha	-	15 ha
Thoré-la-Rochette	ZA La Garenne	15,4 ha	2,68 ha	25,6 ha
Vendôme – Villiers sur Loir	Parc technologique du bois de l'oratoire	12,4 ha	30 ha	134 ha ⁽⁴⁾
Vendôme	ZI Nord	38,1 ha	0,66 ha ⁽¹⁾	42 ha
Vendôme	ZI Sud	52 ha	10,6 ha	71 ha
La Ville-aux-Clercs	ZI ZA Le Bourg	3,3 ha	1,12 ha	5 ha

* y compris domaine public et espaces boisés

(1) Propriétaire privé

(2) Pour développer le reste de la zone, une révision du PLU est nécessaire

(3) Reconversion à terme de cette zone en quartier d'habitat, voir OAP correspondante dans le PLU

(4) dont la partie au Nord de la ligne TGV avait été réservé pour la CCI du Loir-et-Cher

Le développement de la ZAC de la Vallée Laurent, extension du parc d'activités des Grouëts - Bel Air dont l'attractivité est importante grâce à sa localisation stratégique aux portes de Saint-Ouen - Vendôme et le long de la RN 10, **constitue l'une des clés de la reconstitution de l'offre et du développement économique communautaire.**

Justification au regard du principe de proportionnalité

Les impacts générés par le projet de ZAC, notamment à l'encontre des terres agricoles, doivent non seulement faire l'objet de mesures compensatoires, mais doivent aussi être justifiés au regard des apports du projet au niveau social, économique et environnemental, en vertu du principe de proportionnalité.

Il est prévu de réaliser sur le site de la Vallée Laurent une zone d'activités, en extension du parc d'activités existant, pour une surface de plancher maximale de 180 000 m².

A terme, l'arrivée de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune et, à plus grande échelle, sur celui de l'agglomération vendômoise, aura pour conséquence directe de renforcer l'offre économique existante et de créer des emplois au profit des actifs locaux. Le taux d'emploi va ainsi augmenter, ce qui permettra de limiter les déplacements domicile-travail.

En ce sens, **certaines entreprises ont d'ores et déjà exprimé leur souhait de s'implanter sur le territoire communal, et notamment sur le site de la Vallée Laurent.**

Par ailleurs, l'émergence d'une nouvelle zone d'activités participera à l'augmentation des ressources fiscales de l'intercommunalité.

D'un point de vue environnemental, le projet de ZAC sera réalisé dans un souci de développement durable et de respect de l'environnement naturel et urbain, conformément aux objectifs du PLU de la commune. Ce dernier précise notamment qu'un traitement paysager particulier devra être réalisé, et que les nouvelles constructions devront être de bonne qualité environnementale et architecturale.

Par conséquent, le schéma d'aménagement intègre un parti paysager fort et qualitatif, reposant sur un principe d'accompagnement végétal tant en ce qui concerne les pourtours du projet, les espaces publics que les voiries.

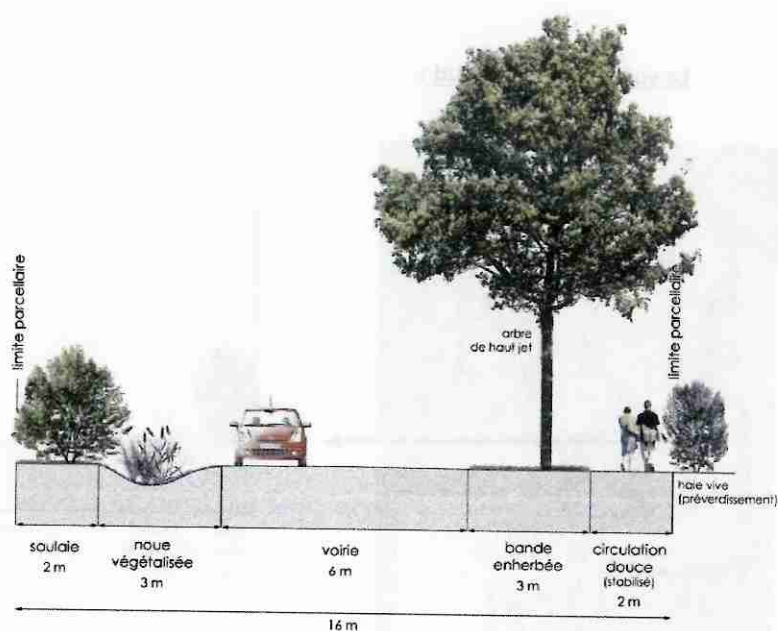
Pour exemple, la création d'un bassin paysager permettra d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans la trame paysagère, la haie en partie Sud du secteur sera conservée et une haie de long du chemin de la Bailleterie sera créée afin de préserver le chemin de randonnée. Une bande paysagère sera créée dès que nécessaire, sur le pourtour du site afin d'assurer la greffe paysagère avec le voisinage naturel et urbain. Enfin, d'un point de vue réglementaire, des limites de constructibilité seront instaurées afin d'assurer l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En termes de qualité environnementale et architecturale des bâtiments, ceux-ci devront a minima respecter la Réglementation Thermique 2012 et devront respecter les règles fixées par le règlement du PLU.

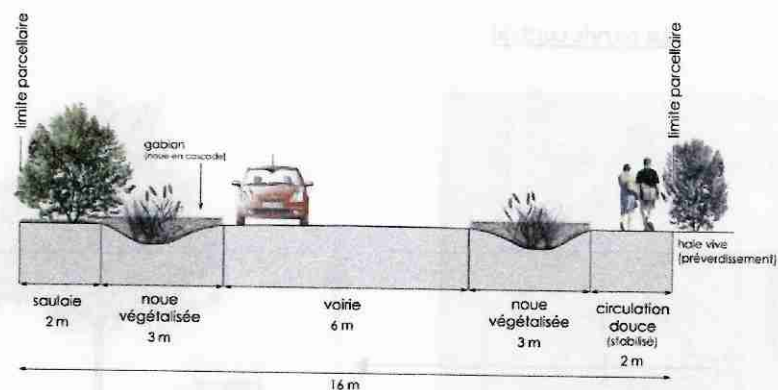
REÇU LE

09 JAN. 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

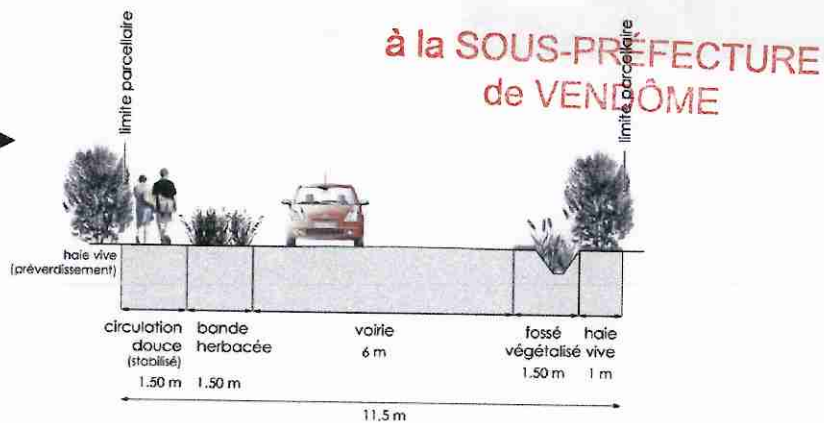


Coupe B - 1.100



Coupe C - 1.100

- La voirie de desserte Ouest :

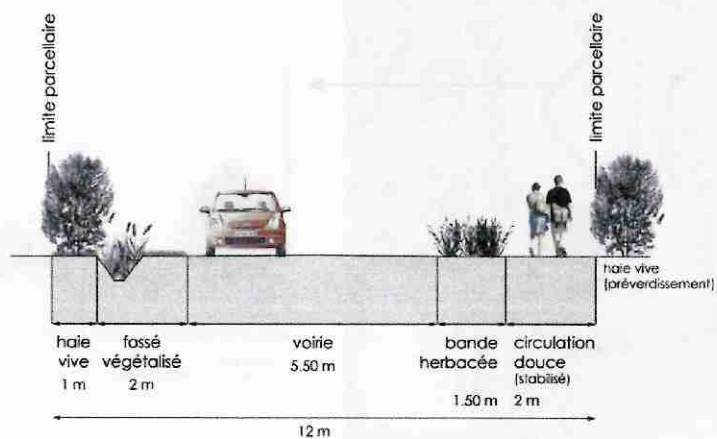
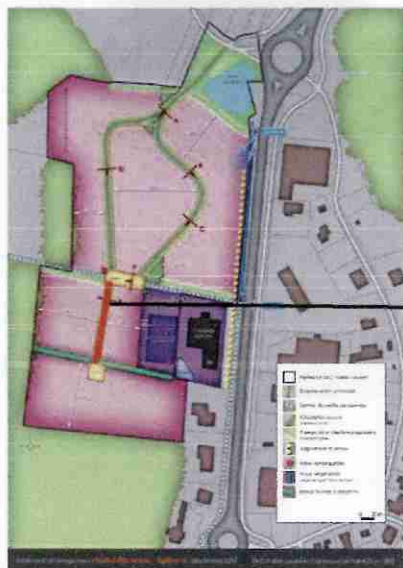


REÇU LE

09 JAN. 2017

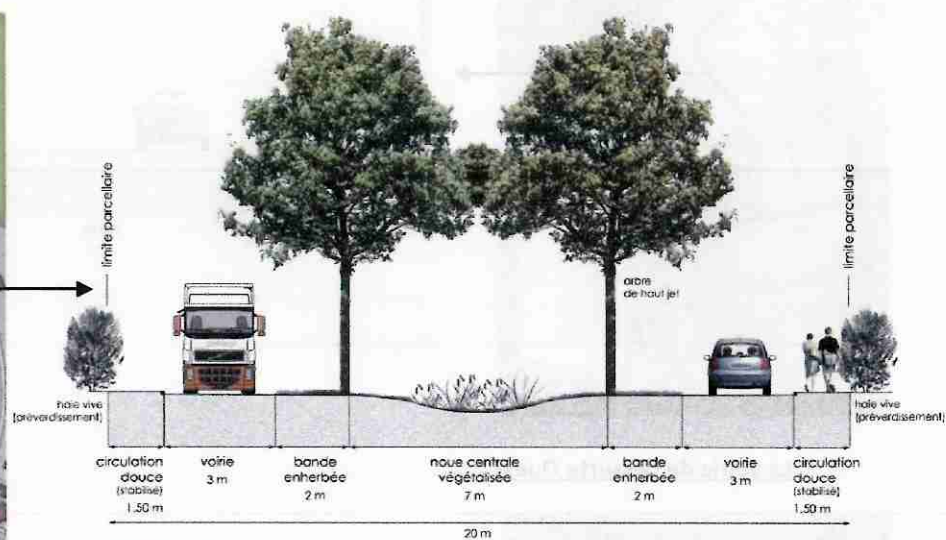
à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

- **La voie de desserte sud :**



Coupe E - 1.100

- **Le parvis central :**

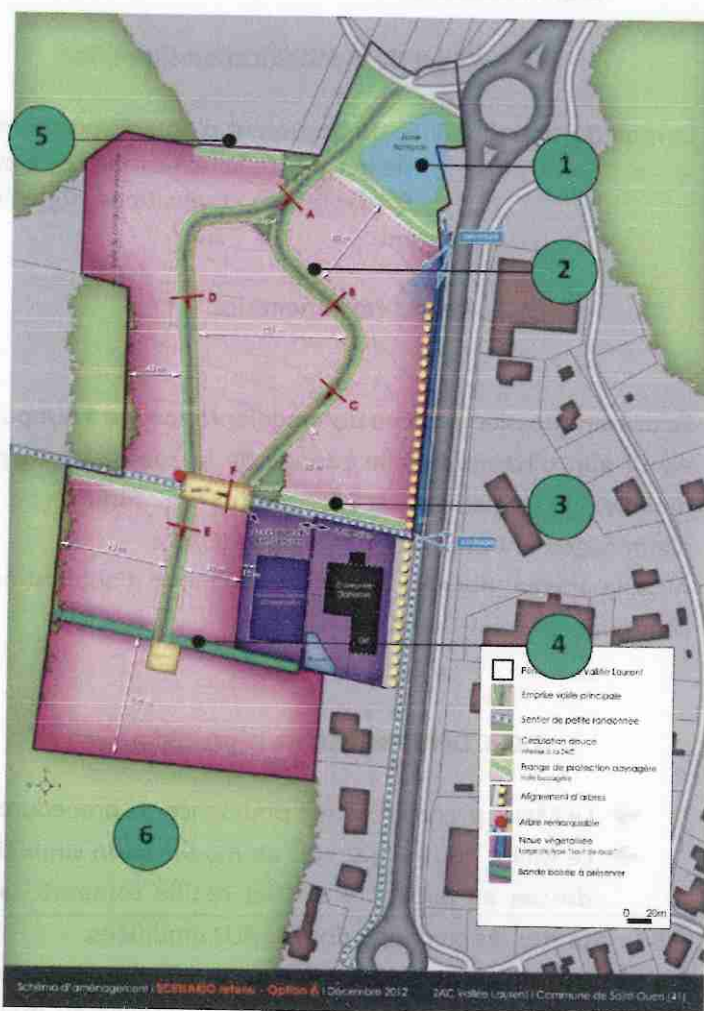


Coupe F - 1.100

Plan paysager général :

Le parti paysager du projet repose sur un principe d'occupation du sol et un principe d'accompagnement végétal.

1. En entrée de zone d'activités, point bas du site, création d'un bassin paysager de gestion des eaux pluviales,
2. Des voiries paysagées, créant des perspectives de vues depuis la RN 10, dans les deux sens de circulation,
3. Création d'une haie le long de la rue de la Baillevrie,
4. Maintien de la haie existante,
5. Création d'une bande paysagère sur les pourtours du projet,
6. Le projet s'appuie sur les boisements existants. Ainsi, des limites de constructibilité sont instaurées afin d'intégrer les bâtiments d'activités à leur environnement.



1.B. Documents d'urbanisme existants

1.B.1. Document de planification supra-communal

Le SCOT de l'agglomération vendômoise a été approuvé le 30 novembre 2007. Il a pour vocation de définir les grandes orientations d'aménagement du territoire de l'agglomération.

1.B.2. Document d'urbanisme communal

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 7 octobre 2010.

REÇU LE

09 JAN. 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

1.C. Procédure

1.C.1. Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée du document d'urbanisme communal a pour objets :

- De permettre la réalisation des travaux de la ZAC de la Vallée Laurent,
- D'adapter les dispositions réglementaires au projet de la ZAC de la Vallée Laurent.

1.C.2. Rappel réglementaire

Le présent dossier propose de modifier le zonage 1AUj pour inclure une partie d'une parcelle classée en Ui afin d'harmoniser le zonage de la zone d'aménagement concerté de la Vallée Laurent, de modifier le règlement et de mettre en conformité avec le projet de la ZAC l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Aussi le présent dossier rentre dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Ouen.

1.C.3. Déroulement de la procédure

- ➔ Le Maire prend un arrêté pour lancer la procédure de modification simplifiée.
- ➔ Le Maire notifie le projet de modification simplifiée aux PPA, avant la mise à disposition du dossier au public. Le dossier notifié comporte la présente note de présentation, ainsi que toutes les pièces du dossier PLU modifiées.
- ➔ Le conseil municipal précise par délibération les modalités de la mise à disposition du public et les porte à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par un avis précisant l'objet de la modification simplifiée et le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.
- ➔ Cet avis est publié dans un journal de diffusion départementale 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.
- ➔ Cet avis est affiché en Mairie de Saint-Ouen 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute la durée de la mise à disposition.
- ➔ La mise à disposition du dossier a lieu pendant un mois en mairie. Un registre permettant de consigner les observations accompagne le dossier.
- ➔ A l'issue du mois de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, le Maire présente le bilan de cette mise à disposition au 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
- ➔ Le dossier de modification simplifiée approuvé demeure consultable en mairie.

2. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

2.A. Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Syndicat Mixte de l'agglomération vendômoise a inscrit des orientations pour le site de la Vallée Laurent en termes de développement économique (*Documents d'Orientations Générales, SCOT de l'agglomération Vendômoise, novembre 2007*). Ce document dresse le constat principal d'un « **manque de foncier disponible pour répondre à l'ensemble des demandes, notamment sur les principaux pôles économiques de l'agglomération** ».

Les orientations permettant de répondre à cette problématique sont :

- « **Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants** »,
- « **Les principaux développements économiques devront être programmés autour des grands axes routiers (RN10 et RD 957)** », dont « **le renforcement d'une offre existante au nord de l'agglomération** »,
- « **L'offre pour l'implantation d'artisans devra être renforcée, l'implantation d'entreprises artisanales sera par ailleurs favorisée [entre autres lieux] en zone d'activités économiques** »

Le projet de ZAC de la Vallée Laurent est compatible avec le SCOT du Syndicat Mixte de l'agglomération vendômoise.

2.B. Analyse de la compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ouen

2.B.1. Compatibilité avec le règlement de la zone 1AUI

Le caractère et la vocation de la zone précisent que la zone 1AUI est :

« *une zone située au Nord-Ouest du bourg, partiellement ou non équipée destinée à permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, qui peut également accueillir des bureaux, entrepôts et de l'hébergement hôtelier. »

Le projet de ZAC de la Vallée Laurent répond bien au caractère de la zone. Néanmoins, en l'état, certaines dispositions du règlement de la zone ne permettent pas d'intégrer le projet de ZAC de façon satisfaisante.

Le règlement de la zone 1AUI doit être mis en compatibilité pour permettre la réalisation du projet.

REÇU LE

09 JAN. 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

2.B.2. Compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation

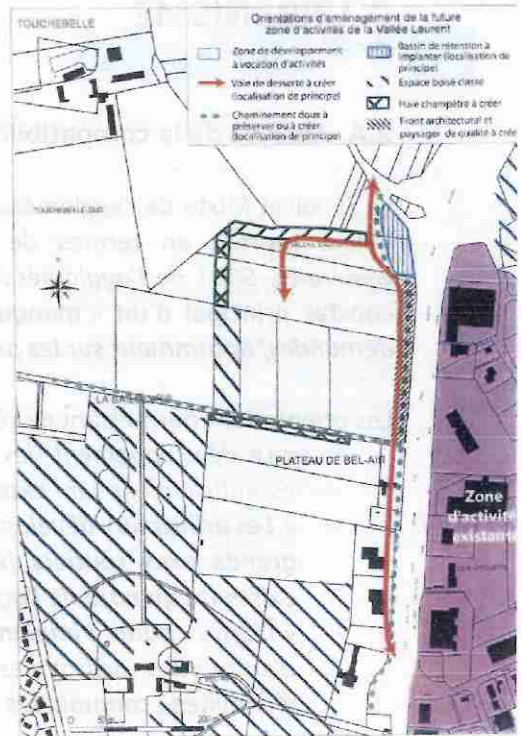
La zone 1AUI est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation graphique (ci-contre) et écrite.

Les axes de l'OAP écrite sont les suivants :

- Aménager une contre-allée le long de la RN10 afin de desservir les entreprises installées sur la zone,
- Constituer le long de la RN10 un front architectural et paysager de qualité,
- Préserver la rue de la Bailleverrie en tant que liaison douce et créer un cheminement doux le long de la contre-allée,
- Préserver les boisements existants et créer de nouveaux boisements,
- Assurer une gestion alternative des eaux pluviales.

Le projet de ZAC de la Vallée Laurent ne s'appuie pas sur un principe de contre-allée.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur doit être mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet.



3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-OUEN

REÇU LE

09 JAN. 2017

3.A. Règlement

à la SOUS-PRÉFECTURE de VENOGNE

	3.A.1. Règlement de la zone 1AUI avant mise en compatibilité	3.A.2. Règlement de la zone 1AUI après mise en compatibilité
Caractère et vocation de la zone	- Il s'agit d'une zone située au Nord-Ouest du bourg, partiellement ou non équipée destinée à permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. - Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, qui peut également accueillir des bureaux, entrepôts et de l'hébergement hôtelier. - L'aménagement de cette zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document des « Orientations d'aménagement ». <u>Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)</u> - Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la RN 10 sera imposé. - Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.	Il s'agit d'une zone située au Nord-Ouest du bourg, partiellement ou non équipée destinée à permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, qui peut également accueillir des bureaux, entrepôts, de l'hébergement hôtelier et de la restauration. L'aménagement de cette zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document des « Orientations d'aménagement et de programmation ». <u>Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)</u> Cette zone est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (en l'occurrence la RN 10) : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de la RN 10 sera imposé. Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6 du Code de l'Urbanisme.
Art. 1AUI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	- Les constructions à destination d'habitation - Les constructions à destination agricole - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs - Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.	- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Les terrains de camping et de caravaning ; - L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Le stationnement des caravanes ; - Le commerce de détail non lié à l'activité industrielle et artisanale.
Art. 1AUI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Les constructions à destination commerciale si elles sont liées à une activité industrielle ou artisanale - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils n'accueillent pas d'épaves et qu'ils ne	Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à des bureaux, entrepôts, hébergements hôteliers et les constructions destinées à la restauration, à condition :

	relèvent pas de la législation propre au stationnement des caravanes - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.	- qu'elles soient compatibles, par leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures existantes sans remettre en cause le fonctionnement ou les capacités de celles-ci, ni porter atteinte à la sécurité publique, - et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables, - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction d'une construction ou installation autorisée sur la zone. Les dépôts de véhicules à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, - ou à des aménagements paysagers, - ou à des aménagements hydrauliques, - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
Art. 1AUI-3 : Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Le long de la RN 10 les accès directs sont interdits. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des	Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

	personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Le raccordement de la parcelle à la voirie comptera au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité. Pour les entreprises desservies par des poids lourds, cette plate-forme devra présenter les dimensions minimales présentées sur le schéma [ci-dessous]. REÇU LE 09 JAN. 2017 à la SOUS-PRÉFECTURE de VENDÔME	Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés). Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN 10. Le regroupement par 2 des accès de lots contigus sera favorisé dès que cela est possible. En sus des dispositions de l'article 1AUI-3, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation "ZAC de la Vallée Laurent" Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
Art. 1AUI-4 : Desserte par les réseaux	1- Alimentation en eau potable Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine. 2 - Assainissement a) Eaux usées Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un	1- Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente. 2 - Assainissement a) Eaux usées Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au règlement d'assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Les réseaux privatifs sont conçus de manière à

	prétraitement approprié. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. <i>b) Eaux pluviales</i> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires	ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au règlement d'assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement). L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux,...). L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié. <i>b) Eaux pluviales</i> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle tend à gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est autorisé. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps sont encouragées sur l'unité foncière. Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au règlement d'assainissement de la collectivité compétente. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il pourra être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc. 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications
--	---	--

	(Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire. Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.	(téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
Art. 1AUI-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.
Art. 1AUI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante : - implantation en observant une marge de reculement au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique ; pour les voies se terminant en impasse, ce retrait est réduit à 5 m. L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. REÇU LE 09 JAN. 2017 à la SOUS-PRÉFECTURE de VENDÔME	Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme aux règles suivantes : - l'implantation du bâtiment principal doit se faire avec un retrait maximum de 25 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique sur laquelle s'effectue l'accès principal du lot. - l'implantation du bâtiment principal doit être parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique sur laquelle s'effectue l'accès principal du lot. - l'implantation du bâtiment principal doit rechercher une cohérence avec les lots contigus construits. Les constructions nouvelles implantées sur les parcelles qui longent la RN 10 privilégieront des ouvertures visuelles depuis la RN 10 vers le cœur du parc d'activités. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.
Art. 1AUI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La lettre H représente la hauteur totale du bâtiment à construire mesurée à partir du sol naturel initial pris au niveau moyen. <u>Les constructions nouvelles à destination de bureaux devront respecter les dispositions suivantes :</u> - les bâtiments doivent être écartés des limites séparatives et la distance (L) doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, s'il s'agit d'un mur aveugle et sans débordement de toiture, le bâtiment pourra être édifié en limite séparative. <u>Les constructions nouvelles à destination d'activités autres que les bureaux devront respecter les dispositions suivantes, à l'intérieur de la zone UI et en limite des zones</u>	L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives devra être conforme aux règles suivantes : - la construction sur une limite séparative du lot est autorisée. - toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait L par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans le cas où un bâtiment est déjà construit en limite séparative mitoyenne d'une parcelle, le nouveau bâtiment peut également s'implanter sur cette limite. Il doit alors assurer la continuité de l'alignement du bâtiment déjà implanté et l'ensemble doit présenter une cohérence générale dans

	<u>naturelles :</u> - les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance (L) d'au moins 5 m. Toutefois les bâtiments d'activités autres que les ICPE pourront être édifiés en limite séparative lorsque les mesures indispensables seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu,...). Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.	l'implantation et le volume. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.
Art. 1AUI-8 : Implantation des constructions sur une même propriété	La distance entre plusieurs constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.	Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum. Les intervalles non bâtis doivent faire l'objet d'un aménagement paysager qui participe à la qualité de l'ensemble du parc d'activités.
Art. 1AUI-9 : Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.	Sans objet.
Art. 1AUI-10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 16 m par rapport au sol naturel. Sont admis en dépassement de la hauteur maximale fixée, les éléments suivants : - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc., - les éléments techniques ou contraintes techniques liés à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné, - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou

09 JAN. 2017

		de superstructures. a la SOUS-PRÉFECTURE de VENDÔME
Art. 1AUI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à 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 ». 1. Aspect général – Parements extérieurs Un soin particulier sera apporté aux façades et clôtures des activités implantées en bordure de la nationale 10. Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment. Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel. L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés. L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement un seul ton homogène. Néanmoins, des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles... Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement. Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit. Le carton bitumé, la tôle ou les bacs métalliques sont interdits. 2. Clôtures et portails Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. En bordure de voie et sur les limites	1 - Aspect général – Parements extérieurs 1.1. Principe général L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 1.2. Volumes et façades L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les différentes façades des constructions et leurs annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades par une pluralité des matériaux et un vocabulaire architectural fin doivent être recherchés. Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés et doit viser à garantir leur pérennité. La nature des matériaux utilisés en façade ou en couverture ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation. Sont interdits : - les peintures et revêtements blanc pur ou de couleur vive ; - la tôle ondulée ; - l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, sur les parements extérieurs des constructions. Les constructions doivent être majoritairement de couleur grise. 1.3. Toitures Tout matériau présentant un aspect (nature, forme couleur) compatible avec l'environnement dans lequel s'insère la construction est admis. Sont interdites les plaques métalliques non

	séparatives, ne sont autorisés que : - les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés ou non d'une grille - les grillages doublés d'une haie vive. Sur les limites séparatives jouxtant les zones naturelles, afin de mieux s'intégrer au cadre rural, les clôtures comporteront obligatoirement une haie vive. 3. Dispositions diverses Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ou masquées par des plantations.	protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse. Les toitures sont : - Soit horizontales - Soit à faible pente (inférieure à 20%). Dans ce cas, les toitures sont dissimulées par des acrotères. Les toitures à forte pente (supérieure à 20%) sont autorisées dans le cas où l'activité s'exerçant dans le bâtiment exige une toiture spécifique ou pour l'implantation de panneaux photovoltaïques. 1.4. Enseignes Les enseignes doivent s'intégrer à la façade du bâtiment. Elles ne doivent en aucun cas dépasser l'acrotère ou les contours du bâtiment. Elles ne peuvent occuper plus du tiers de la façade dans le sens de la largeur et de la hauteur. Les pré-enseignes (toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un bâtiment ou d'une activité déterminée) sont interdites. Les totems autorisés dans les emprises privées, à raison d'une unité maximum par parcelle. Ils seront placés au plus proche de l'accès. Leur hauteur ne doit pas excéder 3 mètres et leur largeur inférieure à 1.5 mètres. Toute publicité est formellement interdite sur les bâtiments. L'éclairage des enseignes ne pourra se faire que par rétro-éclairage. <u>2 - Clôtures et portails</u> La clôture n'est pas obligatoire. Elle peut être limitée à sa plus stricte nécessité. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ne pourront pas être traitées avec des couleurs vives. Les clôtures en panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites. Les clôtures doivent être de couleur grise. Les clôtures sur rue sont traitées en barreaudage vertical ou avec du treillis soudé,
--	---	---

	REÇU LE 09 JAN. 2017 à la SOUS-PRÉFECTURE de VENDÔME	doublées d'une haie d'essence locale. Le(s) portillon(s) et portail(s) sont traités en barreaudage vertical uniquement. Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées en grillage souple. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf impératif technique lié à la sécurité. 3 - Dispositions diverses Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment : - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz, - les antennes paraboliques, - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public. - les citernes non enterrées de combustibles, les aires de stockage et de dépôt. Les aires de stockage et containers à ordures doivent être traitées avec soin (fermées, clôturées) et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
Art. 1AUI-12 : Stationnement	1 - Principes Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la	1 - Dispositions générales 1.1. Modalités d'application des normes de stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. 1.2. Caractéristiques techniques des places de stationnement Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles,

	création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue. 2 - Nombre d'emplacements <u>Constructions à destination industrielle, ou artisanale :</u> Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour : - les véhicules de livraison et de services - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois - les véhicules des visiteurs <u>Constructions à destination d'entrepôt :</u> Il sera créé une place de stationnement par tranche de 500 m² de SHON de l'établissement. <u>Construction à destination commerciale, de bureaux, de services :</u> Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON de l'établissement.	respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place. 1.3. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions 1.3.1. Pour toutes constructions Le nombre de places de stationnement doit correspondre à l'usage et à l'activité de l'entreprise. Des aires de stationnement suffisantes seront prévues pour : - les véhicules de livraison et de services - les véhicules du personnel - les véhicules des visiteurs 1.3.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par chambre. 1.3.3. Constructions destinées à l'habitation Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par logement. 1.3.4. Constructions destinées à la restauration Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. 1.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.
--	---	--

	<u>Constructions à destination d'hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc....</u> Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel. Il sera créé une place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.... Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, dans une optique écologique, il sera possible d'envisager une mutualisation des places de stationnement, en tenant compte des possibilités de stationnement existantes à proximité et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Cette option devra être dûment justifiée par la signature d'une convention entre les différentes parties et sera soumise à l'accord de la Municipalité. Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.	2 – Dispositions complémentaires Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, dans une optique écologique, il sera possible d'envisager une mutualisation des places de stationnement, en tenant compte des possibilités de stationnement existantes à proximité hors domaine public et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Des solutions perméables ou semi-perméables pourront être favorisées. Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures ne sont pas soumises au présent article. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité. RECUEIL 09 JAN. 2017 à la SOUS-PRÉFECTURE de VENDÔME
Art. 1AUI-13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés	Espaces libres et plantations Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. Sur les terrains d'assiette inférieurs à 2000 m², les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'au moins trois arbres de haute tige (14-16 cm de circonférence). Sur les terrains d'assiette supérieurs à 2000 m², les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'au moins trois arbres de haute tige (14-16 cm de circonférence) par tranche de terrain de 2000 m². Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige (14-16 cm de circonférence) au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux. Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 1AUI-6 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un	Espaces libres et plantations Les plantations existantes doivent être maintenues. Les espaces libres non bâtis doivent être paysagés et plantés en proposant un projet global cohérent et adapté sur l'ensemble de la parcelle. Les plantations doivent accompagner l'usage et la hiérarchie des espaces. Un traitement paysagé des parkings doit être recherché pour réduire l'impact visuel du stationnement. Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations adaptées qui favoriseront la perception réelle d'une continuité paysagère. Il est exigé qu'un arbre d'essence locale soit planté pour 4 places de stationnement créées, sur l'unité foncière. 20% minimum de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre, végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Une haie d'essence locale d'une hauteur maximale de 2 mètres doit être plantée en façade sur rue pour délimiter la limite privée ou accompagner la clôture. Sont interdits les haies mono-spécifiques de

	arbre pour 25m² de terrain. L'insertion paysagère des bâtiments implantés le long de la RN 10 devra être particulièrement soignée : - Des plantations d'accompagnement mixant hautes tiges ornementales et massifs arbustifs ponctueront la marge de reculement prévue à l'article 1AUI-6 ; - Des écrans boisés et arbustifs denses seront implantés perpendiculairement à la RN 10 afin de masquer les façades latérales et le cas échéant les aires de services et de stationnement.	persistants « exotiques » type cyprès de Leyland, thuyas, lauriers palme, etc.
Art. 1AUI-14 : Coefficient d'occupation des sols	Il n'est pas fixé de règle.	Non réglementé.
Art. 1AUI-15 : Infrastructures et réseaux de communication numérique	INEXISTANT	Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
Art. 1AUI-16 : Performances énergétiques et environnementales	INEXISTANT	Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.B. Orientation d'aménagement et de programmation

OAP graphique	3.B.1. OAP avant mise en compatibilité	3.B.2. OAP après mise en compatibilité
OAP écrite	La future zone d'activités de la Vallée Laurent est située aux abords de la RN 10. Des orientations d'aménagement sont définies ci-dessous afin que l'urbanisation de cette future zone d'activités apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère au niveau de l'entrée Nord de la commune. De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activités dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les différents points suivants sont à respecter : - Aménager une contre-allée le long de la RN 10 afin de desservir les entreprises implantées sur la zone. Celle-ci se raccordera au Sud sur le carrefour avec la rue Salengro et au Nord sur le giratoire. Une voie de desserte secondaire sera éventuellement créée au sein de la zone. Des places de stationnement seront créées de part et d'autre des chaussées, en alternance avec des terre-pleins plantés. - Constituer le long de la RN 10 un front architectural et paysager de qualité, grâce à une implantation et un aspect qualitatif des constructions réalisées, et par la mise en place d'un vocabulaire végétal adapté. - Préserver la rue de la Bailleuvrie en tant	La future zone d'activités de la Vallée Laurent est située aux abords de la RN 10. Des orientations d'aménagement sont définies ci-dessous afin que l'urbanisation de cette future zone d'activités apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère au niveau de l'entrée Nord de la commune. De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activités dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les différents points suivants sont à respecter : - L'aménagement de la zone est soumis à la création d'un carrefour rue des Essarts, à proximité du giratoire existant, afin de garantir la sécurité de l'accès à la zone, - Réaliser une voie primaire selon les courbes de niveaux, afin de limiter les déblais-remblais dans la zone. - Réaliser, au sud-est de la zone, la jonction avec la contre-allée qui dessert les activités de la ZA de Bel-Air. - Requalifier la rue de la Bailleuvrie dans les limites de la ZAC, sans lui donner d'emprise supplémentaire, afin de ne pas y créer de trafic supplémentaire. - Affirmer le caractère de chemin de randonnée de la rue de la Bailleuvrie, par des

	que liaison douce et créer un cheminement doux le long de la contre-allée, permettant aux piétons de se rendre dans la zone et de rejoindre la rue de la Bailllevrie et le futur mail paysager de la zone d'équipements de Bel Air. - Préserver les boisements existants et créer de nouveaux boisements en entrée Nord, à l'Ouest, en limite avec le bâti existant au Sud et le long de la rue de la Bailllevrie. - Assurer une gestion alternative des eaux pluviales afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration. Un bassin tampon sera notamment réalisé en entrée Nord de la zone. Il contribuera au traitement paysager de cette entrée.	aménagements piétonniers adéquats. - Assurer une gestion alternative des eaux pluviales par l'intégration du bassin de gestion des eaux de pluie à la topographie (point bas en entrée Nord). Ce bassin participera fortement au traitement paysager de l'entrée Nord de la zone. - Assurer un travail paysager qualitatif sur : ▪ les pourtours du projet, ▪ les espaces publics, ▪ les voiries : un soin particulier devra y être apporté afin de créer des perspectives sur le site depuis la RN 10. - Assurer l'intégration écologique de la zone en maintenant la haie existante et en créant une haie le long de la rue de la Bailllevrie.
--	--	---