

Commune de

Marcilly en Vilette

1

Département du Loiret

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification n°1 - dossier d'approbation



Sarl EDC2i

Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure

7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1

Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17

E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES

Elaboration PLU	Révisions PLU	Modifications PLU	Mises à jour PLU
Prescription : 04.06.2008 Arrêt : 23.07.2010 Approbation : 20.05.2011		30.04.2013	

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	p3
II. OBJET DE LA MODIFICATION.....	p4
III. CONTENU DES MODIFICATIONS	
OBJET n° 1.....	p5
A. Localisation du projet.....	p5
B. Présentation du projet.....	p6
C. Adaptation du zonage.....	p9
D. Modification des emplacements réservés.....	p9
E. Création du règlement de 1AU.....	p9
F. Insertion d'une bande d'éléments de paysage à créer.....	p10
OBJET n° 2.....	p11
A. Localisation du projet.....	p11
B. Présentation du projet.....	p11
C. Adaptation du zonage.....	p13
D. Modification des emplacements réservés.....	p13
IV. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION.....	p14
V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	p14
A. Perspective démographique du POS et incidences du projet.....	p14
B. Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels.....	p14
C. Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat.....	p15
D. Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions et les servitudes.....	p16
E. Compatibilité du projet avec des schémas supra-communaux.....	p16
F. Incidence sur la superficie des zones.....	p16
VI. MODIFICATION DES DIFFERENTES PIECES.....	p17
A. Le plan de zonage.....	p17
B. Le règlement de la zone 1AU.....	p21
C. La liste des emplacements réservés.....	p29

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCILLY-EN-VILLETTE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2011.



MARCILLY-EN-VILLETTE est limitrophe des communes de :

- localisation, elle a une frontière commune avec la Communauté d'Agglomération Orléanaise, c'est le périmètre d'application du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo.

II. OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objet :

1. le déblocage d'une zone d'urbanisation future, classée 2AU au PLU sur le secteur de la Chaise situé à l'entrée nord du bourg.
2. la rectification d'une erreur de délimitation de zonage et l'extension limitée de la zone UB sur la zone 2AU sur le secteur des Naudières en entrée sud du bourg



Photo aérienne de la commune de Marcilly-en-Villette - Source Géoportail 2012

III. CONTENU DES MODIFICATIONS

OBJET n° 1

A. Localisation du projet

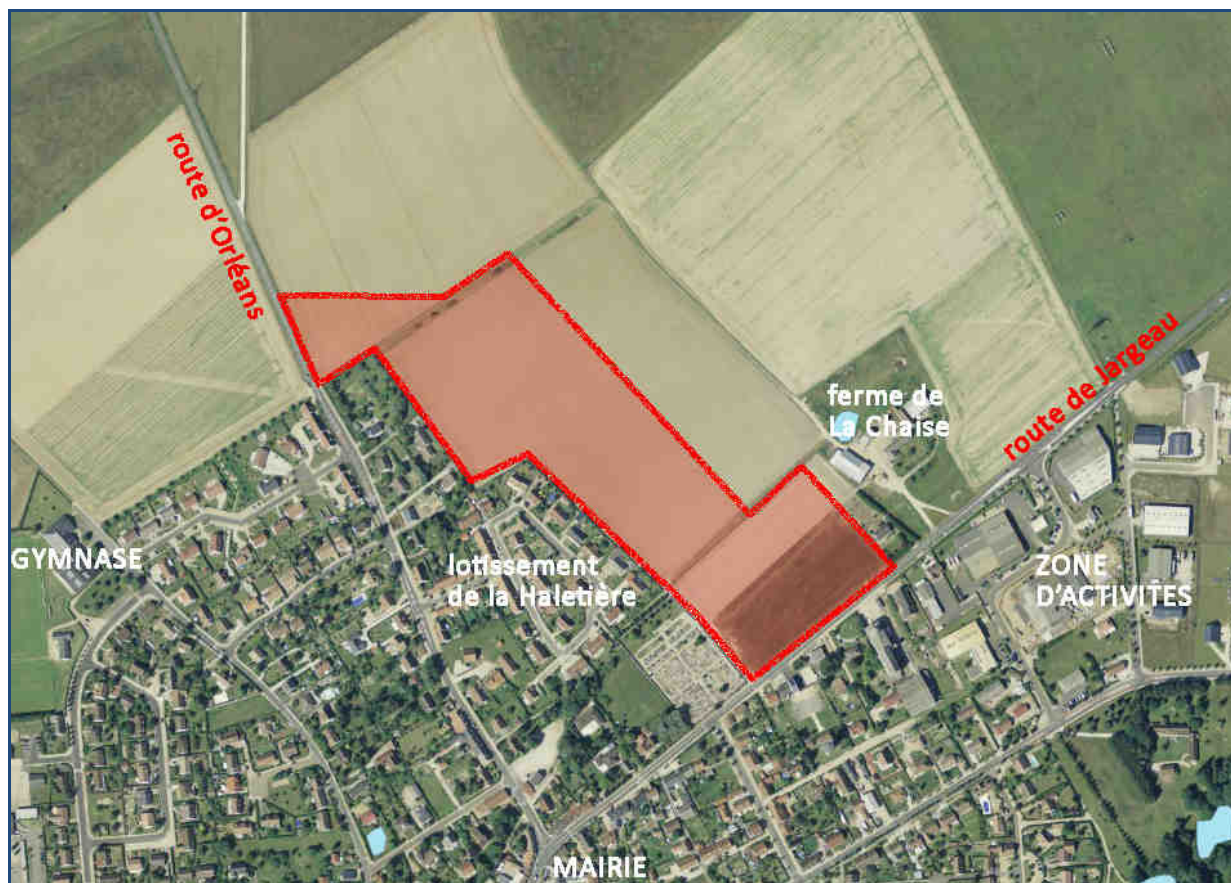


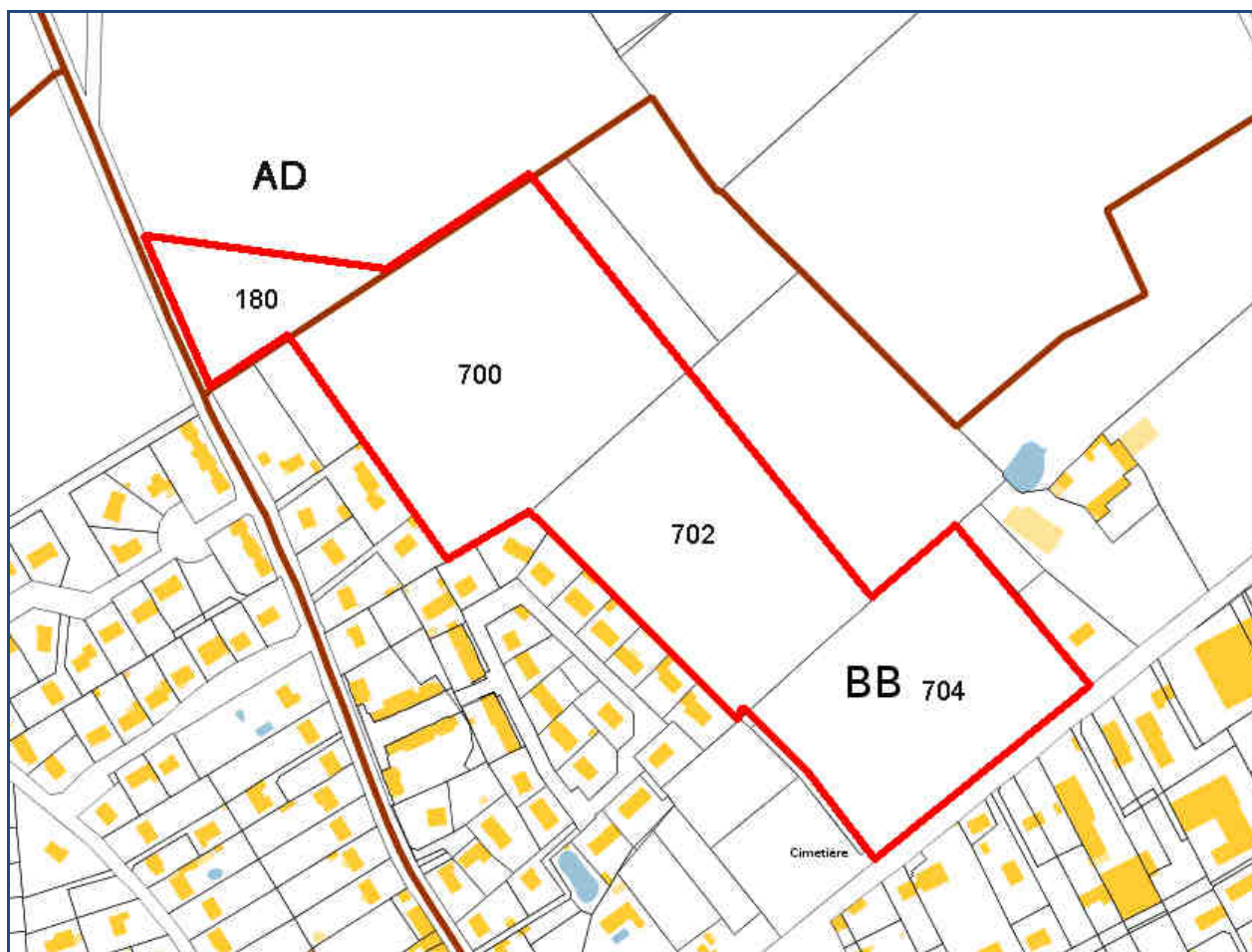
Photo aérienne de la commune de Marcilly-en-Villette - Source Géoportail 2012

La zone 2AU à modifier se situe à deux entrées de bourg : route d'Orléans au Nord et route de Jargeau à l'Est. Elle s'appuie sur le lotissement existant de la Haletière et en est la continuité logique. Elle jouxte le cimetière et la ferme de la Chaise.

Les terres ont été cultivées jusqu'à aujourd'hui (même après le classement en 2AU au PLU), suite à un accord entre le propriétaire exploitant et la commune qui souhaitait que ces terres agricoles continuent à être exploitées jusqu'à l'urbanisation effective des parcelles.

La zone 2AU se situe à 10 mn à pieds des équipements scolaires et 5 mn de la mairie et des commerces de centre bourg.

B. Présentation du projet



Extrait du plan cadastral de la commune de Marcilly-en-Villette

Les parcelles concernées par le projet sont cadastrées section AD n°180p et section BB n°700, 702 et 704.

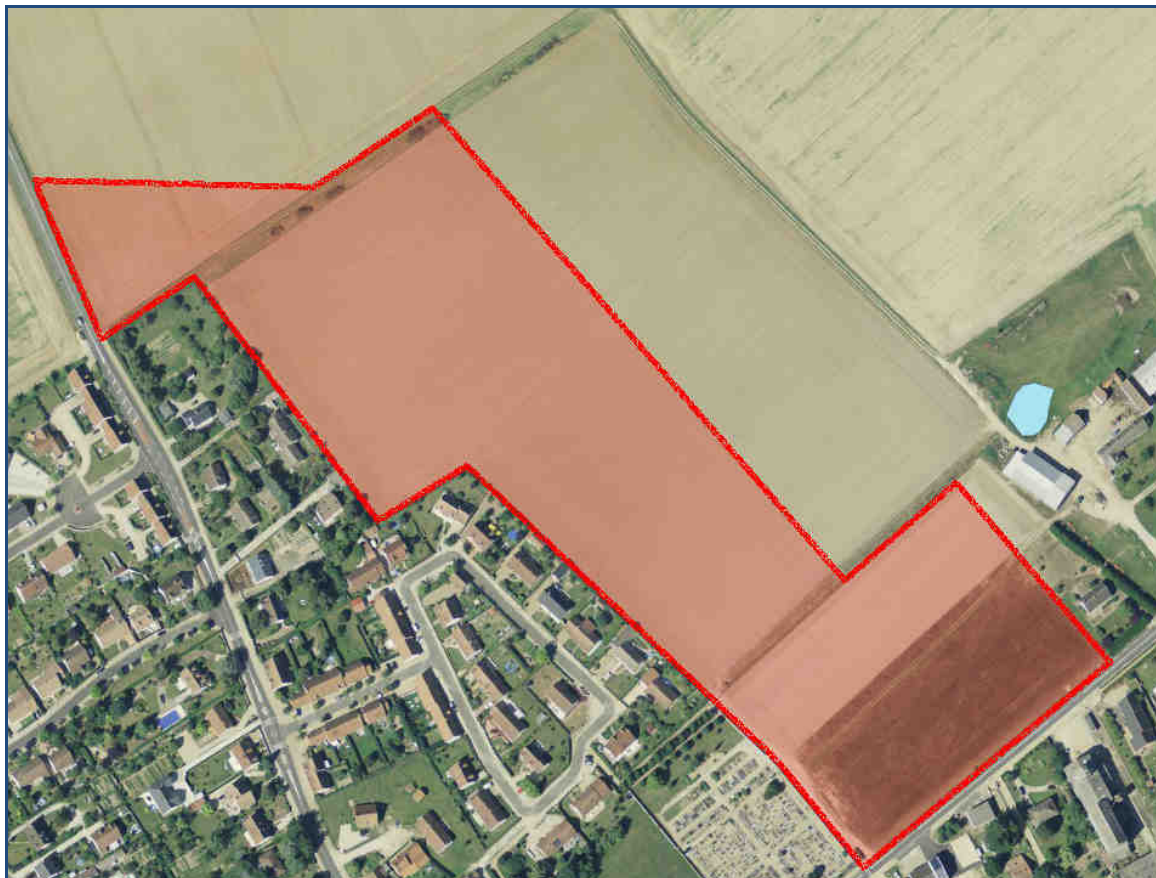
Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de terrains actuellement classés 2AU au PLU et que la commune souhaite aménager sous forme de lotissement à vocation d'habitation. Le projet fera l'objet d'une demande de permis d'aménager actuellement à l'étude. Les premiers éléments pour l'aménagement du site sont inclus dans ce dossier de modification. Il s'agit ainsi de permettre la construction d'une soixantaine de maisons individuelles sur lots libres et d'une vingtaine de logements locatifs sociaux en maisons groupées.

Les zones 2AU avaient été délimitées au PLU en fonction de leur positionnement au plus proche du bourg, de façon à maintenir la compacité des zones urbanisées de la commune. Souhaitant maîtriser les extensions du bourg et son développement, la commune avait fait le choix de bloquer ces zones à l'urbanisation dans un 1^{er} temps, considérant que chacune d'entre elles (3 en tout) nécessitait un projet d'aménagement d'ensemble cohérent pour être urbanisée, mais également la réalisation des équipements inhérents à leur bon fonctionnement.

La commune souhaite réaliser ces aménagements en régie. Pour cette première extension du bourg, elle a donc acquis les terrains visés sur le site de la Chaise. Une modification du PLU est donc à présent nécessaire, assortie d'une demande de dérogation à M. le Préfet aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme afin de rendre possible l'urbanisation de ce nouveau quartier d'habitat. Une zone 1AU va être créée dans le PLU, sur le plan de zonage avec un règlement adapté.

Une bande de 5 mètres de large située le long des parcelles 748 à 752 du lotissement riverain de la Haletière, sera déclassée non pas en 1AU mais en UB : dans le cadre de la concertation avec les propriétaires riverains, le choix a été fait de permettre l'agrandissement des fonds de jardin de ces mêmes propriétaires, pour la préservation des intimités de chacun (les constructions actuelles ne sont situées en moyenne qu'à 10m de la limite séparative) et une meilleure intégration du nouveau quartier par rapport à son environnement immédiat.

La superficie globale des terrains concernés est de 6.9 ha. Le classement projeté est 1AU sur la quasi-totalité, dont 230 m² à classer en UB.



Ci-après l'esquisse envisagée pour l'aménagement du secteur de La Chaise (élaborée par BH Monnier / EDC2i - Olivier Striblen)



C. Adaptation du zonage

Une zone 1AU est créée pour l'aménagement du secteur de La Chaise, permettant ainsi son urbanisation. Sur le plan de zonage, la zone délimitée en 2AU est donc déclassée en quasi intégralité en 1AU, et un reliquat en UB.

La modification du PLU entraine donc :

- le déclassement de **69 205 m²** de terrains **de 2AU vers 1AU**
- le déclassement **de 230 m²** de terrains **de 2AU vers UB**

D. Modification des emplacements réservés :

- la **redéfinition de l'emplacement réservé n°6**, sur la liste correspondante avec une destination qui évolue : « Accès zone 1AU, RD 108, entrée rue d'Orléans + espaces verts collectifs et logements locatifs ». La superficie et la délimitation restent les mêmes.

- l'**élargissement de l'emplacement réservé n°7** prévue pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier, élargi à 5 mètres.

E. Création du règlement de 1AU

La zone 1AU étant créée, un règlement pour cette nouvelle a été déterminé. Il est basé à la fois sur le règlement existant en zone UB, et adapté suivant des règles qu'il serait souhaitable de voir appliquées dans ce nouveau quartier d'habitat.

Les principales règles imposées sont les suivantes :

- un schéma d'ensemble ne compromettant pas l'urbanisation ultérieure de la zone, si elle n'est pas urbanisée en totalité, est exigé ; il devra présenter une continuité des équipements publics et une cohérence dans la composition urbaine ;
- les sorties particulières de voitures devront disposer d'une aire de stationnement de 6mx5m minimum pour les maisons individuelles et 3m50 x 5m pour les maisons groupées. Il s'agit d'obliger à gérer le stationnement sur la parcelle, évitant ainsi le stationnement des véhicules sur les voies publiques non prévues à cet effet, en dehors des parkings publics.
- lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales des parcelles privatives devront être gérées sur le terrain d'assiette de la construction.
- l'implantation des constructions par rapport aux voies devront respecter un recul obligatoire de 5m au droit de l'aire de stationnement imposée, et elles pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 2m minimum pour les autres façades.
- les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ce qui favorise la constructibilité de terrains moins larges.
- la hauteur des constructions au faîtage ne dépassera pas 9 mètres, en rez-de-chaussée + combles : cette hauteur est celle observée dans le bourg, avec une typologie d'habitat locale.
- les règles d'aspect extérieur sont globalement identiques à celles de la zone UB : elles permettent de respecter l'architecture locale de Sologne, et n'empêchent pas la réalisation de dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable.
- il n'est fixé ni COS ni CES.

F. Insertion d'une bande d'éléments de paysage à créer

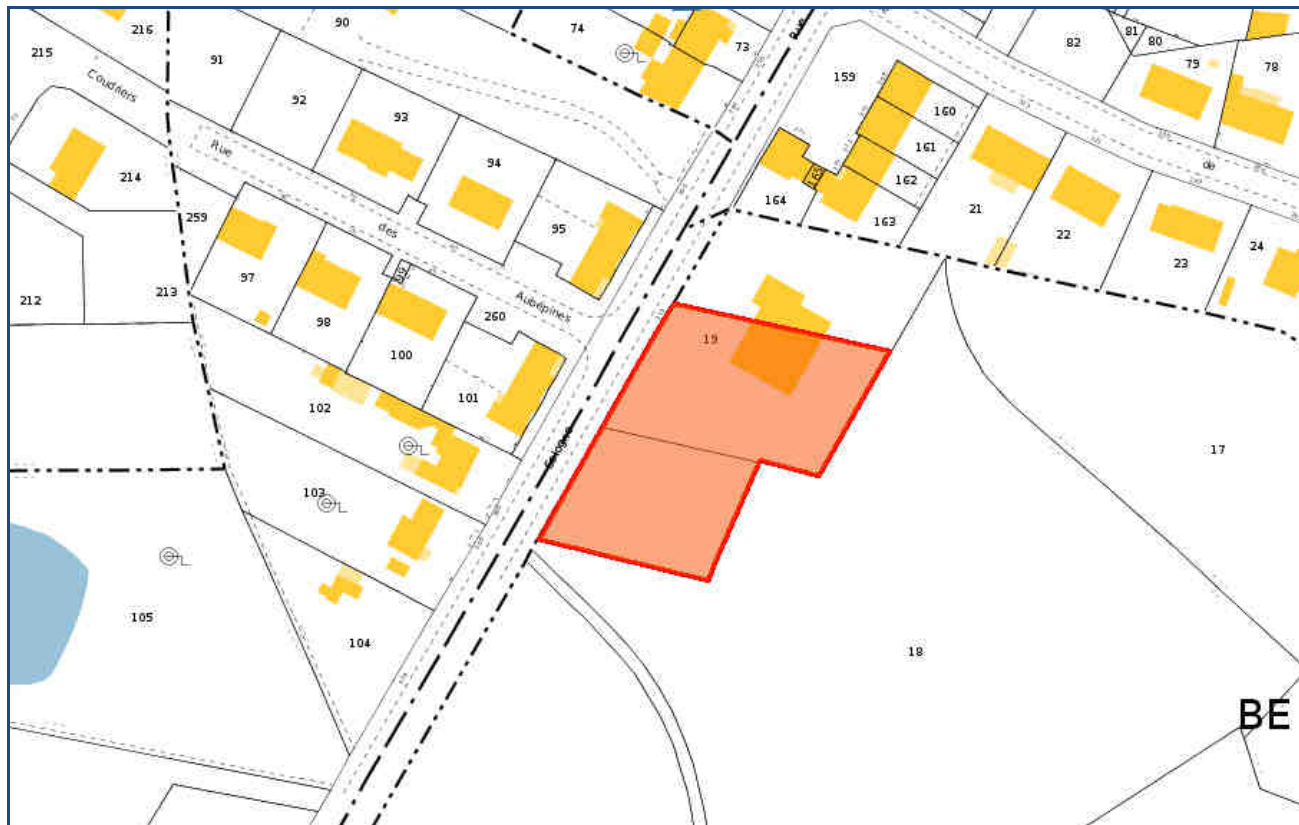
Afin de garantir une bonne intégration paysagère du nouveau quartier créé, le traitement des franges de l'opération avec les zones agricoles environnantes doit être pris en compte. Pour ce faire, 2 solutions sont mises en œuvre :

1) une bande d'éléments de paysage à créer d'une largeur de 5 mètres est appliquée au plan de zonage au Nord de la zone 1AU, de façon à préserver l'entrée du bourg au Nord par la route d'Orléans. Ces éléments de paysage sont identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007). Des règles particulières s'y appliquent, intégrées dans le règlement de la zone 1AU.

2) sur les franges Est de la zone 1AU, le projet proposé devra tenir compte des mêmes préoccupations, mais l'obligation de planter ne s'imposera pas de la même façon. Le PADD oblige en effet au traitement des franges des opérations futures afin d'adoucir la perception des nouvelles constructions depuis l'environnement immédiat. Ces plantations, ou corridors, pourront être mises en œuvre par le biais des haies de clôtures en fonds des lots. Elles respecteront les mêmes prescriptions d'essences que celles proposées pour les éléments de paysage à créer cités précédemment.

OBJET n°2

A. Localisation du projet



Source : extrait de cadastre.gouv

Les parcelles concernées par le projet sont cadastrées section BE n° 18 p et 19 p.

Le terrain est situé en entrée sud du bourg, sur la RD 921 en direction de la Ferté-Saint-Aubin. Il est classé en zone 2AU et jouxte la zone UB.

B. Présentation du projet

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation de terrains classés en 2AU au PLU actuellement opposable, sur le secteur des Naudières :

- en 1^{er} lieu, la limite actuelle de zonage est tracée sur la construction existante (un garage automobile), pour partie en UB et pour l'autre en 2AU : ceci est une erreur de délimitation au moment de l'élaboration du PLU.
- de plus, il est apparu souhaitable de prolonger de façon limitée la zone constructible en UB
- ces terrains sont situés dans le prolongement logique de l'urbanisation existante le long de la route de la Ferté ; des constructions à vocation d'habitation sont déjà implantées à l'ouest de la route.
- ces terrains sont desservis par tous les réseaux publics d'assainissement, d'eaux pluviales, d'eau potable, d'électricité et de défense incendie.

- cette extension de la zone UB n'empêchera pas l'urbanisation future sur la base d'un schéma d'ensemble de la zone 2AU ultérieurement.

La totalité de la surface concernée par cette ouverture à l'urbanisation est de 2 857 m².

- 1514 m² passent en UB pour rectification du tracé initial qui coupe la construction existante en 2.
- 1343 m² supplémentaires constituent l'extension de la zone constructible UB



Source : Géoportail 2012

Il semble tout d'abord nécessaire de rectifier l'erreur de tracé de zonage afin que la construction existante soit entièrement comprise dans la même zone UB : le classement 2AU actuel pour une partie de la parcelle n'a pas de logique.

D'autre part, la diminution de la zone 2AU n'aura aucun impact sur son aménagement ultérieur. Le secteur des « Naudières » n'était pas envisagé par la commune comme une zone de développement prioritaire à court terme, et il semble pertinent de permettre l'urbanisation immédiate des terrains situés au sein de la zone urbanisée à ce jour et totalement desservie par l'ensemble des réseaux

collectifs. Au-delà du chemin d'accès aux constructions existantes en bordure de la zone 2AU (ferme des Naudières), les prochaines habitations sont plus éloignées et situées en UBa, non desservies par l'assainissement collectif. Il s'agit donc de permettre une ou 2 constructions au maximum en face de celles existantes en UB, sans aller au-delà pour le moment afin de préserver l'aménagement ultérieur cohérent de la zone 2AU, et prendre en compte les limites actuelles de l'urbanisation.

C. Adaptation du zonage

Sur le plan de zonage, il s'agit donc d'étendre la zone UB.

La modification du PLU entraine donc :

- le déclassement de **2 514 m²** de terrains **de 2AU vers UB**

D. Modification des emplacements réservés

- la **modification du tracé de l'emplacement réservé n°3**, qui n'est pas positionné correctement sur le plan par rapport à la réalité du terrain et au passage du collecteur d'eaux usées ; superficie à corriger sur la liste correspondante.

- la **modification du tracé de l'emplacement réservé n°4** prévue pour un aménagement paysager de l'entrée de bourg : il doit s'arrêter au chemin d'accès à la ferme des Naudières puisqu'au-delà, les aménagements de voirie ont été réalisés.

IV. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification du PLU de MARCILLY-EN-VILLETTE comporte :

- les corrections à apporter au **règlement** (intégration d'un règlement pour la zone 1AU)
- la modification de la liste des **emplacements réservés**
- la modification du **plan de zonage**

V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

A. Perspective démographique du PLU et incidences du projet

Le PADD de MARCILLY-EN-VILLETTE prévoit une croissance annuelle de l'ordre de 1%, de façon à atteindre environ 2300 habitants en 2025. Pour réaliser ces objectifs, la commune a classé 13 ha de zones en 2AU, de façon à débloquer successivement, au fur et à mesure des besoins, les surfaces nécessaires à son développement.

Le projet faisant l'objet de cette demande de dérogation prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 7ha de terrains, qui seront aménagés progressivement, sur 5 à 7 ans. La commune souhaite en effet avoir la maîtrise de son développement (c'est pour cette raison qu'elle procède à l'urbanisation de la zone en régie directe), de façon à ne pas peser trop fortement et trop brusquement sur ses équipements, et notamment sur les écoles. Toutefois, les tranches délimitées sur l'esquisse précédente sont indicatives et pourront évoluer à mesure que le projet sera affiné. Elles s'apparentent plus à des tranches de commercialisation que de réalisation.

Le programme de logements envisagé propose une soixantaine de lots libres et environ 24 maisons groupées en locatif social. Ce seront ainsi environ 200 habitants à terme qui viendront s'installer dans ce nouveau quartier. La programmation de logements locatifs sociaux est un des points importants de ce projet, et totalement cohérent avec la volonté de mixité affirmée dans le PADD.

D'autre part, conformément au schéma de développement du PADD, une réserve pour l'extension ultérieure du cimetière est prévue au plan, sous la forme, pour le moment, d'un espace vert collectif.

Enfin, une parcelle du projet d'aménagement est également réservée pour l'accueil d'un équipement public, qui pourrait être une maison médicale.

Pour ce qui est de l'extension de la zone UB aux Naudières, elle n'a aucune incidence sur les perspectives démographiques.

B. Incidences sur l'état initial du site et des milieux naturels

1) Le projet d'aménagement sur le secteur de La Chaise a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre des incidences de l'aménagement sur le classement NATURA 2000 de la partie sud du territoire communal. Cette étude est jointe au présent dossier de modification.

2) Le parti d'aménagement se décline selon les orientations suivantes, chacune d'elles prenant en compte les objectifs du PADD et de son schéma de développement du bourg :

a) traitement des franges de l'opération avec l'espace agricole environnant : plantation de corridors biologiques et de haies arbustives hautes pour atténuer l'impact visuel de la nouvelle zone d'habitat créée. Toutes les clôtures des parcelles tournant le dos aux terres agricoles seront plantées. Ces

plantations permettront également de protéger les nouvelles habitations des vents dominants notamment au nord.

b) gestion adaptée des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération avec rejet minimum dans le réseau existant : un parcours de l'eau sera ainsi créé par le biais de noues paysagées et de bassins de rétention pour gérer les eaux des espaces publics. Quant aux eaux de pluies des parcelles privatives, elles devront être infiltrées sur le terrain de la construction. Globalement, afin de limiter les impacts de l'imperméabilisation et favoriser autant que possible l'infiltration, de larges secteurs sont dédiés aux espaces verts.

c) un chemin de pourtour est créé sur les contours de la zone 1AU de façon à ne pas perturber l'accès aux champs ; il servira également de liaison piétonne et permettra une liaison douce avec les terres agricoles. Si nécessaire, ce chemin pourra prévoir le passage d'un drain souterrain pour récupérer les eaux des terres cultivées environnantes. Des études plus précises sont à mener sur ce point.

d) les entrées du bourg sur les routes d'Orléans et de Jargeau seront traitées et sécurisées par le biais de l'aménagement de ce secteur : en effet, les accès servant à desservir le secteur de la Chaise seront situés sur ces axes et marqueront très nettement les nouvelles entrées dans le bourg. Il s'agira donc de mener une réflexion particulière sur les aménagements de la voirie au niveau des accès, quelques pistes sont d'ores et déjà envisagées : un giratoire au nord en prévision de l'aménagement ultérieur de l'autre zone 2AU de l'autre côté de la route d'Orléans, et une place de village plantée marquant l'entrée du nouveau quartier au sud.

3) Pour le secteur des Naudières et l'extension limitée de la zone UB, et l'implantation d'une ou deux constructions au maximum sur ce secteur n'aura pas d'impact notoire sur l'environnement immédiat : on se trouve dans l'enveloppe du bourg et il n'y a pas de franges directes avec l'environnement naturel ou agricole. Lorsque la zone 2AU sera urbanisée, le tout formera un ensemble homogène en extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit de plus d'une zone très limitée en superficie (environ 1300 m² pour l'extension en tant que telle + 1500 m² pour la rectification de limites de zone).

Il faut noter également que l'entrée du bourg aujourd'hui caractérisée par le garage automobile changera temporairement d'aspect (en attendant l'urbanisation de la zone 2AU) par l'implantation d'une construction d'habitation, ce qui peut être positif.

C. Perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU du secteur de La Chaise devra pouvoir répondre aux besoins de développement de la commune pour les 5 prochaines années. La mixité d'habitat souhaitée et envisagée (il convient de rappeler que la commune aura la maîtrise de l'opération d'aménagement) permettra également de répondre à une demande diversifiée en logements, tant en accession qu'en locatif.

Ultérieurement, la commune réévaluera ses besoins d'évolution urbaine avec les deux autres secteurs classés en 2AU.

D. Compatibilité du projet avec la loi, les prescriptions et les servitudes

Le projet est en accord avec les différentes lois et décrets relatifs à la bonne mise en œuvre des documents de planification urbaine, et il respecte les servitudes qui s'appliquent sur le territoire de MARCILLY-EN-VILLETTE.

E. Compatibilité du projet avec des schémas supra-communaux

Etant située à moins de 15 km de l'agglomération Orléanaise qui compte plus de 50 000 habitants et n'étant pas couverte par un SCOT, la commune de MARCILLY-EN-VILLETTE est soumise à l'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme et donc à une demande de dérogation à M. le Préfet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de La Chaise. La dérogation a été accordée (cf pièce jointe au dossier).

Aucune autre contrainte particulière n'est à noter.

F. Incidence sur la superficie des zones

Le projet de modification et d'ouverture à l'urbanisation ne concerne aucune zone naturelle ou agricole. Seules les zones Urbaines et A Urbaniser sont intéressées par le projet.

PLU approuvé le 20.05.2011		Projet de modification	Variations
ZONES URBAINES			
UA	7.7 ha	7.7 ha	
UB	54.1 ha	54.4 ha	+0.3 ha
UBa	1.0 ha	1.0 ha	
UE	7.7 ha	7.7 ha	
UI	8.7 ha	8.7 ha	
UH	45.7 ha	45.7	
Total zones U	124.9 ha	125.2 ha	+0.3 ha
ZONES A URBANISER			
1AU	-	6.9 ha	+ 6.9 ha
2AU	12.7 ha	5.5 ha	- 7.2 ha
2AU _i	3.8 ha	3.8 ha	
Total zones AU	16.5 ha	16.2 ha	- 0.3 ha

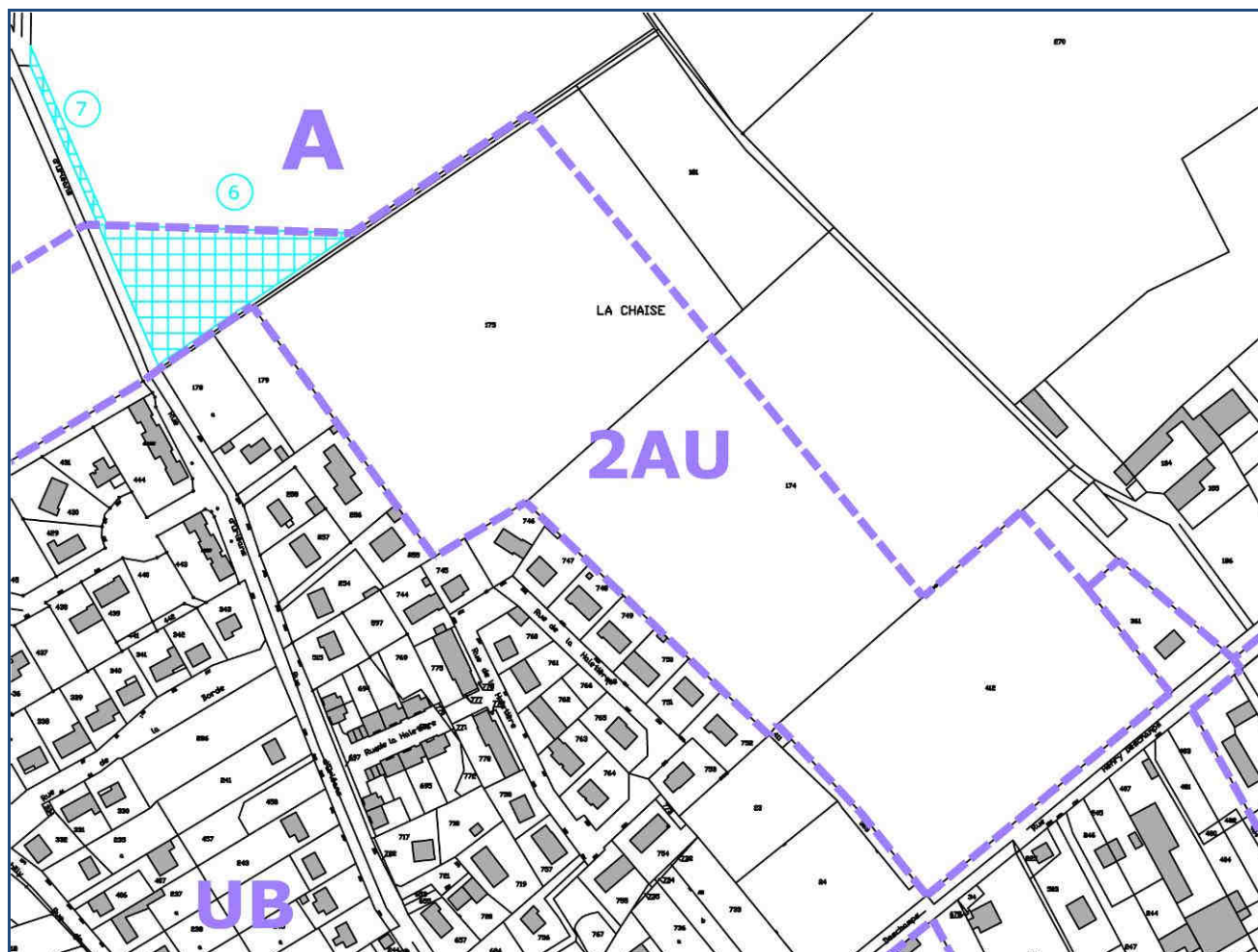
VI. MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES

A. Le plan de zonage

Ci-après les extraits du plan de zonage du PLU, avant et après modification.

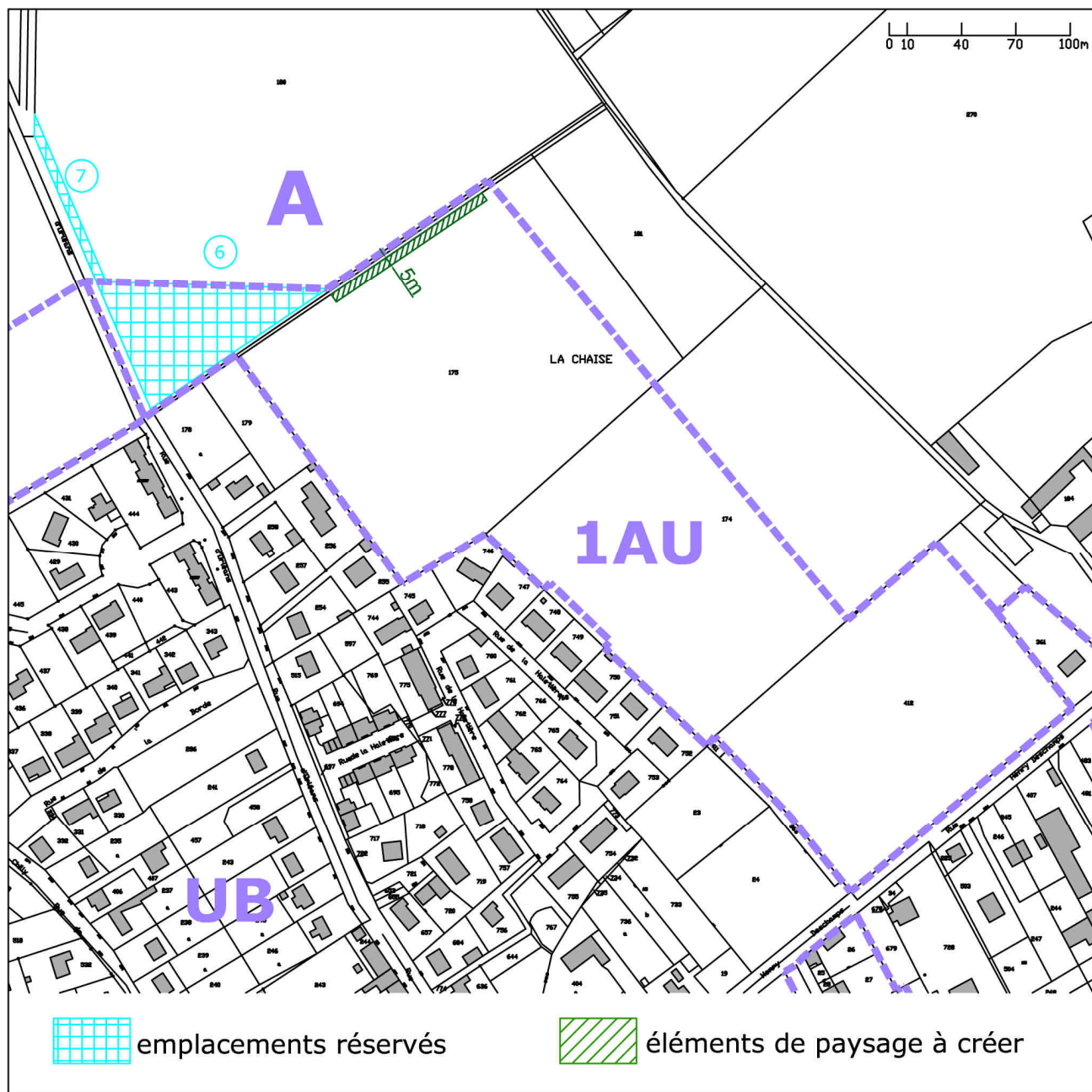
OBJET n° 1

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 20.05.2011



Echelle : 1/3500

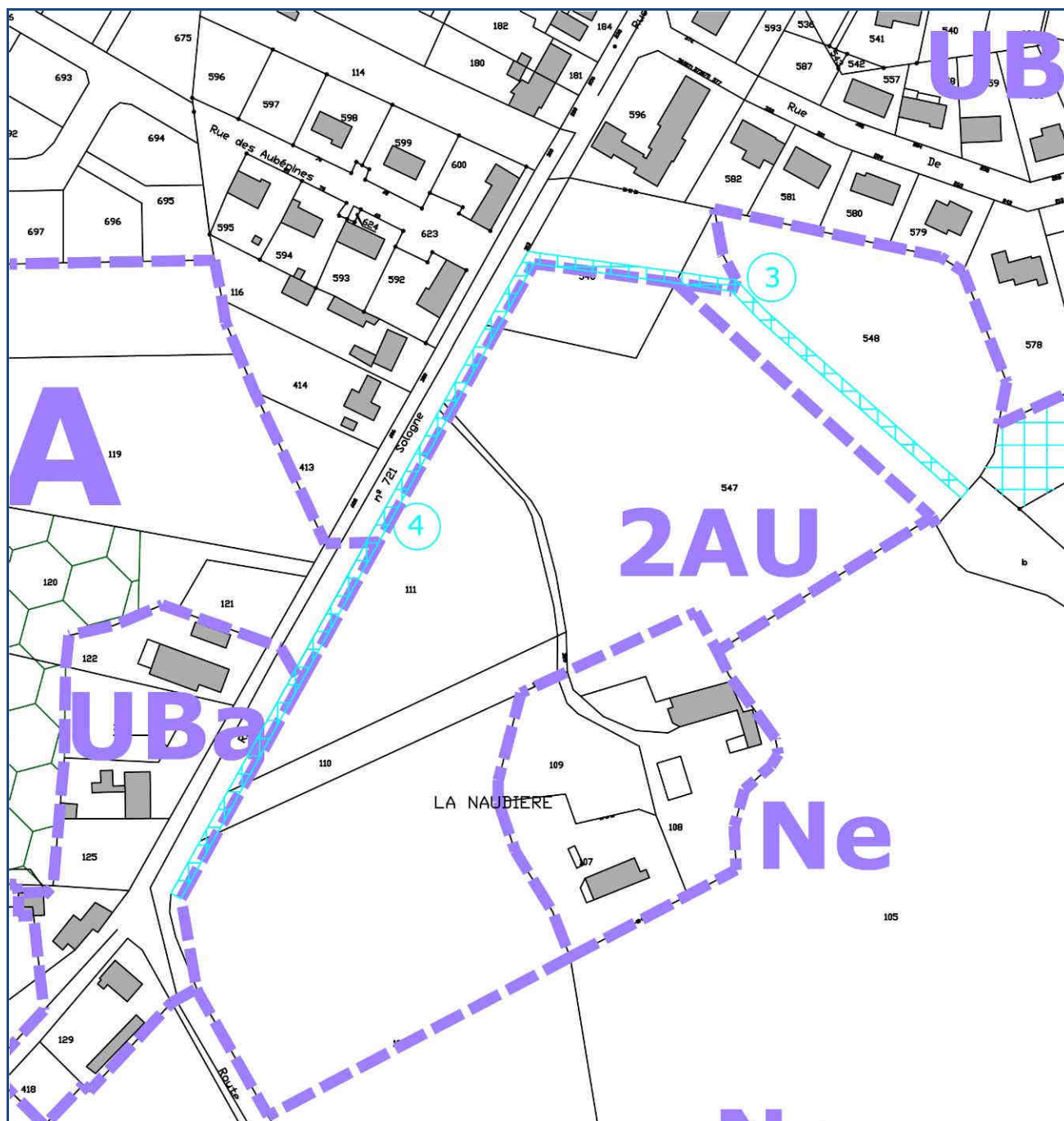
Projet de modification du plan de zonage du PLU



Echelle : 1/3500

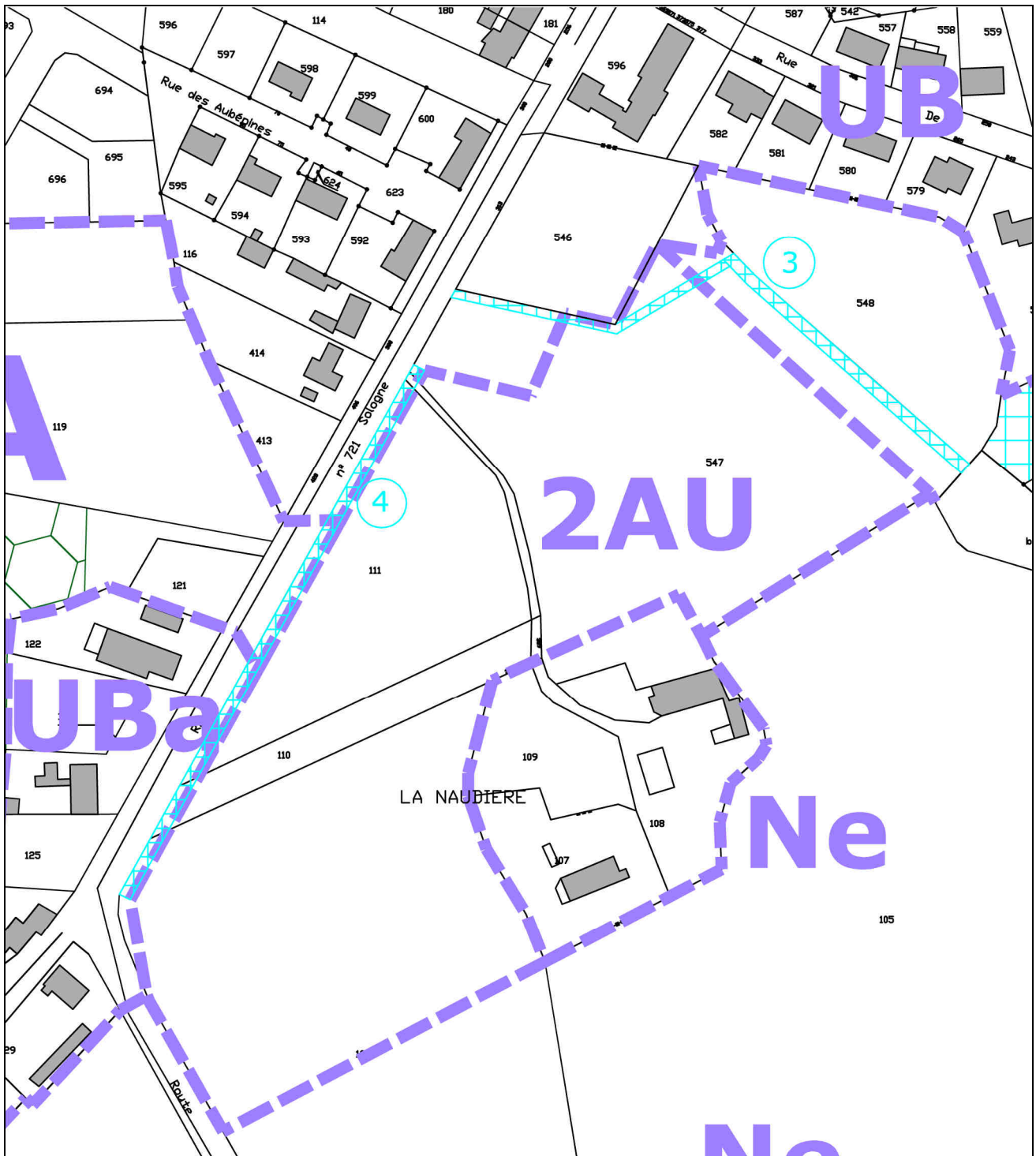
OBJET n°2

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 20.05.2011



Echelle : 1/2000

Projet de modification du plan de zonage du PLU



Echelle : 1/2000

B. Le Règlement de la zone 1AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme, peu ou pas équipée mais destinée à l'être, sous réserve de la définition d'un schéma d'aménagement cohérent sur tout ou partie de la zone.

Elle est à vocation principale d'habitat et peut accueillir les activités de services, de commerces et d'artisanat qui en sont le complément habituel.

De plus, sur le secteur de la Chaise, des éléments de paysage à créer sont indiqués au plan de zonage, identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à usage agricole
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées au-delà de 3 mois.
- 1.3 Les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les carrières
- 1.5 Les constructions à vocation industrielle, d'entrepôt ou de dépôt
- 1.6 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.7 Les dépôts de véhicules
- 1.8 Les parcs d'attraction
- 1.9 A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

1.10 A l'intérieur des secteurs identifiés au plan en tant qu'éléments de paysage à créer, toute nouvelle construction, sauf l'édification des clôtures autorisées dans la zone à l'article 11.

1.11 Les garages en sous-sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions particulières :

2.1 Tout projet d'aménagement ou d'occupation du sol à condition qu'il :

- comprenne un schéma d'aménagement et un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans l'environnement immédiat, qu'il soit naturel ou urbain

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

2.2 Les exhaussements et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone

2.3 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise

2.4 Les équipements publics et d'intérêt collectif

2.5 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

3.6 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une aire de stationnement, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.

En cas de capacité insuffisante du réseau existant les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, dans le réseau existant, ou sur les propriétés riveraines. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Les constructions à édifier doivent être implantées :

* Au droit ou en retrait de l'aire de stationnement imposée à l'article 12

* **Et** pour tout ou partie des autres façades du lot :

- soit à l'alignement de la voie
- soit en retrait de 2m minimum

6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas d'opérations d'habitat groupé,
- pour les constructions de faible emprise destinées à un service public
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

7.2. Dans les cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point à la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'exception des équipements publics dont la fonction exige une hauteur plus importante.

10.3. Le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2 au total en rez-de-chaussée + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, ainsi que pour les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries, les brise-soleil... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou rouge vieilli.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume, ardoises) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes

Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur totale de 1.50m et seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage; ce type de clôture pourra comporter à sa base une plaque de béton ne dépassant pas de plus de 0.30 m le niveau du sol.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1 des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement des véhicules le long des voies, empiétant souvent sur les cheminements doux ou espaces verts collectifs, et obligeant ainsi les piétons à dévier leur trajectoire sur la voirie, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :

- **pour les lots libres individuels** : deux places par logement de dimensions 5m x 5m minimum, non couvertes
- **pour les maisons groupées** : 1 place par logement de dimensions 3.50m x 5m minimum, non couverte

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles est requis.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 Le schéma d'aménagement de la zone devra prévoir des surfaces plantées et engazonnées, en dehors de celles destinées à la construction et au passage des voiries et dessertes publiques.

13.2 Au sein des secteurs définis en tant qu'éléments de paysage à créer :

- l'emprise mentionnée au plan par des hachures doit être maintenue en espace vert,
- les plantations créées doivent être maintenues ou reconstituées sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

C. La Liste des Emplacements Réservés

n°	Type d'équipement	Bénéficiaire	Surfaces
1	Aménagement de voirie et espace vert, angle rue du Lavoir / promenade du Bourillon	Commune	1000 m ²
2	Périmètre d'extension de la station d'épuration	Commune	4500 m ²
3	Equipements d'assainissement (collecteur) en amont de la station d'épuration	Commune	800 m² 723 m ²
4	Aménagement paysager (RD 921), entrée rue de Sologne	Commune	1000 m² 812 m ²
5	Equipements sportifs, de loisirs, et/ou périscolaires	Commune	18500 m ²
6	Accès zone 2AU, RD 108, entrée rue d'Orléans + espaces verts collectifs et logements locatifs	Commune	4430 m ²
7	Cheminement piétonnier, RD 108, entrée rue d'Orléans	Commune	370 m² 470 m ²
8	Cheminement piétonnier, RD 7, rue des Fusillés	Commune	650 m ²
9	Aménagement parking paysager Mairie	Commune	550 m ²
10	Préservation Tuilerie de Pont Long	Commune	6100 m ²
11	Parking paysager, rue du Lavoir	Commune	720 m ²