



**COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER**  
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce  
n° **1**

# Plan Local d'Urbanisme

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification n° 1 du PLU  
Dossier d'approbation

*Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11.09.2015*



**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 09/12/2011	Révisions PLU	Modifications PLU 11/09/2015	Mises à jour PLU

## SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	p3
II. OBJET DE LA MODIFICATION.....	p4
III. CONTENU DES MODIFICATIONS.....	p5
<i>Objet n°1 : modifications apportées au règlement.....</i>	p5
<i>Objet n°2 : modifications de l'OAP sur le secteur AUb.....</i>	p10
<i>Objet n°3 : modification des emplacements réservés.....</i>	p17

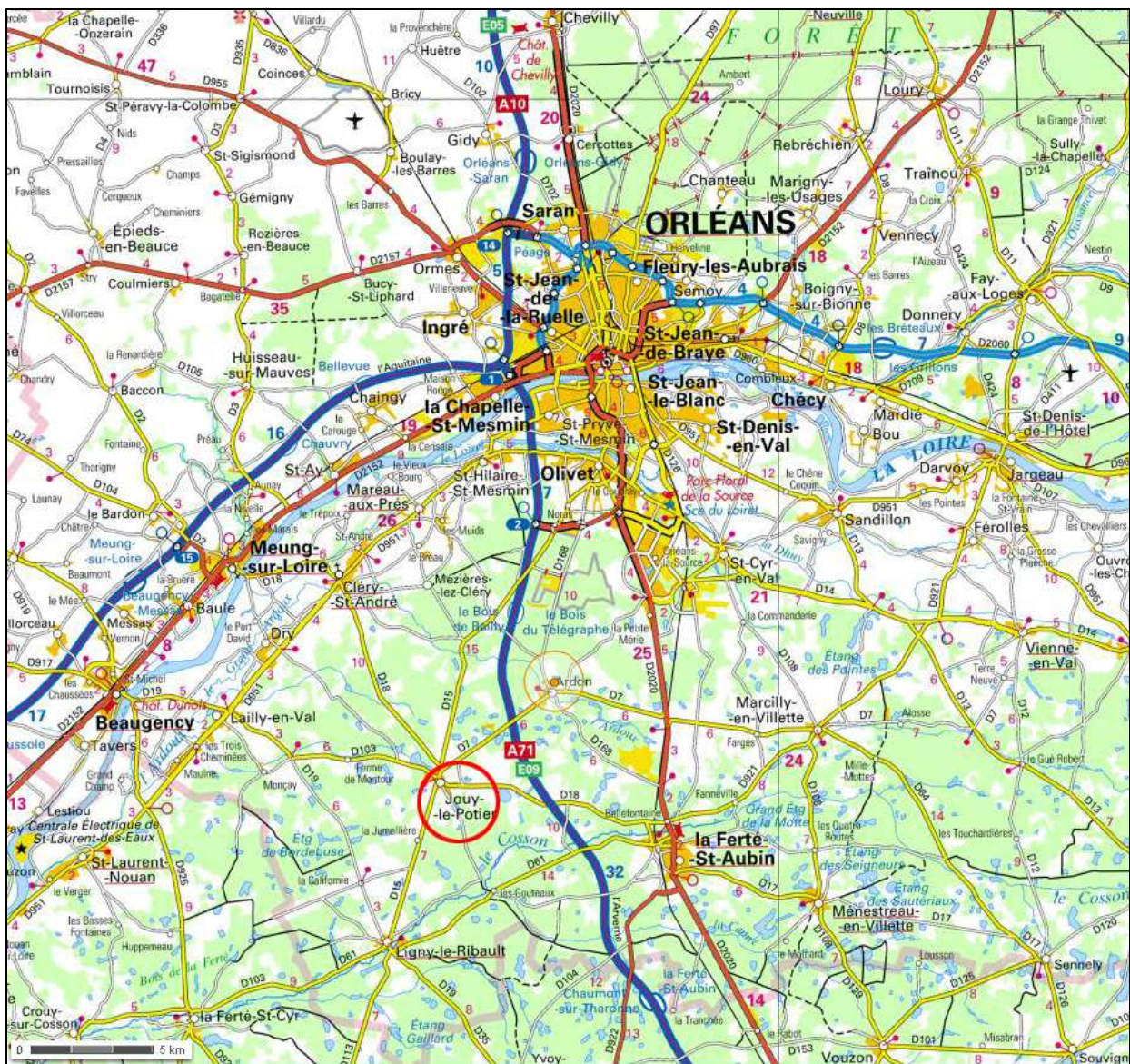
## I. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de JOUY-LE-POTIER a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 décembre 2011. Il s'agit ici de la 1ère modification simplifiée du PLU.

*Extraits du rapport de présentation du PLU*

« JOUY-LE-POTIER se situe au Sud du département du Loiret et appartient à la région dite de «Sologne». Elle s'étend sur un territoire de 5040 hectares. La densité est de 26 habitants au Km<sup>2</sup> en 1999. La ville de Jouy-le-Potier appartient au canton de Cléry-Saint-André et à l'arrondissement d'Orléans. Les habitants de Jouy-le-Potier s'appellent les Joviciens et étaient au nombre de 1353 selon les chiffres de la population légale de l'INSEE en 2012.

La commune se situe à 120 Kms de PARIS, 20 Kms d'Orléans, 14 Kms de Beaugency, 10 Kms de La Ferté saint Aubin, 9 Kms de Cléry-Saint-André (chef lieu de canton), 6 Kms d'Ardon et 7 Kms de Ligny-le-Ribault. Cette situation lui permet d'être à proximité de grands centres urbains. Le bourg se trouve au centre d'un rectangle approximatif de 10 Kms sur 5 Kms (soit une superficie de 5000 hectares) et au sommet du plateau qui l'entourne à 119 mètres d'altitude. JOUY-LE-POTIER est situé au carrefour de la RD 7, RD 15, RD 18 et de la RD 103, et traversée par l'autoroute A 71 allant vers Paris-Orléans au Nord et Lamotte-Beuvron, Vierzon, Bourges, Châteauroux au Sud. »



## II. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de JOUY-le-POTIER souhaite engager une procédure de modification du PLU opposable afin de :

- modifier certains articles de son règlement dans toutes les zones
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur AUB
- supprimer les emplacements réservés n° 1 et 4
- réduire l'emplacement réservé n° 5.

De plus, le zonage règlementaire a été reporté sur le nouveau cadastre numérisé mis à jour.

Sur l'ensemble de ces modifications :

- on ne change pas les orientations du PADD,
- on ne réduit pas d'EBC, de zone agricole, naturelle ou forestière,
- on ne réduit pas une protection édictée en raison de 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 procédure de modification du PLU peut donc être utilisée.**

### III. CONTENU DES MODIFICATIONS

#### OBJET n° 1 : modifications apportées au règlement

##### A. Localisation du projet

Toutes les zones du PLU sont concernées par les modifications apportées au règlement. Pour la zone UA qui recouvre le périmètre de protection des monuments historiques, les modifications sont opérées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les articles concernés par les modifications sont :

- zone UA : articles 1, 2, 11 et 12
- zone UB : articles 1, 2, 3, 6, 7, 10 et 11
- zone UI : articles 3, 6, 7 et 12
- zone AU : article 1
- zone A : articles 2, 10 et 11
- zone N : article 10 et 11

##### B. Présentation du projet

\* Les **modifications des articles 1 et 2** dans les zones UA, UB et AU consiste à :

- préciser l'interdiction de garages collectifs de caravanes **et de camping-car** dans ces zones ; cette interdiction porte sur des garages collectifs, qu'ils soient de plein air ou dans un bâtiment, car ce n'est pas la vocation de la zone urbaine que d'accueillir ce type d'installation. Ceci n'empêchera pas bien sûr le stationnement occasionnel des camping-cars sur le domaine public, dans le cadre de leur utilisation par leur propriétaire.

Et en UA et UB seulement :

- ajouter l'interdiction de nouvelles installations agricoles en zones UA et UB : cette zone n'est en effet pas adaptée à l'accueil de nouvelles activités agricoles, tant pour des raisons d'accès, que de nuisances avec le voisinage. Il n'y a à ce jour plus d'activité agricole en zone urbaine et il n'est ainsi pas souhaitable que de nouvelles activités viennent à nouveau s'y installer.

- préciser la notion de compatibilité des activités autorisées en zone urbaine à vocation principale d'habitat avec les riverains.

\* La **modification de l'article 3** des zones UB et UI consiste à :

-**UB3** : réduire la largeur d'accès obligatoire en zone UB à 3 mètres au lieu de 4 mètres afin de permettre les divisions de terrains en deuxième rang. Une autre règle dans le même article impose une voirie de 6m de large dans le cas où celle-ci desservirait plus de 2 logements, ce afin d'assurer une desserte satisfaisante en cas de mutualisation des accès à plusieurs terrains ou fonds de jardins voisins.

La modification de la règle diminuant à 3m la largeur d'accès en zone UB permettra la constructibilité d'une quinzaine de parcelles supplémentaires par rapport à aujourd'hui. Ce sont les terrains dont l'espace libre entre la construction existante en 1er rang et la limite séparative mesure entre 3 et 4m pour permettra d'accéder en deuxième rang et éventuellement y construire une habitation. Ces terrains ont été repérés sur le cadastre.

De plus, la commune souhaite imposer la réalisation d'un accès de 5m de profondeur minimum sur la parcelle pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, permettant le stationnement d'au moins 1 véhicule en dehors des emprises publiques. En zone UB. Cette règle s'appliquera de fait également en zone AU.

-**UI3** : réduire la largeur d'accès obligatoire en zone UI à 6 mètres au lieu de 8 mètres afin de permettre la constructibilité de la zone UIb et sachant que la largeur de la route départementale ne mesure elle-même pas 8 mètres à cet endroit.

\* La **modification des articles 6 et 7** des zones UB, UI et N consiste à :

- **UB6 et 7** : diminuer le retrait imposé par rapport à l'alignement à 1m au lieu de 3m pour les cheminements piétons qui ne sont pas ouverts à la circulation des véhicules motorisés, de façon à optimiser ainsi un peu mieux le terrain d'assiette de la construction lorsque celui-ci est bordé à la fois par une voirie et par un cheminement doux par exemple. Cette règle doit permettre également d'implanter au mieux la maison sur la parcelle dans une optique de bioclimatisme.

Il s'agira également de diminuer le retrait imposé par rapport aux limites séparatives à 1m également au lieu de 1,50m, comme en zone UA, et pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus.

- **UI6 et 7** : La zone UI est divisée en deux secteurs : Uia qui n'autorise que les activités existantes, et UIb dédié à l'aménagement d'un lotissement d'activités à vocation de commerces, services et activités tertiaires. D'un point de vue général, les règles de retrait imposées bloquent aujourd'hui les possibilités de construire sur les terrains découpés dans le cadre de ce lotissement en raison de la configuration géométrique des parcelles. Il s'agirait donc de donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur ces terrains afin de favoriser l'accueil des nouvelles entreprises attendues.

Les limites de ce lotissement ne présentent à ce jour aucun alignement puisqu'on se situe, de part et d'autre et à l'intérieur, soit sur des propriétés privées, soit sur le domaine privé de la commune. Il faut toutefois prendre en considération le cas particulier de la bordure de la route d'Orléans : l'alignement est ici situé au niveau de la limite de propriété des terrains appartenant au Conseil Général (domaine public). Le talus fait quant à lui partie du domaine privé communal. Le périmètre du lotissement se trouve donc déjà en retrait de l'alignement d'au moins 4m. Ainsi, les nouvelles règles en **UI6** seraient les suivantes :

=> réduire à 3m au lieu de 5m le retrait des nouvelles constructions par rapport à l'alignement sauf en bordure de la route d'Orléans où ce retrait est porté à 4m

Pour ce qui est du retrait imposé par rapport aux limites séparatives (**UI7**), il s'agirait également de le porter à 3m au lieu de 5m, dans tous les cas.

De plus, le retrait porté à 15m pour les limites de la zone industrielle par rapport aux zones d'habitations environnantes ne s'applique pas au secteur UIb qui n'est pas à vocation industrielle, ce qui n'est aujourd'hui pas clairement indiqué dans le règlement, mais bien évoqué dans le PADD. Afin de clarifier la règle, il sera précisé dans l'**article UI1** que les activités industrielles sont interdites en secteur UIb.

- **N7** : afin d'assouplir les règles d'implantation des constructions de la même façon que dans les autres zones, et conformément aux résultats de l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur, les constructions pourront à présent être implantées à 3m minimum des limites séparatives au lieu de 5m minimum.

\* La **modification de l'article 11 de la zone UA** consiste à assouplir certaines règles que ce soit pour la réhabilitation de l'existant ou les constructions neuves, en gardant à l'esprit la notion de champ de visibilité par rapport au porche de l'Eglise qui est classé au titre de monument historique. La zone UA est donc entièrement couverte par le périmètre modifié de protection des monuments historiques et les autorisations de construire sont donc soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en cas de covisibilité. Dans le cas où la construction ne se trouverait pas dans ce champ de visibilité, alors les prescriptions de l'ABF n'auraient valeur que de simple conseil.

Les règles concernant les châssis de toit, les matériaux de toiture, les menuiseries, les clôtures et les devantures des commerces sont assouplies et/ou précisées. Les expressions du type « de manière générale » sont supprimées afin de mieux affirmer les règles de cet article.

\* La **modification de l'article 10 des zones UB, A et N** consiste à rectifier la hauteur autorisée des constructions principales à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, au lieu de 7 mètres à l'égout du toit. En effet, l'écriture de la règle en faisant référence à une hauteur à l'égout du toit à 7 mètres peut engendrer la réalisation de projet de construction trop haut par rapport aux typologies de construction existantes dans ces zones. Nous ne sommes pas ici dans le centre bourg, mais bien en périphérie et dans les zones naturelles et agricoles. Le volume autorisé reste le même, à savoir un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

\* La **modification de l'article 11 des zones UB, A et N** consiste à :

- différencier les constructions principales des **annexes** pour toutes les règles d'aspect extérieur des annexes qui sont situées à l'arrière de la construction (et non pas en bordure de la voirie publique), de façon à en faciliter la construction, et en interdisant l'utilisation de la tôle et du bac acier galvanisé, ainsi que les autoconstructions en utilisation de matériaux de récupération délabrés ou rouillés. Il s'agit notamment de supprimer les règles de toitures pour les annexes, et de matériaux de façade.

- supprimer les dimensions imposées de **châssis de toit** : cette restriction est trop forte pour la zone UB et contraire aux nouvelles dispositions en matière d'économie d'énergie.

- réécrire la règle des **clôtures sur rue uniquement en zone UB** : elles seront constituées soit par un muret surmonté ou non d'une grille ; soit par un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale. Hauteur totale de 1.60m dans tous les cas. La règle est ainsi simplifiée.

- supprimer la règle de hauteur pour les constructions avec **toitures terrasses**. Elles seront autorisées dans tous les cas en zones UB, A et N.

\* La **modification de l'article 12 des zones UA et UI** consiste à :

- **UA 12** : imposer la réalisation d'une place de stationnement par logement au minimum pour les constructions nouvelles, garage compris, en zone UA, afin d'éviter le stationnement des véhicules sur le domaine public. Aucune règle n'est aujourd'hui imposée dans cette zone.

- **UI 12** : aucune règle n'est imposée ici non plus pour le stationnement des véhicules ; le projet prévoit ainsi d'imposer :

→ pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

→ pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher

→ pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel, les véhicules des visiteurs.

\* La **modification de l'article 2 de la zone A** consiste à **autoriser les extensions des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A**, selon les prescriptions établies par l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, dans la limite de 70m<sup>2</sup> d'extension autorisée, que ces bâtiments d'habitation soient situés dans la zone agricole ou dans la zone naturelle.

La plupart des bâtiments d'habitation en zone agricole et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture sont classés en secteur Ah qui permet ces extensions du bâti existant. La généralisation de la règle

telle qu'elle est consentie par la nouvelle rédaction de l'article L123-1-5 doit permettre de traiter de la même façon tous les bâtiments d'habitation existants en zone agricole, y compris ceux qui, par erreur ou parce que l'activité agricole n'y est plus pratiquée de façon récente, ne sont pas sectorisées en Ah.

L'impact sur l'activité agricole et la qualité paysagère reste donc infime car ce ne sont que quelques cas isolés (2 ou 3 au maximum) qui sont concernés par cette nouvelle règle qui doit permettre de régulariser certains oublis sans avoir à nouveau recours au pastillage en STECAL (utilisé à présent à titre exceptionnel).

La règle de hauteur de ces extensions est fixée dans le règlement : dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dont elles dépendent.

Les règles d'implantation qui sont fixées pour les constructions principales conviennent également pour les extensions des bâtiments d'habitation.

=> Ces différentes modifications apparaissent dans le règlement modifié joint dans le dossier.

### *C. Incidences du projet sur les perspectives démographiques du PLU*

La seule incidence envisageable de ces modifications concerne la quinzaine de nouvelles constructions possibles du fait de la réduction de la largeur d'accès imposée en zone UB pour permettre la constructibilité en 2ème rang. Ceci pourrait engendrer une augmentation du nombre d'habitants de l'ordre d'une trentaine environ, ce qui représente un impact très faible au regard des prévisions démographiques envisagées dans le rapport de présentation du PLU approuvé. Ce sont d'ailleurs des projections en terme de superficies de terrain nécessaires pour de nouvelles constructions qui sont décrites dans le rapport, et non pas des projections démographiques en tant que telles. Ainsi, alors que le rapport envisage la nécessité d'ouvrir environ 13 à 15 ha de terrains à la construction et qu'il apparaît nécessaire de prévoir 10 constructions par an en moyenne. Ce sont 11.5 ha qui sont classés en zone AU, on peut donc imaginer que la superficie restante doit être utilisée dans les espaces encore libres des zones urbaines (ce qui sera le cas avec cette règle).

### *D. Incidences du projet sur les perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat*

**Modification de l'art UB3 :** ce seraient environ 15 nouvelles constructions qui seraient rendues possibles par la modification de la règle, et autant de nouveaux accès à prévoir. Avant la modification de cette règle, les constructions possibles en deuxième rang sont évaluées à environ 90, ce qui signifie que la modification de la règle engendre une augmentation de la constructibilité d'environ 16%. Imposer une mutualisation de ces nouveaux accès semble difficile vu le positionnement des parcelles concernées (rarement jumelées). Il faut noter à ce titre que cette mutualisation est déjà imposée par le règlement actuel qui oblige à une largeur d'accès de 6m pour la desserte de plus de deux logements.

**Modification des articles UB6 et 7 :** la perception visuelle du bâti depuis l'espace public en zone UB ne se trouvera pas bouleversée par la modification de ces articles puisque quelques constructions anciennes sont déjà implantées à 1m de l'alignement en zone UB. L'impact sera même plutôt positif puisqu'il s'agit d'améliorer les possibilités d'adaptation et d'orientation des constructions sur les parcelles.

**Modification de l'article 11 :** dans tous les cas, les règles permettant de préserver la perception actuelle du bourg et de son patrimoine bâti sont préservées. Il n'y a donc pas d'incidences majeures sur le plan.



**Modification de l'article A2 :** comme cela a été dit précédemment, ce ne sont que quelques cas isolés (3 maximum) qui seront concernés par l'ajout de la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation en zone agricole, et des règles en matière de hauteur, d'implantation et d'emprise sont fixées afin d'encadrer ces possibilités.

#### *E. Incidences du projet sur l'état initial du site et des milieux naturels*

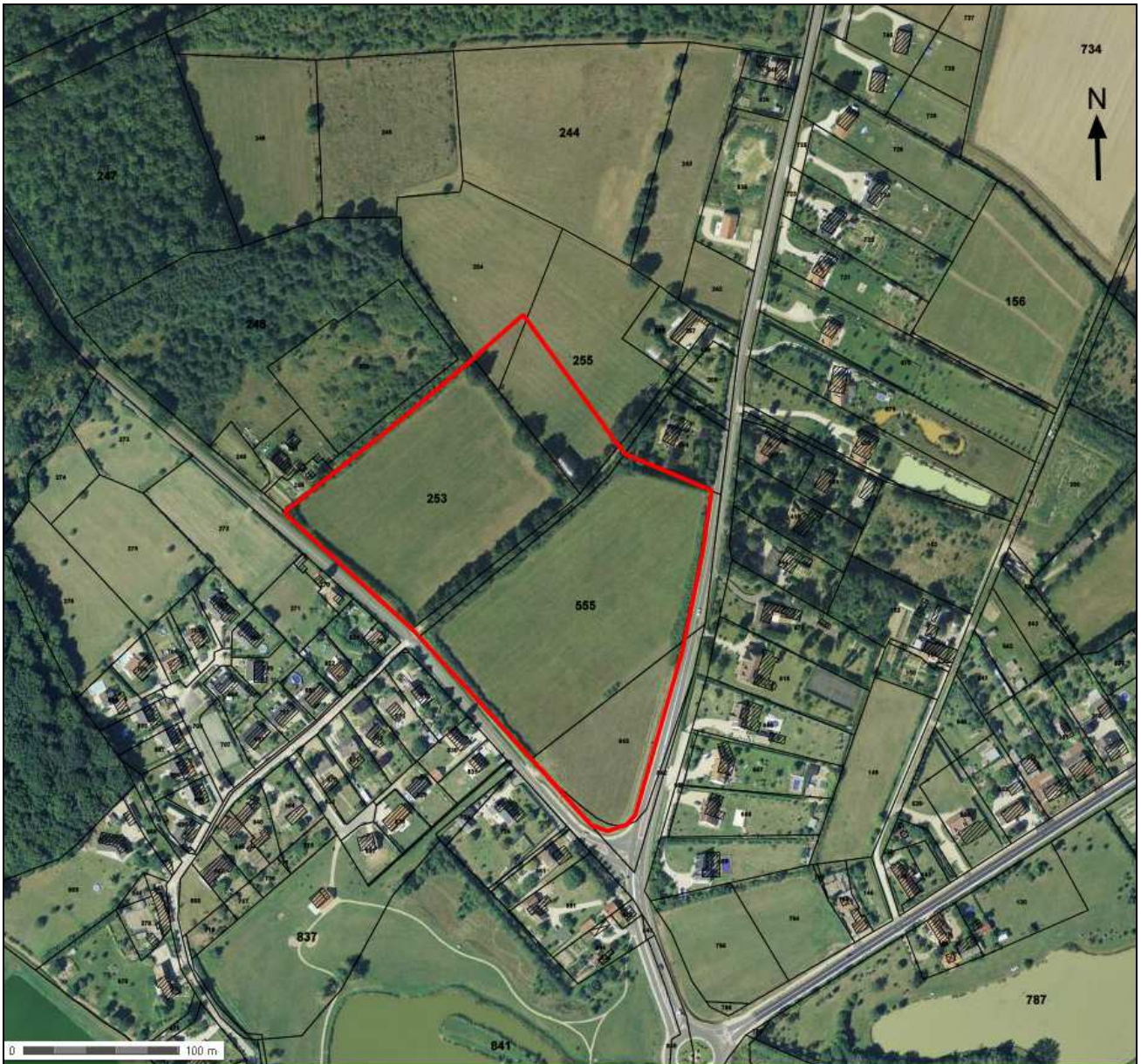
Aucune des modifications envisagées sur le règlement n'aura d'impact notable sur l'état initial des sites concernés et les milieux naturels. Il s'agit en effet principalement de remodeler certaines règles en zone urbaine, mais sans incidence sur les milieux naturels. Pour ce qui est de l'article A2, il a été démontré que les incidences seront minimales du fait du nombre restreint de cas concernés. De plus, des règles sont fixées pour minimiser l'impact sur l'environnement et les paysages.

**OBJET n°2 : modifications de l'OAP sur le secteur AUB**

*A. Localisation du projet*

Le secteur AUB en question se situe à « la Vigne », sur des parcelles localisées à l'entrée Nord du Bourg, à l'angle de la rue de Cléry (RD18) et de la rue d'Orléans (RD15), et couvre une superficie globale de 4,9 ha. Le secteur est coupé en deux par le chemin des Coquetières.





Le chemin des Coquetières apparaît sur la photo aérienne ci-dessus bordé d'une haie arbustive à préserver dans le cadre des éléments de paysage à conserver (EPAC haie), figurant sur le plan de zonage réglementaire du PLU.



Le règlement applicable aux zones U et AU permet aussi l'installation d'activités, d'équipements et de services collectifs.

Les zones AU d'urbanisation immédiate font l'objet d'orientations d'aménagement. Le secteur AUb destiné à la réalisation de résidences pour personnes âgées ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement compte tenu de sa spécificité. »

*p 89 du rapport de présentation*

#### « 1) ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU comprend :

- un secteur AUa destiné à recevoir des équipements collectifs.
- un secteur AUd d'urbanisation différée, car elle est faiblement desservie.
- Un secteur AUb à vocation mixte : résidence personnes âgées et habitat

Les dispositions applicables en zone AU sont celles de la zone UB, dans un souci d'homogénéité pour l'ensemble du bourg. »

Le secteur AUb est donc initialement programmé pour accueillir à la fois une résidence pour personnes âgées, et de l'habitat. Le rapport de présentation ne précise pas les conditions de ces aménagements.

Les objectifs de développement, que ce soit en termes de nouvelles constructions ou de démographie, sont définis de la façon suivante dans le rapport de présentation, p72 :

#### « Une démarche volontaire d'accueil de population.

En l'absence d'offre en terrains à bâtir on n'a aucune chance d'accueillir de nouveaux arrivants.

La pénurie de terrains constructibles limite à environ 8 constructions nouvelles par an en moyenne depuis 2003. Il faut donc, compte tenu de la faible ressource du tissu urbain existant (1,6 hectare estimé), dépasser ce ratio pour s'inscrire dans une nouvelle démarche, et porter à 10 le nombre de constructions par an.

Le P.LU. étant étudié à l'échelle de 15 ans environ, il faut donc au minimum prévoir 150 logements si l'on veut accueillir de nouveaux habitants. En retenant une densité moyenne de 10 logements l'hectare, cela représenterait une consommation d'espace de 15 hectares sur l'échelle 15 ans. Avec une densité de

12 logements l'hectare, on arrive à 13 hectares sur la même période.

A cette surface il faut ajouter le potentiel du tissu urbain existant soit 1,6 ha environ, sachant que dans ces espaces des terrains sont libres depuis longtemps (problème de successions, propriétaires ne voulant pas vendre, problème de desserte...). Il est difficile de prévoir l'urbanisation de ces poches non construites, parfois plus compliquées à aménager. Au surplus, la trame foncière actuelle est peu propice à la densification.

Dans ces conditions, le développement de la commune à l'échelle de 15 années nécessite entre 13 et 15 hectares. »

Le secteur AUb est ensuite défini **dans le PADD** de la façon suivante :

**OBJECTIF 1 : Affirmer un développement centré sur le bourg et ses extensions récentes**

Il s'agit de conserver au Bourg sa fonction de pôle urbain prééminent dans la vie de la commune.

Les zones de développement à vocation dominante d'habitat se situeront donc prioritairement à la périphérie du Bourg actuel ou dans la zone urbaine :

Le bâti isolé sera préservé et son évolution organisée par des dispositions réglementaires adaptées. »

Le secteur AUb fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** :

**3.4 Secteur AUb « La Vigne »**

Ce secteur a une double vocation. A 70 %, il est dédié à la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, et pour le reste à une opération classique d'habitat.

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent uniquement la zone d'habitat.

Il est produit une esquisse illustrant d'une part le périmètre probable, et d'autre part les modalités d'aménagement :

- L'opération est située à l'angle des voies et a environ 1,4 hectare de surface.
- En bordure de la route d'Orléans, recul de la limite permettant de réaliser une plantation d'alignement sur 5 à 6 m de large.
- La voie de desserte est suffisamment éloignée du carrefour pour des raisons de sécurité
- Entre la voie de desserte et le carrefour, les lots ont accès par la voie de desserte interne à l'opération. Il faut en effet tenir compte de l'impact de la future résidence personnes âgées sur la circulation au carrefour.
- En bordure de la route d'Orléans il n'y a pas d'accès automobile permis.
- La voie de desserte est bordée de trottoirs au moins sur un coté, sa largeur est variable, elle s'accompagne d'une placette de retournement (dimensionnée pour les véhicules de secours et ceux de ramassage des ordures ménagères. On conservera le principe de sinuosité du tracé.
- Au centre de l'opération un espace vert planté et des places de stationnement.

Dans le règlement, le secteur est traduit de la façon suivante :

« **La zone AU comprend :**

Les secteurs suivants :

Un secteur **AUa** destiné à accueillir des équipements collectifs, notamment sports, loisirs, cultures...

Un secteur **AUb** destiné à la réalisation de résidences pour les personnes âgées, et à de l'habitat.

Un secteur **AUd** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU. »

## 2- Modifications envisagées par la commune et conséquences

La commune envisage d'augmenter la proportion d'habitat par rapport à ce qui est programmé dans l'orientation d'aménagement. Il est en effet initialement prévu de consacrer 70% du secteur AUb à la résidence sénior (c'est-à-dire 3,4 ha) et environ 1.4 ha de terrains à de l'habitat. Le nouveau projet communal serait à présent de réserver 2,5 ha à l'habitat sur les 4,9 ha du secteur AUb. La proportion serait donc à présent de 50% pour de l'habitat et 50% pour la résidence sénior.

Le chemin des Coquetières marque une délimitation sur ce secteur et il apparaît plus logique de s'en servir comme ligne de démarcation naturelle entre les deux opérations d'aménagement projetées sur le secteur AUb. Ainsi, la résidence sénior serait installée de façon préférentielle au Nord de ce chemin, et le sud serait réservé à de l'habitat en lots libres individuels. Au lieu de multiplier les accès sur la route de Cléry, un seul nouveau carrefour pourrait être aménagé au débouché du chemin des Coquetières, au même niveau que la rue des Champs Bretons desservant le lotissement en face. En cas d'aménagement du chemin des coquetières, l'EPAC-haies matérialisé sur le plan de zonage le long de ce chemin devra être conservée. L'aménagement du carrefour devra se faire à l'endroit où il n'y a pas d'arbres (à l'entrée du chemin).

⇒ On ne change pas les orientations générales du PADD, ni les objectifs de développement puisque la surface totale des zones AU reste toujours égale à 11,5 ha, et le projet de résidence sénior est bien maintenu sur le même secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent donc être corrigées afin de prendre en compte cette modification de programme.

A la lecture de l'orientation d'aménagement, il s'avère qu'il convient de supprimer les 2 derniers points :

- la « sinuosité » de la voirie n'est pas forcément nécessaire et d'autres outils d'aménagement de voies peuvent être utilisés pour ralentir la vitesse (alternance du stationnement d'un côté ou de l'autre de la chaussée),

- le stationnement sera aménagé le long des voies

- l'espace vert ne sera pas forcément central, mais le bassin de rétention faisant office d'espace vert sera situé en point bas et la topographie du terrain nécessite ainsi de le placer en bordure du site.

De plus, le schéma d'aménagement sera maintenu en l'état, puisqu'il ne s'agit que d'un exemple illustratif et qu'il n'entre pas en contradiction avec la rédaction de l'OAP.

### *C. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation*

#### **« 3.4 Secteur AUb « La Vigne »**

Ce secteur a une double vocation. **A 50 % environ**, il est dédié à la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, et pour le reste à une opération classique d'habitat.

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent uniquement la zone d'habitat.

Il est produit une esquisse illustrant **d'une part le périmètre probable, et d'autre part** les modalités d'aménagement :

- L'opération est située à l'angle des voies et a environ **2,5 hectares** de surface.
- En bordure de la route d'Orléans, recul de la limite permettant de réaliser une plantation d'alignement sur 5 à 6 m de large.
- La voie de desserte est suffisamment éloignée du carrefour pour des raisons de sécurité

- Entre la voie de desserte et le carrefour, les lots ont accès par la voie de desserte interne à l'opération. Il faut en effet tenir compte de l'impact de la future résidence personnes âgées sur la circulation au carrefour.
- En bordure de la route d'Orléans il n'y a pas d'accès automobile permis.
- ~~La voie de desserte est bordée de trottoirs au moins sur un côté, sa largeur est variable, elle s'accompagne d'une placette de retournement (dimensionnée pour les véhicules de secours et ceux de ramassage des ordures ménagères. On conservera le principe de sinuosité du tracé.~~
- ~~Au centre de l'opération un espace vert planté et des places de stationnement.~~ »

### *C. Incidences du projet sur les perspectives démographiques du PLU*

Bien qu'il soit difficile d'anticiper sur ce point, la catégorie socioprofessionnelle de population pourrait être différente du fait de cette modification de programme car sur les 11 constructions en lots libres envisagées en supplément, la commune doit s'attendre à accueillir également des familles avec ou sans enfants. Les conséquences de cette modification ne s'évaluent donc pas simplement en termes d'augmentation du nombre d'habitants (à relativiser), mais plutôt d'impact sur les équipements publics et donc principalement les écoles. Sur ce point, les équipements actuels sont tout à fait en mesure de supporter cet éventuel supplément d'effectifs scolaires.

### *D. Incidences du projet sur les perspectives d'évolution urbaine en matière d'habitat*

Certes, la part de nouvelles constructions en lots libres pour de l'habitat individuel augmente du fait de cette modification, mais ce projet ne bouleverse pas pour autant les orientations générales du PADD. En effet, alors qu'environ 14 constructions d'habitations en lots libres étaient initialement envisagées sur le secteur AUb, il faudrait en comptabiliser 11 de plus avec la modification, c'est-à-dire un total de 25 habitations. Ainsi, à l'échelle de l'ensemble des zones AU dédiées à une urbanisation immédiate et rapportée au 8,1 ha prévus initialement dans le PLU pour un aménagement à court terme, l'augmentation d'environ 1 ha de ces zones AU à vocation d'habitat serait de l'ordre de 12,3% environ. Mais il faut pourtant relativiser ce chiffre car le projet de résidence sénior envisagé sur le reste du secteur AUb est lui aussi constitué de maisons individuelles : le nombre global de constructions sur le secteur restera donc le même.

### *E. Incidences du projet sur l'état initial du site et des milieux naturels*

Les éléments de paysage à conserver inscrits au plan de zonage étant totalement préservés par le nouveau programme, il n'y a aucune incidence de cette modification sur l'état initiale des sites et les milieux naturels.



**OBJET n°3 : modifications apportées aux emplacements réservés**

*A. Localisation du projet*



Les emplacements réservés n°1, n°4 et n°5 concernés par la modification sont localisés sur la photo aérienne ci-dessus.

*B. Présentation du projet*

**\* Suppression de l'emplacement réservé n°1 :**

Une erreur apparaît sur la liste des emplacements réservés qui destine l'ER n°1 à l'accès à la station d'épuration, ce qui n'est pas le cas. Cet ER n°1 était initialement dédié au tracé d'un cheminement piéton qui viendrait à terme ceinturer le bourg. Or ce cheminement doux pourrait plutôt emprunter le sentier de l'Etoile (chemin existant et déjà pratiqué par les promeneurs), situé à environ 200m, et longer ensuite la rue de Ligny le long de laquelle une bande de 10 mètres de large a été acquise par la commune afin de créer un cheminement piéton. Il n'est donc plus nécessaire

de bloquer des terrains qui seront difficiles à acquérir alors qu'une alternative satisfaisante a été trouvée.

Cet ER trouve une traduction dans le PADD, sur le schéma de développement : il est ainsi important de préciser que le principe de liaison interquartiers est maintenu, ce n'est que le tracé qui change en étant décalé d'environ 200m.



En bleu : le tracé actuel de l'ER n°1 pour la liaison interquartiers  
En rouge : le cheminement projeté empruntant le sentier de l'Etoile existant.

**\* Suppression de l'emplacement réservé n°4 :**

Initialement prévu pour la desserte du lotissement de la Charbonnière, cet accès a été abandonné pour des raisons de sécurité au profit du chemin de la Charbonnière qui semble plus approprié. Cette suppression avait déjà été évoquée dans la délibération approuvant le permis d'aménager sur le lotissement en question. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'apparaître sur le plan de zonage du PLU.

**\* Réduction de l'emplacement réservé n°5 :**

Dédié au passage de réseaux, à l'aménagement d'un cheminement doux et d'un bassin de rétention des eaux pluviales, cet emplacement réservé a été délimité sur une grande partie d'une parcelle classée en zone N au règlement du PLU car une espèce de plante protégée a été repérée sur le site dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. La parcelle dans son ensemble apparaît d'ailleurs dans le PADD en tant que « protection des paysage et des sites naturels » sur le schéma du PADD « protections ».

Le bassin de rétention a été aménagé sur la zone AU qui jouxte le secteur, le passage des réseaux se fait sur le pourtour du terrain et il ne reste en fait que le cheminement doux à réaliser. Considérant que le seul classement en zone N protège le terrain et sa flore, et qu'une bande de 10m de large en limite Nord de la zone suffira pour la réalisation du cheminement doux, il n'est pas nécessaire de préserver l'emplacement réservé dans sa globalité. Il sera donc réduit à la bande de 10m le long du lotissement situé en bordure Nord Ouest du site. Sa superficie passe ainsi de 9330m<sup>2</sup> à 2094m<sup>2</sup>.

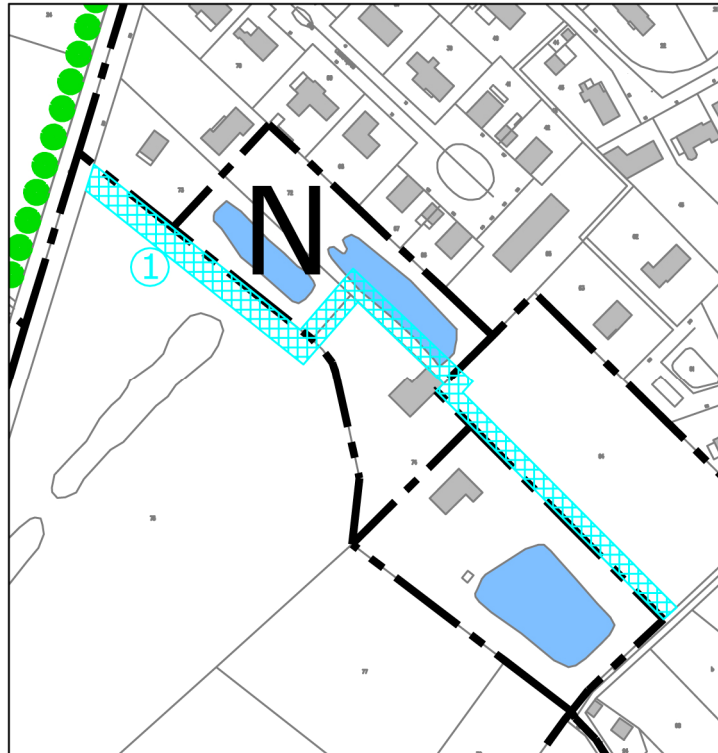
Sur le schéma du PADD « développement », cet ER apparaît également en tant que « espace public, cheminement piéton, réseaux ». Ici encore, le principe de cheminement doux est bien maintenu ; ne sont supprimés que les destinations qui n'ont plus lieu d'être.

*C. Modification de la liste des emplacements réservés*

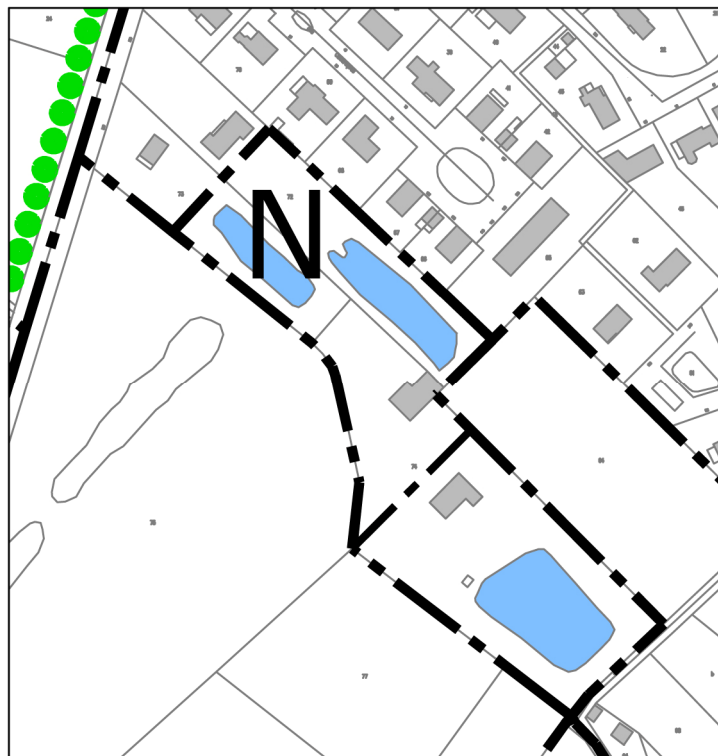
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Accès station d'épuration	Commune	2 645
2	Voie nouvelle, accès zone d'urbanisation future	Commune	4 170
3	Accès	Commune	210
4	Accès zone d'urbanisation future	Commune	4 218
5	Cheminement piéton, passages réseaux, bassin d'eaux pluviales	Commune	2 094
6	Création d'un chemin piétonnier	Commune	2 070
		<b>TOTAL</b>	8 544

*D. Modification du plan de zonage*

**Emplacement réservé n° 1 avant et après modification - échelle 1/3000**

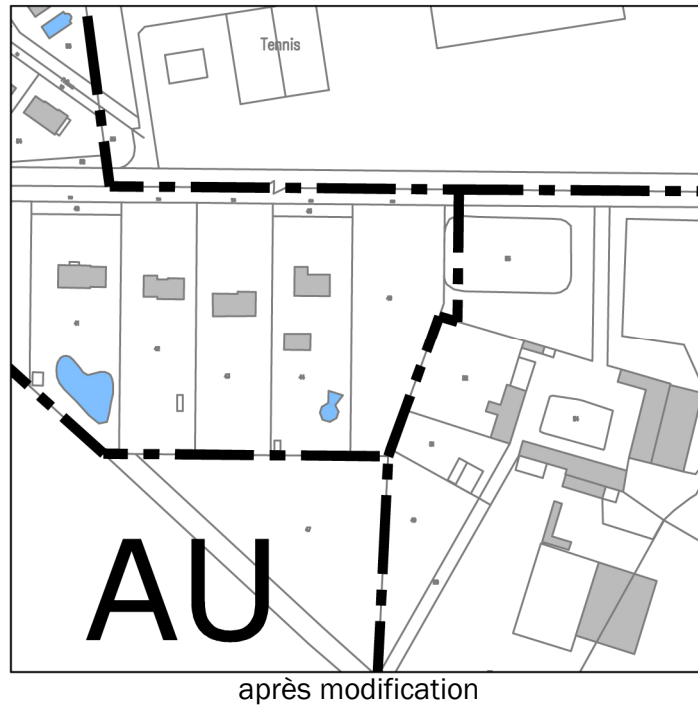
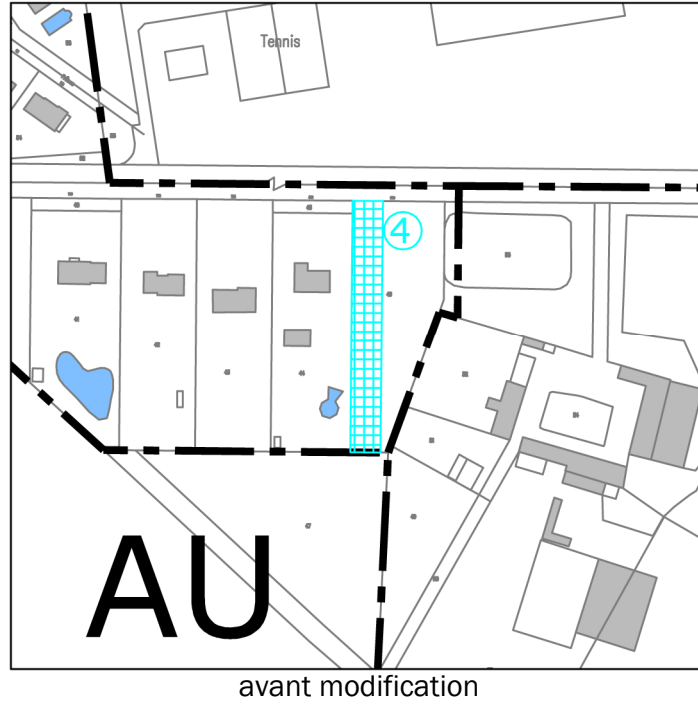


avant modification

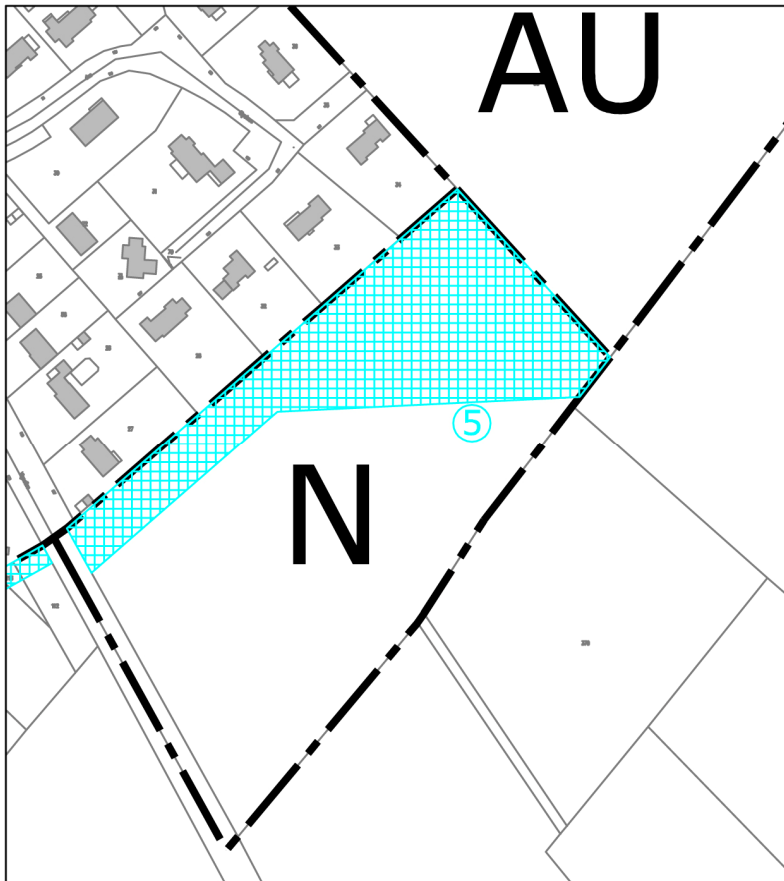


après modification

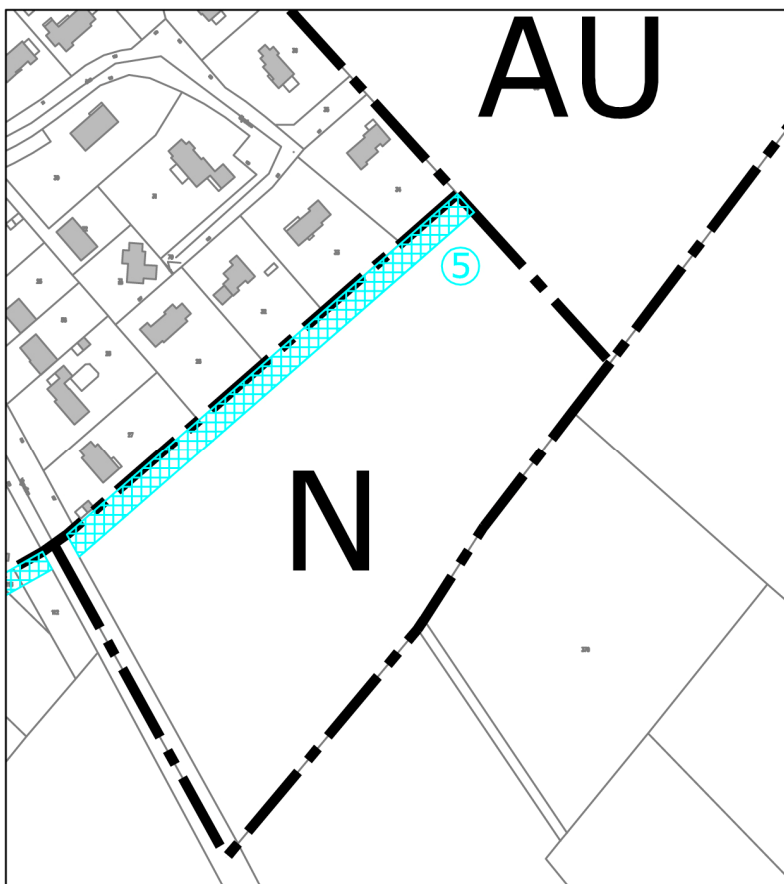
Emplacement réservé n°4 avant et après modification - échelle 1/3000



Emplacement réservé n°5 avant et après modification - échelle 1/3000



avant modification



après modification