

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SEMOY



0- PREAMBULE

OBJET DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE SEMOY

En mars 2015, la Commune de Semoy a lancé des études afin d'analyser la faisabilité et le potentiel d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur dit du « Champ Prieur » situé au sud de son centre-bourg.

En effet, le secteur du Champ Prieur a été identifié comme site stratégique de développement futur et permettant de densifier son centre bourg. C'est pourquoi il a été classé en zone 1AU1, définie comme *une zone d'urbanisation future principalement d'habitations correspondant à la ZAC du Champ Prieur*.

Aujourd'hui, le secteur du Champ Prieur constitue l'aire d'extension directe de la commune, à vocation principale d'habitat, et destinée à une urbanisation future.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 définie au PLU approuvé le 22/2/18. La ZAC du Champ Prieur dont le dossier de création a été approuvé par le Conseil municipal de Semoy du 6 mai 2019 est une opération d'ensemble compatible avec cette OAP (cf. p 25). La zone 1AU1 étant déjà réglementée, elle est ouverte à l'urbanisation. Il n'est donc pas nécessaire de modifier ou réviser le PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Les études de faisabilité menées depuis 2015 ont permis d'aboutir à la délimitation **d'un périmètre pressenti, d'une superficie totale de près de 13 hectares classés en zone 1AU1 et destinés à recevoir le programme de constructions.**

Soucieuse de maîtriser la qualité et le rythme de développement de ce projet, la Commune de Semoy a inscrit sa réalisation dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Soucieuse également d'affecter à ce projet tous les moyens permettant sa mise en œuvre, la Commune a décidé de la faire réaliser dans le cadre d'une concession d'aménagement. En ce sens, elle a désigné le 25 septembre 2017 la Société Nexity Foncier Conseil en tant qu'aménageur-concessionnaire de la future ZAC ; celui-ci aura notamment pour missions de mener les études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, de procéder aux travaux d'aménagement et d'équipement de la zone, et de commercialiser les terrains aménagés en vue de leur construction.

Après une période d'études, ayant conduit au programme de constructions et au schéma d'aménagement, il est désormais nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AU1 afin de permettre les travaux d'aménagement, et d'adapter le règlement écrit de la zone en vue de permettre le dépôt des demandes d'autorisations pour la construction des premiers logements.

Pour cela, il convient donc de procéder à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est :

- **Adaptation du plan de zonage au périmètre de la ZAC du Champ Prieur,**
- **Modification du règlement de la zone 1AU1 pour y introduire les règles d'urbanisme applicables à la ZAC du Champ Prieur ;**
- **Ajustement du programme de l'OAP du Champ Prieur avec la ZAC du Champ Prieur ;**
- **Compléments au rapport de présentation (justifications zone 1AU1) ;**
- **Corrections d'erreurs matérielles ;**

En vertu des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure a été initiée par le président d'Orléans Métropole, établissement public compétent en matière de PLU, par un arrêté en date du 24 juin 2019.

Le présent projet de modification fera l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme. Il fera également l'objet d'une enquête publique organisée par le président de l'EPCI compétent, conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête, le projet de modification pourra éventuellement être modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. Il sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

Rappel de l'historique du PLU de Semoy

- Approbation du Plan d'Occupation des Sols le 18 décembre 1980 ;
- Approbation du Plan d'Occupation des Sols le 25 juin 1999 ;
- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2011 ;
- Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal le 19 septembre 2014;
- PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 23 mars 2017;
- PLU approuvé par délibération du Conseil métropolitain le 22 février 2018;
- **Modification n° 1 du PLU prescrite le 24 juin 2019 par arrêté du président d'Orléans Métropole.**

Évaluation environnementale : incidences du projet sur le réseau Natura 2000

Au regard des dernières évolutions réglementaires et jurisprudentielles, il est précisé que le présent projet de modification n° 1 du PLU de Semoy sera soumis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas-par-cas, conformément aux dispositions des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de ZAC a permis de déterminer les incidences du projet sur l'environnement, et d'identifier les différentes mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à mettre en œuvre.

Le secteur du Champ-Prieur n'est concerné par aucune zone d'inventaire ou mesure de protection.

Néanmoins, il convient de souligner l'existence de deux ZNIEFF à environ 2,5 et 3,5 km et d'un site NATURA 2000 à environ 3 km du secteur d'étude. Le site Natura 2000 le plus proche est au Nord-Ouest du projet, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR2400524 « Forêt d'Orléans et périphérie ».

L'occupation du sol, dans le périmètre du projet, se compose principalement de zones de vergers et de parcelles agricoles abandonnées depuis plusieurs années. Cet ensemble à dominante arbustive est émaillé de bouquets d'arbres (résineux et feuillus). Une mare d'origine anthropique d'environ 1400 m² est localisée dans la partie sud-ouest de l'opération. Elle ne présente que peu d'intérêt environnemental au regard de la faune et de la flore. À l'Est, les surfaces arborées sont plus importantes. Il s'agit de bosquets de résineux (Pin sylvestre et Sapin) ou de feuillus (chênes, saules, trembles et bouleaux).

Malgré une nature du sol assez fraîche et humide, les points d'eau permanents se limitent à la présence de la mare. Celle-ci située au Sud/Ouest du périmètre s'inscrit dans le contexte d'un grand jardin arboré. Avec des berges abruptes, une forte turbidité de l'eau et la présence de poissons, elle ne semble pas très fonctionnelle pour la reproduction des amphibiens. Toutefois, les prospections diurnes et nocturnes réalisées, ont permis de révéler la présence de deux amphibiens répandus localement : Un groupe d'individus que l'on peut rattacher au groupe des "Grenouilles vertes" (*Pelophylax* sp.) Ces dernières ne sont pas protégées, par l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire. La seconde espèce contactée est le Crapaud commun (*Bufo bufo*), qui contrairement au groupe précédent, est protégée par l'article 3 de l'arrêté du 19 novembre 2007.

Malgré une recherche spécifique sur les lisières des zones de fourrés bien exposées (Est, Sud-Est), seul le Léopard des murailles (*Podarcis muralis*) a été observé en insolation sur le mur d'enceinte Sud du cimetière de Semoy. Ce léopard est protégé ainsi que son habitat de vie par l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007. Aucun autre reptile n'a été contacté sur ces terrains abandonnés au regard du contexte péri urbain du site étudié et de son degré d'humidité peu favorable. L'enjeu attendu pour les reptiles semble très limité au regard du contexte environnemental et malgré la présence d'habitats favorables.

L'enjeu attendu, pour les insectes, semble globalement non significatif et toutes les espèces constatées ou attendues (orthoptères) sont répandues sur le plan régional et national, aucune n'est protégée et la plupart sont très communes en région Centre-Val de Loire.

Les terrains concernés par le projet de ZAC ne présentent pas d'intérêt écologique majeur. Aucun des habitats identifiés dans l'aire d'étude n'est d'intérêt communautaire, et aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été relevée lors des prospections de terrain.

Toute incidence directe du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches est donc exclue.

De même, aucune incidence indirecte n'est attendue, compte tenu des mesures prises concernant les eaux pluviales et usées issues du projet. En effet, afin de limiter les problèmes de ruissellement liés à l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues d'infiltration) qui permettront notamment la gestion des eaux sur une pluie d'occurrence centennale. Également une partie des terrains à bâtir gèreront les eaux de

pluies à la parcelle. Ainsi, **le projet n'aura pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau**. Pour les eaux usées, la création d'un réseau de canalisations interne à la ZAC permettra le raccordement sécurisé au réseau existant pour traitement en station d'épuration.

Par ailleurs, **aucun habitat ni aucune espèce à enjeu n'est identifié dans le périmètre du projet**. Au regard de ces éléments, l'impact du projet sur les habitats et les espèces est jugé non significatif.

En conséquence, le projet de modification n° 1 du PLU de Semoy visant à permettre la règlementation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur n'aura pas d'incidence négative, ni d'effet direct ou indirect, sur les sites Natura 2000 les plus proches, et ne portera pas atteinte à leur état de conservation.

1-RAPPEL DES TEXTES ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1 Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU

A. Modification

La procédure de modification dite « de droit commun » du plan local d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-31, L.153-36 à L.153-40, et L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont reprises en annexe de la présente notice.

B. Évaluation environnementale

La procédure d'évaluation environnementale des plans et programmes est régie par les articles L.104-1 à L.104-6, et R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont reprises en annexe de la présente notice.

Il est rappelé que, par un **arrêt n° 400420 en date du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a prononcé l'annulation d'une partie des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme applicables aux évaluations environnementales liées aux procédures de modification des PLU** (articles R.104-1 à R.104-16). En effet, la Haute Juridiction Administrative a considéré ces dispositions comme étant incomplètes dans la mesure où elles ne prévoyaient seulement que deux cas dans lesquels l'évaluation environnementale devait être réalisée, sans prévoir les autres situations dans lesquelles la modification serait susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Suite à cette jurisprudence, et dans l'attente de nouvelles dispositions réglementaires rectificatives, il a été préconisé au niveau national, par les Missions Régionales de l'Environnement, de soumettre désormais toutes les procédures de modification des PLU, a minima, à un examen au cas par cas.

En vertu de ces préconisations, le présent projet de modification sera soumis à l'Autorité Environnementale compétente pour un examen au cas par cas, dans le respect de la procédure prévue aux articles R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, rappelés ci-après.

C. Concertation

Il n'a pas été tenu de concertation dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

1.2 Textes de référence relatifs à l'enquête publique

A. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément aux dispositions du Chapitre III du Titre II du Livre Ier du code de l'environnement. Ces dispositions sont reprises en annexe de la présente notice.

B. Manière dont s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Orléans Métropole a repris la compétence PLU de ses communes membres. À ce titre, la procédure de modification n° 1 du PLU de Semoy a été initiée par un arrêté du président de la Métropole.

Les différentes étapes de la procédure de modification du PLU de Semoy sont détaillées ci-après :

- 1°) Notification du projet aux personnes publiques associées. Les avis émis par ces dernières seront joints au dossier d'enquête publique.
- 2°) Enquête publique, organisée selon les dispositions du code de l'environnement, portant sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Semoy.
- 3°) Délibération du conseil métropolitain, approuvant la modification n° 1 du PLU de Semoy.

C. Déroulement de l'enquête publique

a) Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique est organisée et conduite par le président d'Orléans Métropole. Le commissaire enquêteur titulaire est désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Cet avis est également publié par voie d'affichage quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ; qui ne peut ni être inférieure à un mois ni, sauf prorogation d'une durée maximum de quinze jours décidée par le commissaire enquêteur ou par la commission d'enquête, excéder deux mois.

L'enquête publique se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1 et à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsqu'aucun débat public ou lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

b) Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant

l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables en mairie de Semoy et au siège d'Orléans Métropole, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la métropole ou à la mairie de Semoy, dans les conditions prévues par le code de l'environnement et la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvé par délibération du conseil métropolitain.

c) Autorisations nécessaires pour réaliser la modification du Plan Local d'Urbanisme

Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet sont les suivantes :

Autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du code de l'environnement	Non
Autorisation prévue à l'article L.341-10 du code de l'environnement	Non
Dérogation prévue à l'article L.411-2 du code de l'environnement	Non
Autorisation prévue à l'article L.512-1 du code de l'environnement (ICPE)	Non

2- RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

2.1 La situation géographique

Semoy est une Commune de la région Centre-Val de Loire, située dans le département du Loiret, à cinq kilomètres au Nord-Est du centre d'Orléans (cf. carte ci-dessous).

2.2 La situation administrative : dispositions d'urbanisme applicables au projet

La Commune de Semoy est membre de l'intercommunalité orléanaise, d'abord un SIVOM avant la création de l'EPCI le 24 novembre 1998 (Communauté de Communes de l'agglomération orléanaise). Cette dernière est devenue Orléans Métropole au 1^{er} mai 2017, et compte désormais 22 Communes membres. Selon le recensement INSEE de 2016, la Métropole compte 282 828 habitants.

Avec 3156 habitants selon le recensement INSEE 2016, la Commune de Semoy représente 1,1 % de la population totale de la Métropole. En termes de superficie, Semoy représente 2% du territoire métropolitain.

Territoire métropolitain



A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La Commune de Semoy est comprise dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale Orléans Val-de-Loire**, approuvé en 2008, dont la révision a été approuvée le 28 mai 2019.

Dans le SCOT de 2019, la Commune de Semoy est identifiée comme un bourg dont il faut conforter l'identité.

Le SCOT s'organise autour de trois orientations majeures que sont :

- Métropole capitale.
- Métropole Paysages.
- Métropole des proximités.

En outre, le SCOT met l'accent sur la nécessité de proposer de nouvelles formes bâties, moins consommatrices d'espace.

La commune de Semoy n'est pas encore soumise à l'obligation de 20% de logements locatifs sociaux imposés pour les communes de plus de 3500 habitants mais celle-ci s'en rapproche.

Le projet de la ZAC du Champ Prieur à Semoy est localisé sur un secteur identifié comme un potentiel de développement urbain, dans la continuité du bâti existant.

Son Programme prévoit la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux, et le développement de formes bâties diversifiées et moins consommatrices d'espaces (terrain à bâtir « denses » de 450m² en moyenne, maisons individuelles groupées, habitats intermédiaires et/ou collectifs) : au global, 40% du programme sont constitués de typologies dites « denses ».

Par conséquent, le projet d'aménagement du Champ Prieur est compatible avec les orientations du SCOT Orléans-Val de Loire et participe à la mise en œuvre de ses objectifs sur le territoire métropolitain.

B. Le Programme Local de l'Habitat

Le troisième PLH de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire a été approuvé le 19 novembre 2015 et s'applique pour la période 2015-2020.

Selon ce document, la Commune de Semoy « assure des fonctions résidentielles et accueille des activités phares depuis les années 1960 » ; « Son tissu urbain est principalement pavillonnaire (à 94%) ». Les enjeux pour la Commune sont :

- De développer l'habitat, compte tenu de la dynamique démographique.
- De diversifier l'offre de logements.
- De préserver les paysages.
- De favoriser le renouvellement urbain.

Les objectifs de production de logements applicables à la Commune de Semoy, **pour la période 2015-2020**, sont les suivants :

- **Produire 98 logements, dont 24 logements sociaux (25 %).**
- Selon un rythme de 8 logements par an.
- Répartir la production de logements sociaux selon : 70 % en PLUS et 30 % en PLAI.

La réalisation de la ZAC du Champ Prieur est prévue au total sur dix années, soit au-delà de la durée d'application du PLH : l'accueil des premières constructions est en effet prévu pour l'année 2020.

Toutefois, le projet prévoit la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux, et la mise en œuvre d'un rythme de développement de dix à douze logements par an en moyenne.

Par conséquent, le projet de la ZAC est compatible avec les dispositions du PLH de l'agglomération orléanaise, et respectueux de ces orientations au-delà de sa période d'application.

C. Le Plan Local d'Urbanisme

La dernière révision générale du PLU de Semoy a été approuvée le 22 février 2018.

En matière d'habitat et de développement urbain, le PADD concentre essentiellement les objectifs de développement de la Commune sur :

- Assurer une gestion économe de l'espace.
- Favoriser la cohésion et la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle : appliquer voire dépasser les objectifs du PLH3 de l'agglomération spécifiques à la commune de Semoy.
- Créer un nouveau quartier (Champ Prieur) en respectant les objectifs fixés au projet (mixité sociale et intergénérationnelle et parcours résidentiel des habitants).
- Préserver la biodiversité et valoriser les espaces naturels et le patrimoine communal.

Le PADD s'articule notamment autour des orientations suivantes :

- Accroître l'intensité urbaine, de 9 logements par hectare en 2016 à près de 10,5 logements à l'hectare au total sur la commune en 2026, tout en garantissant le maintien de la qualité de vie.
- Accueillir de nouveaux habitants et prendre en compte le desserrement des ménages : la commune prévoit de construire un peu plus de 300 logements à l'horizon 2026.
- Concentrer la totalité du développement de l'habitat au sein de la tâche urbaine existante.
- Limiter l'étalement urbain en ouvrant à l'urbanisation un nouveau secteur, situé au sein de la tâche urbaine, une dent creuse, à proximité du centre-ville et qui est aujourd'hui en friche : le Champ Prieur.
- Ne pas développer l'urbanisation des écarts afin de ne pas enclaver les zones agricoles.
- Maitriser la densification pour qu'elle soit compatible avec la qualité urbaine, la gestion des réseaux et l'harmonie du voisinage.
- Intégrer 25% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat et mixité des statuts d'occupation (location/ accession).
- Dynamiser le centre-bourg.
- Inciter à la pratique des déplacements doux.

Pour l'aménagement de la zone du Champ Prieur, l'OAP du Secteur du Champ Prieur prévoit :

- La construction de 230 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux.
- Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public.
- L'aménagement d'un espace vert majeur.

Le projet de la ZAC du Champ Prieur est compatible avec les objectifs du PADD ainsi qu'avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur, en prévoyant notamment :

- La réalisation d'environ 255 logements sur une dizaine d'années, dont 30% de logements locatifs sociaux et environs 15% de logements à destination de l'accession « maitrisée ».
- La mise en œuvre d'un parc arboré traversant la ZAC venant réaliser la connexion Nord/Sud reliant ainsi le centre bourg au sud de la commune.

- La requalification de la place François Mitterrand cœur du centre bourg et accès Nord de la ZAC.
- La gestion raisonnée des eaux pluviales à l'échelle du site.
- Le maintien de la mare existante.
- La création de nombreux cheminements doux avec le maintien de la piste cyclable au cœur du parc paysager.

2.3 Les éléments de contexte socio-démographique

La Commune de Semoy se situe dans le département du Loiret, à cinq kilomètres au Nord-Est d'Orléans.

Avec la proximité de la Forêt d'Orléans et la présence de terres agricoles, la Commune de Semoy jouit d'un cadre de vie préservé, qu'elle souhaite entretenir et conserver à travers l'aménagement de la zone du Champ Prieur.

Située en première couronne de l'agglomération orléanaise, Semoy bénéficie d'une dynamique favorable liée à sa proximité avec l'agglomération, renforcée par une facilité d'accès vers la ville-centre.

Porte d'entrée de la métropole, la population semeyenne a été multipliée par 2,5 depuis le début des années 1980. L'offre de services à la population aujourd'hui particulièrement développée, permet ainsi à la commune d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Cette population reste plutôt familiale (moins de 15 ans assez représentés), mais dont le vieillissement est largement amorcé ces dernières années.

Avec un taux de chômage très faible par rapport à toutes les moyennes de comparaison (Orléans Métropole, département, France métropolitaine...) et contrairement à une large majorité des territoires, avec un taux de chômage des jeunes qui n'a pas évolué depuis 2009, les semeyens salariés sont plus représentés qu'ailleurs, tout comme ceux occupant un emploi « stable » (CDI, fonction publique...). Malgré deux zones d'activité drainant des emplois « ouvriers » de façon importante, Semoy est une commune dont la grande majorité des actifs travaillent dans une autre commune (80 %). Cela a des incidences sur la mobilité quotidienne.

L'objectif est ainsi de permettre aux actifs travaillant sur la Commune de pouvoir également y **vivre, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens et conforter ainsi le dynamisme de Semoy, incitant l'utilisation des transports en communs et modes de déplacements doux.**

En effet, la Commune est désireuse de **poursuivre cette dynamique**, en concentrant son développement futur au sud de son centre-bourg, via la création de la future Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur, qui aura pour vocation d'accueillir l'urbanisation communale à court-moyen terme.

La réalisation du projet d'aménagement du Champ Prieur sera également l'occasion pour la Commune de pérenniser ses équipements communaux (groupe scolaire, relais assistantes maternelles, centre de loisirs, équipements sportifs, bibliothèque, etc.) et de les renforcer par la création, au sein de la future ZAC, d'un équipement public restant à définir à ce jour.

3- LE PROJET D'URBANISATION DU CHAMP PRIEUR

La modification du PLU de Semoy est envisagée afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement portant sur le secteur du Champ Prieur. Il s'agit ici de présenter les grands principes et orientations d'aménagement qui guident ce projet et qui justifient la modification du document d'urbanisme.

3.1 Présentation générale du projet

La commune de Semoy comptait 3 156 habitants en 2016 (donnée INSEE 2016). Elle reste à ce titre une commune de petite taille au sein d'Orléans Métropole. Cependant, le rythme d'évolution démographique y est supérieur à la moyenne de l'agglomération depuis 2006.

Dans ce contexte plutôt dynamique et conformément aux politiques actuelles de développement durable (protection des espaces naturels et agricoles, limitation de la périurbanisation...) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Orléans Métropole approuvé le 28 mai 2019 ("organiser la ville de proximité"), il est apparu logique de réaliser les nouveaux logements en continuité avec l'existant. Cela permet en effet de limiter l'étalement urbain et d'occuper cette dent "creuse" située à proximité de l'ensemble des commodités dont dispose la commune.

La zone urbanisée de la Commune est très marquée par la présence de liaisons et cheminements doux. Il s'agira par conséquent de **compléter et renforcer ce maillage** à travers le projet de ZAC.

Le projet d'aménagement, à vocation principale d'habitat, doit permettre l'amélioration qualitative et fonctionnelle de l'entrée de la ville. **Il doit également veiller à la** préservation et à la mise en valeur des éléments naturels et paysagers existants.

3.2 Description du site et de son environnement

Source : étude d'impact de la ZAC du Champ Prieur, IEA

A. L'occupation actuelle du site

À l'échelle du territoire de Semoy, le secteur du Champ Prieur est majoritairement intégré à l'entité paysagère "Les Tarètes". Il est également bordé à l'ouest par des secteurs pavillonnaires et au nord par le centre-bourg de la commune de Semoy.

La ZAC du Champ Prieur a été définie sur des terrains en limite sud du bourg de Semoy et intégrant la place François Mitterrand, cœur de Semoy, afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier. Ces terrains sont traversés du Nord au Sud par un chemin dénommé Chemin du Champ Prieur assurant une liaison piétonne et cycle entre le Centre-Bourg et le sud de la commune.

La frange ouest du secteur d'étude est occupée par un vaste secteur de constructions pavillonnaires. Ce secteur résidentiel s'est d'abord constitué le long des voies de communication puis les cœurs d'îlots ont été construits sous forme de lotissements.

L'occupation du sol du projet de ZAC est essentiellement constituée d'anciennes terres agricoles et la présence d'une mare d'origine anthropique que les habitants souhaitent conserver.

Le secteur du Champ Prieur est entouré par la rue des Barrois, la route de Saint-Jean de Braye et la rue des Tarètes. Celles-ci formeront les points d'accès de la ZAC et se connecteront au réseau viaire interne.

B. L'environnement du site de la ZAC

Semoy bénéficie d'un accès direct au centre-ville d'Orléans, en 15 minutes, notamment via l'avenue des Droits de l'Homme.

La Commune est en outre desservie par deux lignes de bus du réseau TAO, notamment La ligne 9 (1 bus tous les 20 min depuis la gare d'Orléans) et la ligne 37 est une ligne périurbaine dont la fréquence est bien moindre (environ 1 bus par heure). Elle assure toutefois un maillage en reliant Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de Braye.

Sur le plan de l'environnement naturel, la commune n'est concernée par aucune ZNIEFF ou site Natura 2000. Le projet est donc exempt de tout zonage réglementaire de protection et d'inventaire.

L'occupation du sol, dans le périmètre du projet, se compose principalement de zones de vergers et de parcelles agricoles abandonnées depuis plusieurs années. Sur les habitats naturels qui ont été définis dans l'aire d'étude, aucun ne représente un intérêt patrimonial. De même, parmi les espèces végétales recensées aucune n'a été retenue comme espèce patrimoniale. Aucune végétation caractéristique de zone humide n'a été observée.

Concernant la faune, les enjeux ont été évalués pour chaque groupe :

- L'enjeu est qualifié de non significatif pour les amphibiens en raison de l'absence dans le périmètre de projet de site propice à leur reproduction.
- L'enjeu est non significatif pour les reptiles.
- L'enjeu attendu pour l'avifaune semble globalement assez faible et toutes les espèces contactées sont répandues au plan régional et national.
- L'enjeu attendu pour les mammifères est très limité au regard d'un espace en déprise dans cette aire d'étude ceinturée par un contexte péri-urbain.
- L'enjeu attendu, pour les insectes, semble globalement non significatif et toutes les espèces contactées ou attendues (orthoptères) sont répandues au plan régional et national.

Le secteur du Champ Prieur ne présente pas de particularité paysagère majeure. Il est cependant indispensable de maintenir les espaces boisés présents à l'intérieur du périmètre.

Sur le plan de l'environnement urbain, la Commune de Semoy ne renferme aucun Monument Historique au sens du Code du patrimoine, aucun site inscrit ou classé au titre du Code de l'environnement, ni aucune ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Néanmoins, la Commune n'est pas pour autant dépourvue d'un riche patrimoine bâti. En effet, des « éléments de paysage à protéger » sont présents dans le site et ses abords comme les vignes.

Enfin, aucun site archéologique n'a été identifié sur le territoire communal. Le projet de ZAC fera toutefois l'objet d'un diagnostic au titre de l'archéologie préventive (démarches en cours).

État des réseaux :

- Eau potable

La commune de Semoy présente une ressource suffisante pour son développement, grâce à un aquifère de la nappe de Beauce. Le territoire de Semoy est situé en ZRE de la nappe de Beauce. Au regard de la nature du projet, il n'existe aucune contrainte à la réalisation de celui-ci.

- Assainissement eaux usées et eaux pluviales

La totalité du périmètre de la ZAC se trouve à proximité du réseau d'assainissement communal. Compte-tenu de la pente sur l'ensemble du site, l'évacuation des eaux usées se fera gravitairement. Le réseau d'eaux usées aura 3 points de rejet sur le réseau existant en périphérie de la ZAC, rue des Tarètes et rue des Barrois.

Les eaux pluviales pour la majeure partie du projet seront infiltrées à la parcelle, les autres seront collectées. Le projet se décompose en cinq bassins versants. Les eaux de ruissellement des voiries et des lots seront tamponnées dans des grandes noues, dans des tranchées drainantes, dans des bassins enterrés et dans un bassin à ciel ouvert à l'amont du réseau existant rue des Tarètes.

- Autres réseaux

Le réseau AEP projeté sera raccordé aux équipements de la ville de SEMOY, depuis les réseaux présents rue des Tarètes, rue des Barrois. Le fonctionnement permettra la desserte de l'ensemble des lots, la défense incendie étant assurée par les poteaux incendie disposés sur les conduites posées. L'ensemble des travaux suivra les prescriptions techniques de la ville et les instructions des services du SDIS.

Pour l'électricité, le raccordement se fera depuis le domaine public, les postes de transformateurs seront intégrés au mieux dans les espaces verts.

La ZAC sera desservie par la fibre optique à partir des rues en périphérie selon le raccordement en cours de la commune. L'ensemble des travaux suivra les prescriptions techniques. Il permettra de raccorder la zone au réseau téléphonique traditionnel et internet haut débit.

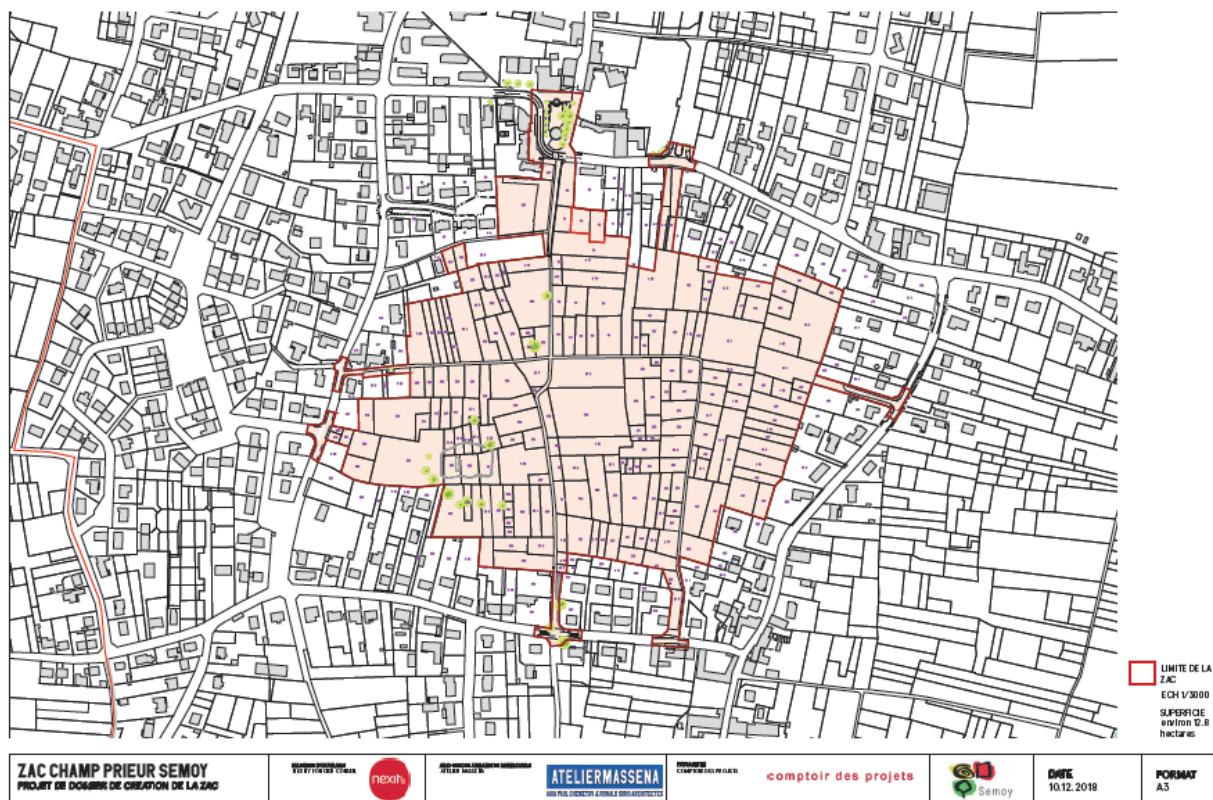
Le réseau Gaz en Polyéthylène sera implanté en tranchée commune, le plus souvent sous trottoir ou espace vert, sous domaine public.

3.3 Le périmètre du projet

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de l'opération intégrant la zone 1AU1 et volontairement élargi aux abords du secteur afin de mener la réflexion sur l'intégration du futur quartier à son territoire d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager et d'en assurer l'articulation avec le centre-bourg. Ce périmètre d'étude portait alors sur une superficie totale d'environ 29 hectares.

Suite à la concertation qui a été menée auprès de la population communale en 2017 et 2018, et plus spécifiquement auprès des propriétaires et riverains directement concernés par le projet, le périmètre de l'opération a pu être ajusté : il englobe la quasi-totalité de la zone 1AU1 actuelle, ainsi

que quelques parcelles voisines situées en zone Uc dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours, délaissés). En outre, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier. Par conséquent, la superficie retenue pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Champ Prieur porte sur 12,7 hectares.



Le programme prévisionnel des constructions

255 logements, réalisés selon un rythme de l'ordre de 27 logements par an en moyenne sur les 10 années opérationnelles.

Les logements seront répartis selon :

- 31% de petits collectifs,
- 4% d'habitats intermédiaires,
- 25% de maisons individuelles groupées,
- 40% de terrains à bâtir de superficie variant entre 300 et 600m² pour des maisons individuelles.

La totalité des maisons individuelles est en accession libre. 33 % des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un îlot sera en béguinage. Également trois de ces îlots sont pour les primo-accédants et deux à performances énergétiques. 72% des logements collectifs seront en logement locatif social incluant également pour l'un du béguinage. 100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux. Cela permet donc de réaliser 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

La possibilité de créer une offre commerciale de proximité en accompagnement de la place François Mitterrand.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 42 500 m² environ.

Maîtriser la densité : ce programme est envisagé sur environ 58 % du périmètre total de la ZAC.

Un équipement public dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier.

3.4 Le parti d'aménagement : mettre en œuvre un développement équilibré et respectueux de son environnement

Les études de faisabilité portant sur le secteur du Champ Prieur ont été lancées en 2015. Elles ont abouti à la conception d'un schéma d'orientations d'ensemble cohérent, permettant notamment d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins globaux de la population en matière de logements et d'équipements.
- Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, continuité urbaine, etc.).
- Proposer une offre de logements diversifiée et mixte.
- Favoriser la biodiversité, en maintenant des espaces tampons sur le pourtour et au cœur du secteur et en participant à la création de corridors écologiques.
- Garantir une transition douce entre espaces urbanisés et espaces naturels, espaces résidentiels et espaces économiques.

Les études de création menées par l'aménageur de la ZAC ont permis d'affiner le schéma et d'approfondir le plan de composition, notamment sur la question des accès, des circulations internes et de la distribution des espaces verts et paysagers.

A. Le schéma d'aménagement



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU CHAMP PRIEUR
Atelier Massena - Juin 2019

B. Les principes d'aménagement

a) Le plan paysager

Le territoire de Semoy se caractérise par la présence de la forêt et de l'eau, deux éléments majeurs constituant l'identité communale. La Commune a ainsi voulu marquer et pérenniser cette identité dans la conception de la ZAC du Champ Prieur, en appuyant le projet sur les éléments paysagers existants et en assurant la mise en valeur de ces derniers.

Le projet s’articule ainsi autour d’éléments structurants, tels que :

- La préservation du Chemin du Champ Prieur existant, axe Nord-Sud destiné aux modes doux.
- La mise en valeur de la place François Mitterrand au Nord de la ZAC.
- La création d'un parc généreux de près de 2 ha au cœur du quartier.
- La réalisation d'un bassin de gestion des eaux de pluie qui offrira au sud de la ZAC un élément paysager et de convivialité majeur.

De manière générale, l'ensemble du quartier sera articulé autour d'une trame paysagère fidèle à l'identité rurale et arborée de Semoy : coulée verte Nord-Sud, alignements d'arbres, vignes, etc. Le

schéma ainsi imaginé permettra d'offrir des espaces généreux, de qualité et accessibles à tous, et de proposer ainsi un cadre de vie agréable aux futurs habitants de ce quartier.

b) Le plan de circulations

La définition du plan de circulation a fait l'objet d'une attention particulière, qui a permis d'aboutir à un plan de voirie hiérarchisé au sein duquel la place de l'automobile n'est pas rendue prioritaire. L'objectif est de pouvoir proposer aux habitants de ce quartier des modes de déplacements actifs ou alternatifs, pour les trajets du quotidien ou les loisirs.

La desserte automobile du quartier sera donc assurée par des voies dont le profil sera adapté à leurs usages :

-Les voies dites « structurantes » permettent l'accès au quartier : La boucle, la ZAC étant située dans une dent creuse au milieu d'un tissu pavillonnaire, celle-ci vient assurer les traversées et dessertes principales tout en favorisant un espace central généreux destiné à l'habitat et au végétal. Les 3 axes permettent de relier la ZAC au territoire de Semoy notamment au Centre Bourg.

-Les voies dites « secondaires » permettent la desserte des habitations et différents lieux de vie. À sens unique, ces voies présenteront un profil plus étroit et plus intime, et constitueront des espaces partagés entre les différents usagers (zones de rencontre). Elles seront également accompagnées par des accotements engazonnés et végétalisés, participant à la trame paysagère du quartier.

Le futur quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces et de chemins, suffisamment denses pour inciter les déplacements doux plutôt qu'automobiles. Ces cheminements viendront se connecter aux chemins ruraux existants, et permettront de relier les îlots entre eux, ainsi que le quartier au reste du territoire communal. Ils viendront en accompagnement des voiries ou en seront indépendants pour des déplacements sécurisés et confortables.

Le stationnement public nécessaire au nouveau quartier a été défini sur l'emprise de la ZAC. Soit en longitudinal le long des voies principales (stationnement), soit en espaces privés (stationnement privé).

c) Réaliser les réseaux suffisants pour desservir la zone

Les aménagements de voiries s'accompagnent de la mise en place des réseaux enterrés suivants :

- Réseau eau potable et défense incendie,
- Réseau eaux usées,
- Réseaux électricité, gaz et éclairage public,
- Réseau télécommunications.

La localisation de la ZAC en continuité de l'urbanisation existante facilite la desserte du nouveau quartier par ces réseaux divers.

1) Alimentation en eau potable et défense incendie

Pour l'alimentation en eau potable, un maillage sera mis en place à partir des conduites existantes. L'eau sera donc fournie par le captage de Semoy tout proche (Nappe de Beauce), comme sur le reste de la commune.

La sécurité incendie, qui devra être validée par les services exploitant le réseau et le CODIS (Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours), sera assurée par des poteaux de défense incendie de diamètres 100 mm ou 150 mm disposés le long des voiries.

2) Eaux usées

Toutes les eaux usées du projet seront récupérées dans un réseau propre à cet usage, étanche et acheminées vers la station d'épuration de La Chapelle-Saint-Mesmin, d'une capacité nominale de 400 000 EH. Cette station était en 2016 à 41 % de sa charge hydraulique et à 58 % de sa charge organique (DBO5). Cette station est donc en mesure de traiter les effluents engendrés par la modification de la règlementation pour l'urbanisation de la zone 1AU1.

L'ensemble des ouvrages devra être conforme aux prescriptions techniques du service Assainissement de la Métropole. Compte-tenu de la pente sur l'ensemble du site, l'évacuation des eaux usées se fera gravitairement. Le réseau d'eaux usées aura 3 points de rejet sur le réseau existant en périphérie de la ZAC, rue des Tarètes et rue des Barrois.

Canalisations principales : Les collecteurs d'évacuation des eaux usées seront situés en emprise du domaine public, le plus souvent sous chaussée. Afin de limiter les sur-profondeurs, tout en conservant un bon niveau d'écoulement, la pente minimale est fixée à 0,5 %.

Ouvrages annexes au réseau : Les collecteurs seront équipés de regards de visite circulaires en béton de même caractéristique qu'en assainissement pluvial, ils seront recouverts de tampons en fonte adaptés au trafic. Ils seront soit coulés, soit préfabriqués. L'étanchéité de ces ouvrages sera soigneusement contrôlée.

Branchements particuliers : Ces équipements seront réalisés pour évacuation des eaux vannes et eaux ménagères des futurs lots. Ils seront constitués :

- d'un collecteur en P.V.C. pour les logements individuels et les logements collectifs, de pente longitudinale comprise entre 1 et 3 % ;
- d'une boîte de branchement avec siphon disconnecteur circulaire en P.V.C. de profondeur comprise entre 1,10 et 1,70 m, disposée à l'extérieur de la parcelle, recouverte d'un tampon en fonte de section adaptée. En cas de grande profondeur, il pourra être mis en place un regard de diamètre supérieur afin d'assurer une meilleure gestion de l'ouvrage.

Une amorce de collecteur pourra être réalisée en retrait de la boîte de branchement. Dans ce cas, elle sera provisoirement obturée avant raccordement définitif des sanitaires et divers dispositifs à l'intérieur des futures habitations. Les branchements seront connectés au collecteur principal suivant le cas : dans les regards de visite circulaires (avec chute accompagnée le cas échéant).

3) Eaux pluviales

La mise en place d'un réseau de collecte sera réalisée à l'intérieur du périmètre de la ZAC pour assurer le raccordement de l'ensemble des logements.

S'agissant des eaux pluviales, le projet se décompose en cinq bassins versants. Les eaux de voiries et d'un peu plus de la moitié des lots seront collectées. Les eaux de ruissellement des voiries seront tamponnées dans des noues puis dirigées vers des bassins d'infiltration et de stockage à ciel ouvert, à l'amont du réseau existant rue des Tarètes. Les eaux des parcelles seront collectées via des canalisations et guidées dans des bassins d'infiltration enterrés, ou dans les bassins d'infiltration à ciel ouvert.

Les eaux pluviales des hameaux et pour les lots inférieurs à 400m² sont tamponnées dans des bassins enterrés hydrocurable en structure rigide, pour les autres lots les EP seront gérées à la parcelle par les moyens techniques de son choix. Le projet comporte un total de 12 ouvrages de rétention.

La majorité des noues sont collectées dans des ouvrages de stockage aériens : la mare existante, qui sera reprofilée et étanchée, le bassin du Parc, et un bassin sec au sud du Parc.

Une fois ce niveau des plus hautes eaux atteint, un système de trop plein dirigera les eaux « supplémentaires » vers le bassin. Il est également partiellement étanché de façon à être en permanence en eau, mais son profil lui permettra de stocker une partie des eaux pluviales, acheminées soit directement depuis les noues à l'est du Parc, soit depuis la mare.

Le nivellement du parc permettra de créer un vase d'expansion des eaux pour le stockage dans le Parc, mais avec un système de pente légère de façon à ne pas en contraindre l'usage le reste du temps.

Au sud du Parc, des bassins secs végétalisés, légèrement en creux comme des boulingrins, permettront également de réaliser une partie du stockage. Ces ouvrages aériens permettront eux aussi d'assurer un débit de fuite à 3L/s sur la rue des Tarètes Sud.

4) Réseaux électriques basse et moyenne tension, réseaux de gaz

La ZAC du Champ Prieur bénéficiera des réseaux d'électricité et de gaz. Le nombre et la répartition des logements envisagés conditionneront la mise en place de postes publics de transformation pour l'alimentation en énergie électrique et en gaz.

On note que la commune de Semoy est traversée par des lignes de distribution et par deux lignes de transport d'électricité : Liaison 90 kV Belneuf/Chécy, et, Liaison 90 kV Belneuf/Saran. Ces lignes surplombent, d'une part, la zone d'activité des Châtelliers située au sud du périmètre de la ZAC, et d'autre part, l'ouest de l'enveloppe urbanisée de la commune de Semoy.

L'emprise du projet est située à environ 1 km au sud de la canalisation de transport de gaz naturel et à environ 300 m à l'ouest de la canalisation de transport d'hydrocarbure.

5) Éclairage public

L'éclairage public de la ZAC sera assuré par des ensembles fonctionnels et décoratifs adaptés à la configuration des voiries. Cet éclairage aura notamment pour fonction d'assurer :

- la sécurité des déplacements, des biens et des personnes,
- l'ambiance.

Les liaisons douces bénéficieront également de l'éclairage.

L'origine du réseau d'éclairage public sera constituée par des armoires situées à proximité (ou intégrées) dans des postes de transformation électrique implantés sur le site.

6) Réseaux de télécommunication

Depuis 2016, SFR assure le déploiement de la fibre sur le territoire communal. La ZAC du Champ Prieur pourra être desservie par deux sous répartiteurs situés au :

- 545 rue des Tarêtes,
- 202 rue du Bignon.

4- MODIFICATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME

La mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur sur le territoire de Semoy nécessite la modification du PLU de cette dernière.

Cette modification a pour objet :

- L'ajustement des objectifs chiffrés de l'OAP au projet urbain.
- L'ajustement du règlement écrit et du zonage visant à introduire au sein du règlement de la zone 1AU1 les règles d'urbanisme applicables à la ZAC.
- L'ajustement du périmètre du zonage au périmètre de la ZAC.

La présente notice vise donc à faire état des différentes modifications apportées aux pièces du PLU concernées par la procédure en rappelant dans un premier temps les dispositions en vigueur avant la modification, puis en exposant dans un second temps celles issues de la modification.

4.1 Dispositions du PLU applicables avant la modification

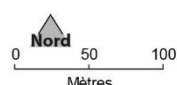
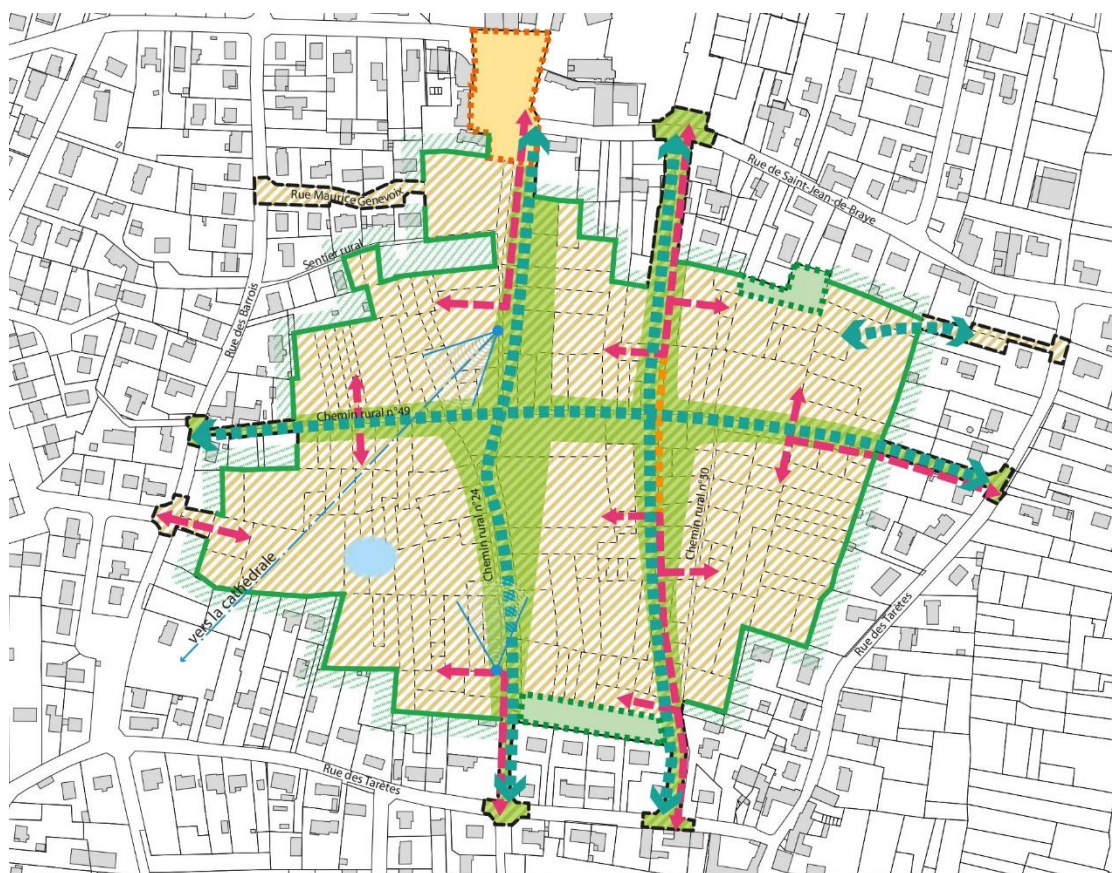
A. Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc. Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements préexistants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

Zones du règlement concernées : 1AU1, Ua, Uc

Programme d'Aménagement :

- Une zone à vocation principal d'habitat accueillant environ 230 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux.
- Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAO - octobre 2016

- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant
- Prévoir une possible connexion pour une desserte en transport en commun
- Créer des liaisons douces
- Préserver les cônes de vue
- Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

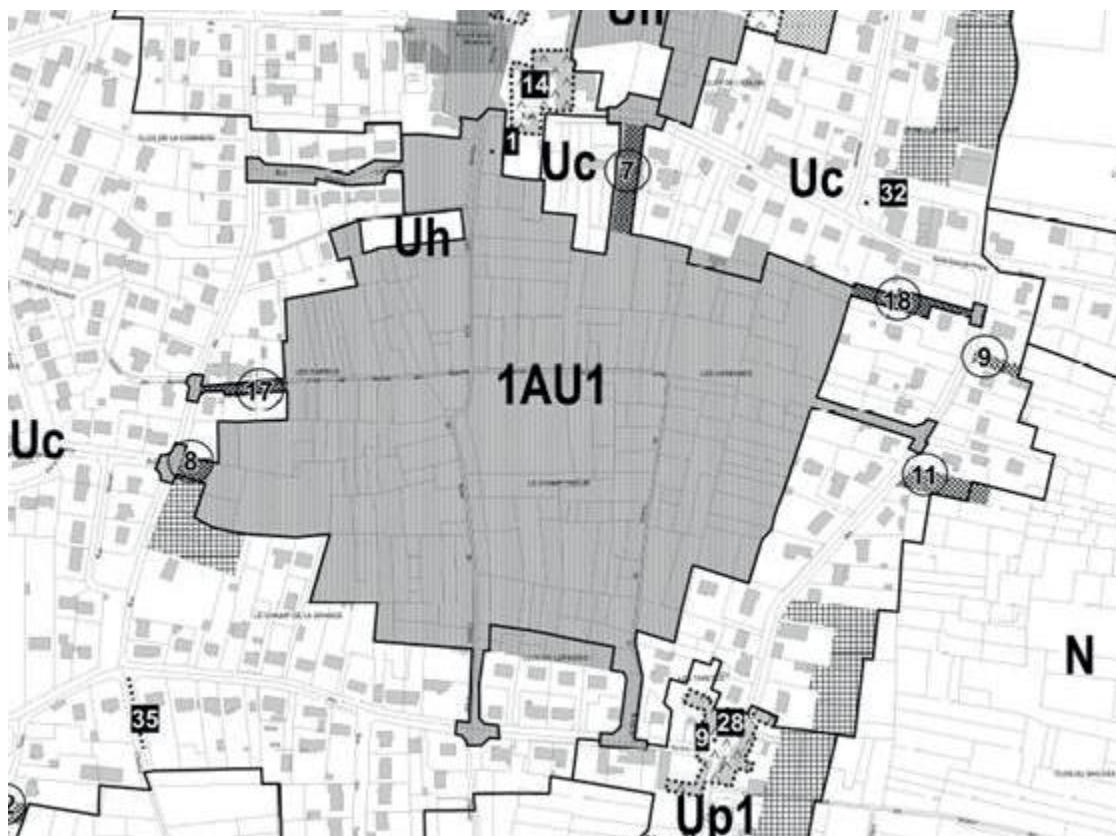
- Aménager un secteur d'habitat
- Conserver la mare si un intérêt écologique est révélé par l'étude d'impact de la ZAC
- Créer un espace vert majeur
- Maintenir les jardins existants
- Assurer l'interconnexion avec le centre-bourg

*SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU CHAMP PRIEUR –
Extrait OAP – PLU approuvé le 22 février 2018*

Le présent projet n'impacte pas l'actuel schéma de l'OAP, seul le nombre de logements et la part de logements locatifs sociaux changent, le projet est compatible avec le schéma.

B. Zonage actuel

Le terrain du projet, situé au lieu-dit « Champ Prieur », est actuellement classé au PLU en zone 1AU1, c'est-à-dire en « zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation urbaine mixte », et en Ua, Uc.



SECTEUR DU CHAMP PRIEUR– Plan Zonage PLU approuvé le 28 février 2018

La zone 1AU1 représente l'aire d'extension directe de l'agglomération, sur le secteur du Champ Prieur, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon fonctionnement de cette dernière. Elle comprend le site anciennement agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen termes.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du PADD et en respect de l'application de l'OAP n° 1. Son urbanisation sera réalisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre de la zone 1AU1 est impacté par la présente modification. Le retrait de la rue M. Genevoix, du chemin Nord/Est et l'extension au Nord sur la zone Uc, viennent impacter le périmètre modifiant légèrement la superficie du secteur passant de 12,8ha à 12,7ha.

C. Emplacements réservés

Au Nord, le périmètre de la ZAC comprend l'emplacement réservé n° 7 à la création d'une voirie d'une superficie de 1124m².

A l'est, le périmètre de la ZAC comprend l'emplacement réservé n° 18 à la création d'une liaison douce d'une superficie de 851m².

A l'ouest, le périmètre de la ZAC comprend l'emplacement réservé n° 8 à la création d'une voirie d'une superficie de 347m².

A l'ouest encore, le périmètre de la ZAC comprend l'emplacement réservé n° 17 à la création d'une liaison douce d'une superficie de 542m².

Ces emplacements réservés ne sont pas impactés par la présente modification.

D. Eléments remarquables du paysage

Le périmètre de ZAC est également concerné par la présence d'un élément remarquable du patrimoine ou du paysage soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

-L'éléments n°1 (Les vignes).

Cet élément identifié sera préservé dans le cadre du projet. Les vignes seront replantées dans le cadre de l'opération.

Dans le cas où le projet induirait une modification d'un élément remarquable du patrimoine (édicule, puits, calvaire, etc.), celle-ci devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est précisé que tous aménagements ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine.

A. Règlement écrit :

Les articles du règlement écrit concernés par la présente modification sont les suivants :

- Titre III - Chapitre 1 - Règles applicables à la zone 1AU - Articles 1AU 1 à 1AU 8,
- La précision du lexique de la zone 1AU1.

Ces articles sont rappelés ici dans leur version actuellement en vigueur.

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle est composée d'un sous-secteur :

Le secteur 1AU1 : secteur correspondant à la future zone d'aménagement concerté du Champ Prieur.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

• **Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits dans le secteur 1AU1 uniquement :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
 - Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, et de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis sous conditions dans le secteur 1AU1 uniquement :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, de bureau et d'exploitation agricole à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

• Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

• Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment). À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment). À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

3.4. Emprise au sol

Néant.

3.5. Hauteur des constructions

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

- **Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Façades :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

- Toitures :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

4.2. Caractéristiques des clôtures

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

- **Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Néant.

5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Néant.

- **Article 1AU6 : Stationnement**

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m² de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX,

- **Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée :

- soit directement;
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles mini- males de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

• Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eaux usées

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation au- près du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccorde- ment ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règle- ment en vigueur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

8.2. Eaux pluviales

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas sou- mises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

8.3. Eau potable

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

8.4. Électricité et télécommunications

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :
L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

4.2 Dispositions du PLU issues de la modification

Les modifications apportées au texte figurent en **bleu ci-dessous. La présente modification porte également sur la correction de certaines erreurs matérielles, **surlignées en gris**.**

Comme indiqué précédemment, la modification du PLU vise à permettre la réalisation de l'opération d'aménagement portant sur le secteur du Champ Prieur, conformément à sa destination.

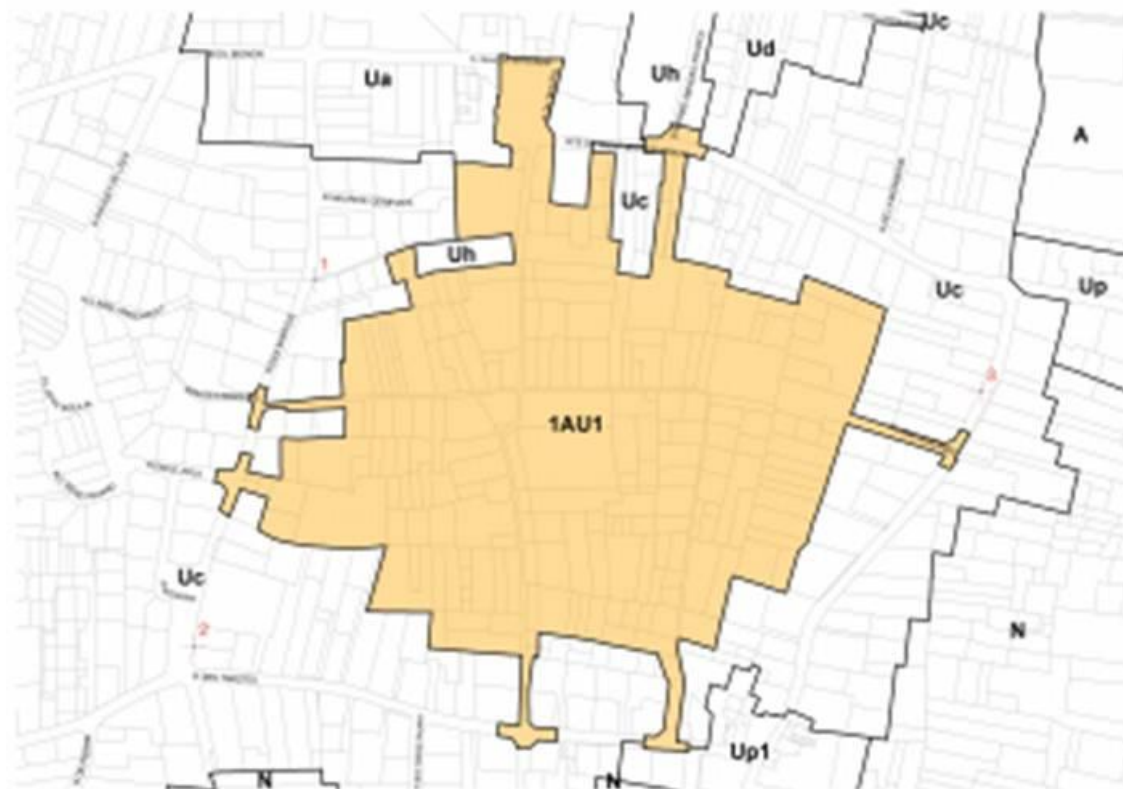
L'objet de la modification est donc d'adapter le règlement écrit et graphique, afin d'autoriser l'urbanisation de la zone 1AU1 portant sur ce secteur, et d'y introduire les règles d'urbanisme applicables au projet d'aménagement.

A. Modification de l'OAP :

Programme d'Aménagement : Une zone à vocation principal d'habitat accueillant environ **255 nouveaux logements** dont **30% de logements sociaux**.

B. Modification du zonage :

Le périmètre de la zone 1AU1 est impacté par la présente modification. Sa superficie projetée passe à 12 700m² contre 12 800m². Le chemin Nord Est et la rue M. Genevoix sont supprimés de l'emprise et les parcelles Nord actuellement sur la Zone Uc sont ajoutés.



SECTEUR DU CHAMP PRIEUR– Nouveau plan de zonage

C. Modification du règlement écrit :

Il convient de modifier le règlement écrit applicable à la zone 1AU1 afin d'en réglementer les constructions et d'y introduire les règles applicables à la ZAC du Champ Prieur.

Le lexique actuel est conservé complété pour le secteur 1AU1 uniquement

Il est indiqué que les règles d'urbanisme liées à la ZAC du Champ Prieur seront précisées par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères, Urbaines et Environnementales (CPAUPE) portant sur la ZAC et son annexe, le plan réglementaire.

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Elle est composée d'un sous-secteur :

-Le secteur 1AU1 : secteur correspondant à la future zone d'aménagement concerté du Champ Prieur.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

• **Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits dans le secteur 1AU1 uniquement :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation forestière.

- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- [Les habitations légères de loisir.](#)

1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, et de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis sous conditions dans le secteur 1AU1 uniquement :

- [Les constructions à destination d'habitation \(logement, hébergement\) à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.](#)
- [les constructions à destination d'artisanat, commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, de bureau et d'exploitation agricole à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qu'elles n'aggravent pas les risques de pollutions, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.](#)
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

• Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

• Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voie principale ouverte à la circulation publique : voie publique assurant le maillage avec au moins une autre voie publique extérieure à la ZAC.

Voie secondaire ouverte à la circulation publique : voie de desserte publique permettant de relier un hameau.

Cour publique : placette publique permettant l'accès aux lots privés.

Le parc public : Un parc public est un terrain public, paysagé et planté destiné à la promenade ou à l'agrément du public.

3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment). À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les constructions sont implantées :

- Avec un retrait minimal de 4,5 m vis-à-vis de la voie principale ouverte à la circulation publique en tout point du bâtiment.
- Avec un retrait de 3 m ou à l'alignement vis-à-vis des voies secondaires ouvertes à la circulation publique en tout point du bâtiment.
- Avec un retrait de 5 m vis-à-vis du parc public en tout point du bâtiment.
- Les balcons ne sont pas intégrés dans les marges de reculs mais ne doivent pas dépasser de l'alignement.
- L'implantation des constructions devra être conforme au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment). À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 m min (avec $l > h/2 > 3$).
- L'implantation des constructions devra être conforme au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, et Paysagères (CPAUPE).

3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Néant.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

3.4. Emprise au sol

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Néant.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%. Elle est portée à 50% pour les habitats intermédiaires et les collectifs.

3.5. Hauteur des constructions

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.

Les sous-sols sont interdits sauf pour l'habitat collectif.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m avec un nombre maximal d'étages en R+2 ou R+2+combles.

La hauteur des constructions devra être conforme au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)

- **Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- Façades :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Voir Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (CPAUPE).

- Toitures :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

Les toitures en pente sont avec pignons ou croupes, lucarnes ou châssis de toit pour toutes les constructions.

Pour les annexes accolées à la construction, en cas de doubles pentes, les pentes de toiture devront être identiques à celles de la construction principale.

4.2. Caractéristiques des clôtures

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée, les longrines ou murets et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales doivent être privilégiées.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.

Les clôtures sur rue Parc :

- Clôture sur merlon de 60 cm.
- Clôture bois de 1 m en partie courante, ponctuellement siffler de 1 m à 1.60 m pour rattrapage de la hauteur du portillon.
- Clôture bois simple avec vides réguliers entre les lames.
- Portillon en bois uniquement.
- D'un mélange de plantes grimpantes composées à 50% d'essences persistantes et à 50% d'essences caduques.

Pour les clôtures sur Rue :

- Clôture bois en partie courante.
- D'un mélange d'au moins 5 plantes grimpantes composées à 50% d'essences persistantes et à 50% d'essences caduques.
- La hauteur de la clôture sera limitée à 1,60 m au total.

Pour les clôtures en limite séparatives :

- D'un grillage simple torsion plastifié.
- D'un mélange d'au moins 5 plantes grimpantes composées à 50% d'essences persistantes et à 50% d'essences caduques.
- La hauteur de la clôture sera limitée à 1,60 m au total.

4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Tout abattage d'arbres est strictement interdit dans ce secteur. En cas de dépérissement ou d'abattage pour des raisons strictement sanitaires, le propriétaire sera tenu à la replantation d'un sujet dans la parcelle. Celui-ci sera conforme au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et environnementales (CPAUPE).

- **Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Néant.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

L'objectif est de permettre l'infiltration immédiate des eaux de pluies et d'éviter le ruissellement de surface.

Les matériaux utilisés pour l'accès, terrasses et stationnements devront être perméables. Seules les voies de desserte de stationnements des habitations collectives pourront être traitées de façon imperméable.

Pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 m², 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Pour les unités foncières supérieures à 500 m², 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Néant.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les surfaces libres des parcelles privatives doivent être plantées conformément au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et environnementales (CPAUPE).

• Article 1AU6 : Stationnement

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m² de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il faut assurer :

-Pour les habitations individuelles et les habitations individuelles sur cours publiques, au minimum 3 places de stationnement doivent être aménagées dont une dans le bâti.

- Pour les habitations individuelles groupées, au minimum 2 places de stationnement doivent être aménagées par logement.

-Pour les habitations intermédiaires et collectives, au minimum 1 place de stationnement par logement doit être aménagée.

-Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX,

• Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée :

- soit directement;
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, l'accessibilité PMR ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

La largeur des accès est de 4 m minimum.

7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

• Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eaux usées

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

8.2. Eaux pluviales

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont. Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

8.3. Eau potable

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :
Néant.

8.4. Électricité et télécommunications

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Les antennes et paraboles individuelles sont interdites dans l'habitat collectif. Pour tous les types d'habitat elles doivent être non visibles depuis l'espace public.

8.5. Gaz

Dans la zone 1AU (y compris le secteur 1AU1) :

Le raccordement au réseau de gaz doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

LEXIQUE (Complément pour secteur 1AU1 uniquement) :

Voie principale ouverte à la circulation publique : voie publique assurant le maillage avec au moins une autre voie publique extérieure à la ZAC.

Voie secondaire ouverte à la circulation publique : voie de desserte publique permettant de relier un hameau.

Cour publique : placette publique permettant l'accès aux lots privés.

Le parc public : Un parc public est un terrain public, paysagé et planté destiné à la promenade ou à l'agrément du public.

Habitation individuelle : constitue une maison individuelle à usage d'habitation résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Habitations groupées : habitations individuelles sur une parcelle commune faisant l'objet d'un permis de construire groupé.

Logements intermédiaires : ensemble de logements du parc locatif (social ou non) dont chaque accès est individualisé et répartis en RDC et R+1.

Logements collectifs : habitations sur une parcelle commune avec parties communes en RDC et en étages.