



Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

1. note de présentation



18/01/2025



Annexé à la délibération approuvant la modification n°
du PLU en date du

Le Maire

Table des matières

1.	PREAMBULE.....	3
2.	LE CONTEXTE.....	4
2.1.	Situation géographique et institutionnelle.....	4
	Situation et contexte local.....	4
3.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
3.2.	Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT).....	5
3.3.	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	9
4.	DIAGNOSTIC / ENJEUX.....	11
4.1	La démographie / le logement.....	11
4.1.1	L'évolution démographique.....	11
4.1.2	Le logement.....	15
5.	OUVERTURE A L'URBANISATION.....	18
5.1	Le PLU sur le site d'étude.....	18
	18
5.1.1	Le PADD.....	20
5.1.2	Le règlement.....	21
5.1.3	Les servitudes.....	21
5.2	Etude des disponibilités foncières de la zone urbaine.....	22
5.3	Bilan de la construction de logements.....	25
5.3.1	Depuis 2006.....	25
5.3.2	Depuis 2013.....	27
5.4	La zone 2AU - Rue de la Sente aux Vaches.....	39
5.4.1	Environnement urbain et paysager.....	39
6.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PLU.....	42
6.1	généralités.....	42
6.2	Le règlement graphique.....	43
6.2.1	Les secteurs de zone inondable.....	43
6.2.2	La zone 1AU du Petit Averdoy.....	44
6.2.3	La zone 2AU située rue de la Sente aux Vaches.....	44
6.2.4	Suppression de l'emplacement réservé n°1 et du secteur UEi correspondant.....	44
6.3	La liste des emplacements réservés.....	45
6.4	Le règlement écrit.....	46
6.4.1	Les dispositions générales.....	46
6.4.2	Zone UA.....	49
6.4.3	Zone UB.....	62
6.4.4	Zone UE.....	65
6.4.5	Zone Ui.....	66
6.4.6	Zone 1 AU.....	67
6.4.7	Zone 2AU.....	67
6.4.8	Zone A.....	67
6.5	Les OAP « Rue de la Sente aux Vaches ».....	68
7.	JUSTIFICATION ET IMPACT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION, AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES.....	69
7.1	Projection démographique et besoin en logements.....	69
7.1.1	Pour le maintien de la population.....	69
7.1.2	La vacance.....	69
7.1.3	Le renouvellement du parc.....	69
7.1.4	Projection démographique – scénario 2020/2033.....	70
7.1.5	Synthèse- 2020/2033.....	70
7.2	Les capacités d'urbanisation.....	70

1. Préambule

Approuvé le 1/04/2016, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de DARVOY, fixe certaines dispositions qu'il est nécessaire de modifier, pour prendre en compte l'évolution de la commune et intégrer les prescriptions du SCoT en vigueur depuis le 24/08/2020.

Il s'agit en particulier :

- * D'ouvrir à l'urbanisation un secteur classé au PLU actuel en zone 2AU,
- * De faire évoluer le règlement, dans la forme, mais aussi pour clarifier, voire compléter et moderniser des règles qu'il devient difficile d'appliquer en l'état.

Ces ajustements concernent notamment la hauteur des constructions en zone urbaine, les constructions en second rideau, les plantations et les clôtures, la teinte des enduits et des menuiseries.

En aucun cas les modifications ne peuvent remettre en cause le PADD ou changer voire supprimer une protection. Cela signifie clairement que les règles concernant les zones agricoles et naturelles, sont exclues du champ de la procédure de modification.

Après concertation le projet de modification sera soumis à enquête publique, avant l'approbation avec ou sans ajustement, par le conseil municipal.

Dans ce cadre, la procédure de modification du PLU peut être envisagée, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme :

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

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification, conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme (conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification comprend la présente note de présentation, les pièces du PLU modifiées (règlement littéral, règlement graphique) ainsi que les pièces administratives (délibération du conseil municipal).

La procédure de modification et l'ouverture à l'urbanisation :

Après six ans, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art.199-I-2° LCR, art. L. 153-31 CU)

Cette disposition ne s'applique pas aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018, ce qui est le cas du PLU de Darvoy.

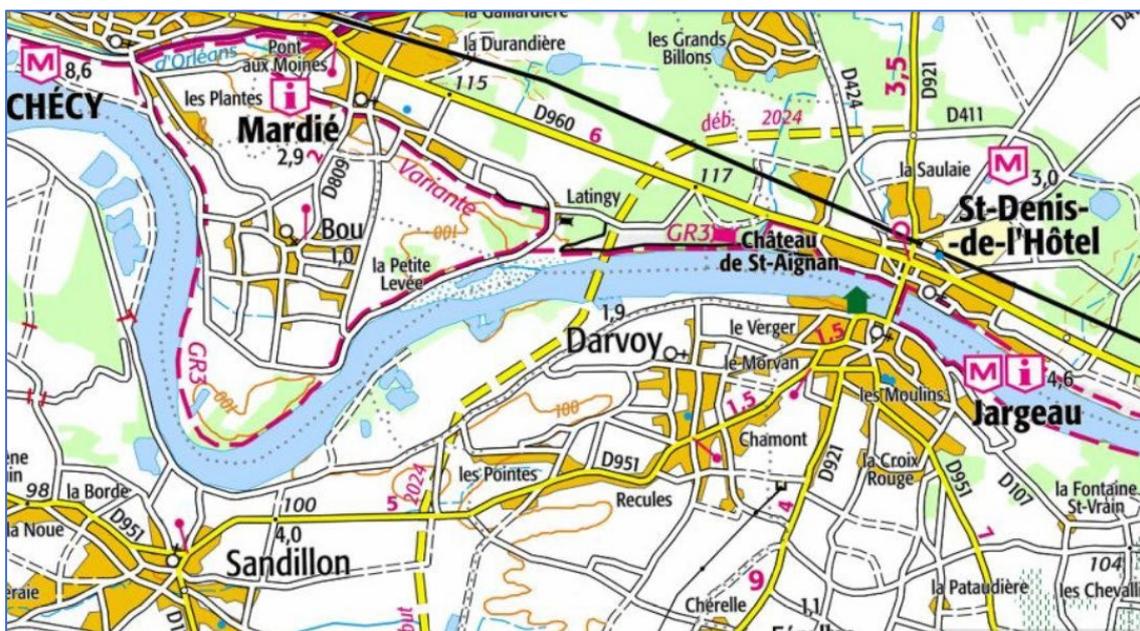
Pour ces zones, le 4° de l'article L153-31 continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la loi du 22/08/2021(Loi « Climat et Résilience »).

2. Le contexte

2.1. Situation géographique et institutionnelle

Situation et contexte local

La commune de DARVOY est localisée en deuxième couronne de l'agglomération orléanaise, entre la Loire et la frange Nord de la Sologne, à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est d'Orléans. Elle s'étend sur 858 ha.



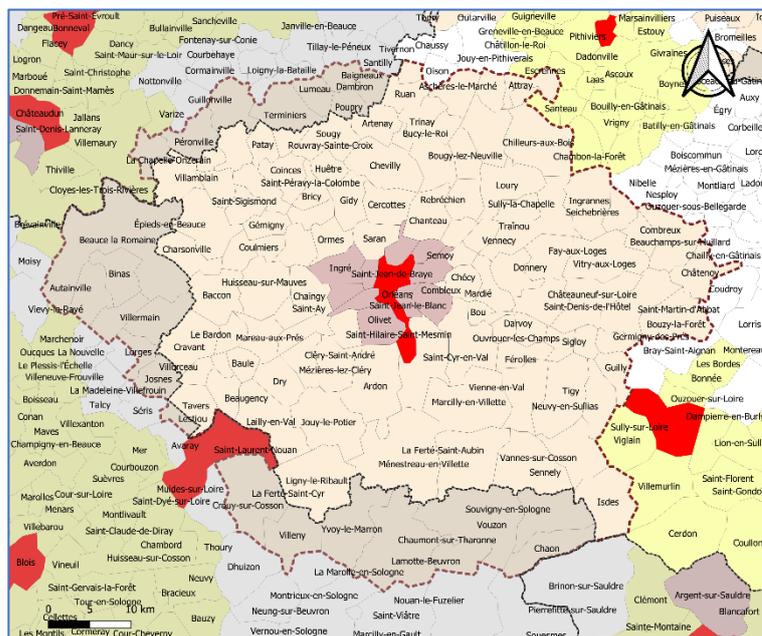
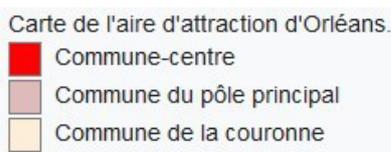
DARVOY est limitrophe des communes de Jargeau, Sandillon et Féroilles.

Elle fait partie de la Communauté de communes des Loges, qui comprend 13 autres communes : Jargeau, Saint-Denis de l'Hôtel, Châteauneuf-sur-Loire, Saint-Martin-d'Abbat, Bouzy-la-Forêt, Donnery, Fay-aux-Loges, Vitry-aux-Loges, Combreaux, Sully-aux-Bois, Seichebrières, Ingrannes et Sully-la-Chapelle.

DARVOY est également intégrée au Pays Forêt d'Orléans Val de Loire.

La commune de DARVOY a fait partie de l'aire urbaine d'Orléans qui regroupait en 2020 90 communes.

Elle est désormais incluse dans l'Aire d'Attraction de la ville d'Orléans qui compte 136 communes, réparties dans le Loiret, l'Eure-et-Loir et le Loir-et-Cher.



3. Cadre réglementaire

3.2. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT est approuvé depuis le 12 mars 2020 et exécutoire depuis le 24/08/2020.

Il détermine à 20 ans le projet de territoire en matière de développement démographique de logement, de développement économique des services des commerces communications, mais aussi de la consommation de l'espace. Il prévoit également les protections à édicter pour la protection de l'environnement des paysages des sites et des monuments.

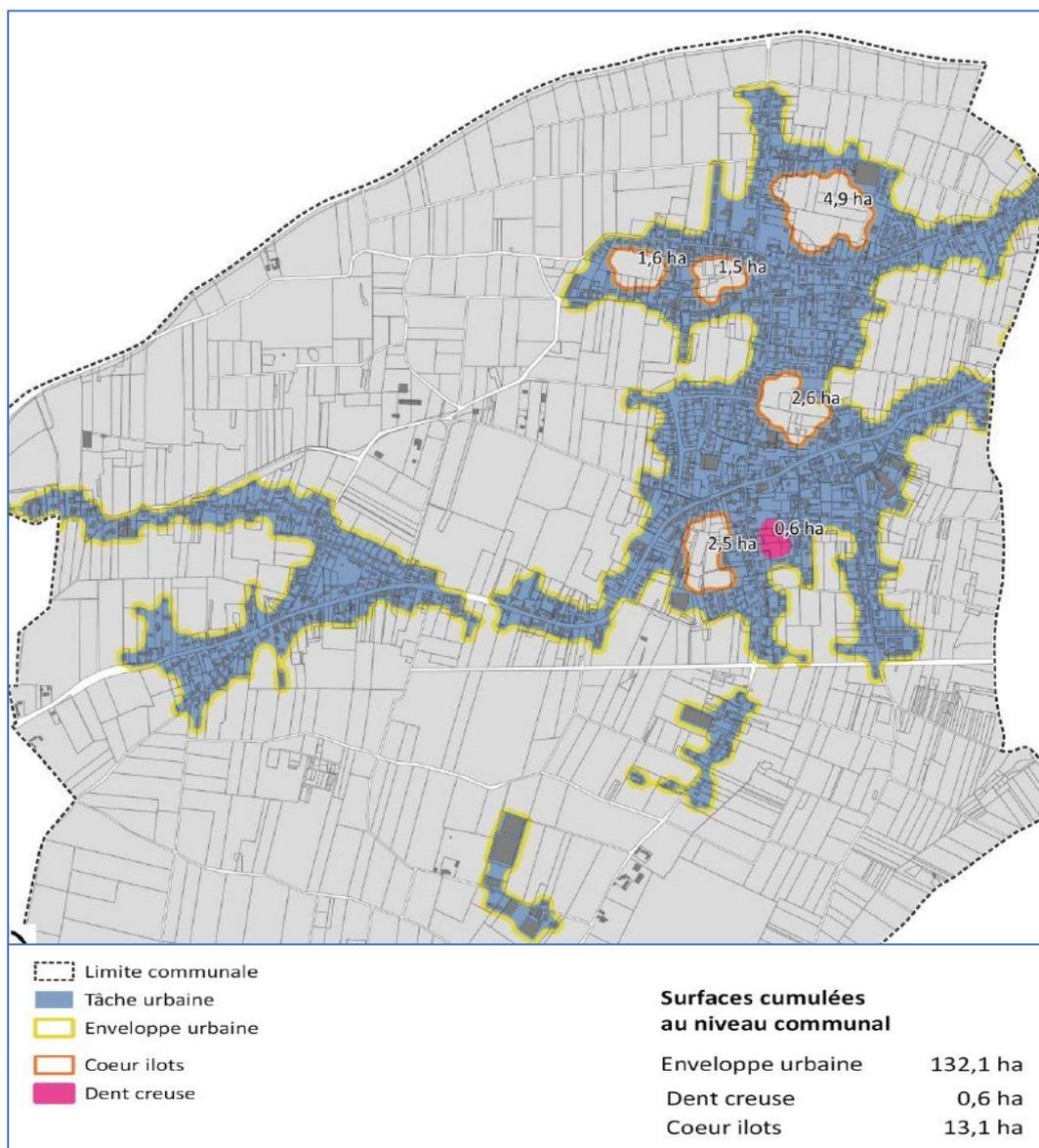
Il décline le projet dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), document d'orientations générales. Ensuite il précise le projet dans le DOO (document d'orientation et d'objectifs) avec les prescriptions que les documents d'urbanisme doivent observer.

L'armature territoriale distingue plusieurs types de territoires urbains, les polarités majeures, les polarités secondaires, les pôles de proximité et enfin les « autres communes ».

Par **autre commune** on entend en général les communes rurales c'est à dire toutes celles qu'on n'a pas pu classer dans les autres catégories.

La commune de DARVOY fait partie des 10 « autres communes » de la CC DES LOGES.

L'enveloppe urbaine de Darvoy identifiée par le SCoT en 2019



Les prescriptions du D00 :

Préserver les composantes de la trame verte et bleue (TVB) et les corridors écologiques.

Sur le territoire même de la commune de DARVOY, seule la levée de la Loire constitue un corridor biologique. Elle est localisée en limite Nord-Ouest de la commune.

Ce secteur est en grande partie compris dans la ZNIEFF de type 1 "Levée de Darvoy (n°240011606), la ZNIEFF de type 2 "La Loire orléanaise" (n° 240030651) et dans la ZSC "Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire" (FR2400528).

Sur le reste du territoire communal, les boisements sont trop dispersés et le réseau hydrographique pas assez développé pour permettre des échanges permanents de faune ou de flore et constituer des corridors biologiques supplémentaires.

Améliorer la préservation de la biodiversité en milieux urbains et agricoles

17- Les documents d'urbanisme locaux veillent à :

- identifier et favoriser le maintien d'îlots de verdure au sein de matrice urbaine (vergers, parcs, squares, alignements d'arbres...) ;
- mener une réflexion sur la qualité paysagère urbaine (entrées de bourg végétalisées, paysage urbain...) en lien avec les notions de biodiversité et de continuités écologiques.

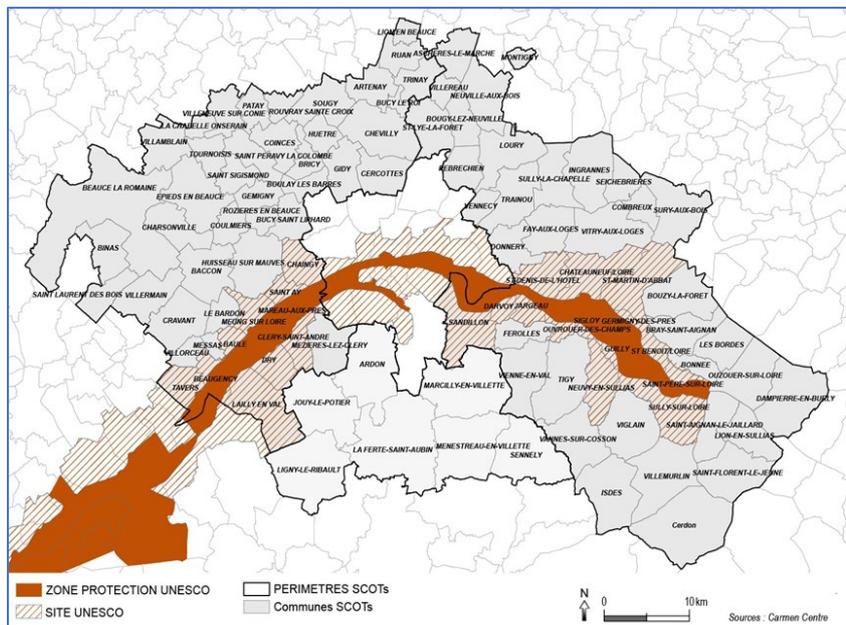
Préserver l'identité ligérienne et sa Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E)

L'inscription du Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO comme paysage culturel implique la mise en œuvre d'une protection et d'une valorisation de sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE). La formalisation de la VUE est précisée dans le Plan de Gestion du site UNESCO Val de Loire approuvé le 15 novembre 2012 par le Préfet de la région Centre. Ce Plan de gestion définit les conditions d'une véritable cohérence paysagère. Il est articulé autour de la protection du patrimoine et des espaces remarquables, d'une organisation du développement urbain garant des qualités paysagères

Le SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne vient décliner des principes d'aménagement spécifiques au territoire à mettre en œuvre en réponse à ces enjeux de protection et de valorisation.

Le champ d'application :

Les orientations du Plan de Gestion du site UNESCO Val de Loire s'appliquent pleinement à l'intérieur du périmètre indiqué sur la carte ci-après (« zone de protection UNESCO »).



Une zone tampon est adjointe pour permettre de préserver des espaces d'approche et de visibilité, de menaces et d'utilisations inconséquentes et de protéger ainsi le VUE du périmètre. Il s'agit d'un écrin de protection pour le périmètre UNESCO.

Préserver et valoriser la trame paysagère du Val de Loire

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à :

- préserver la lisibilité des formes urbaines et paysagères traditionnelles du Val en évitant la dispersion de l'habitat dans le Val ou à sa frange (en dehors des hameaux les plus importants), en maîtrisant l'évolution des hameaux et en préconisant une urbanisation et une densité en accord avec ces éléments caractéristiques ;
- prendre en compte et révéler la richesse patrimoniale des espaces urbains, péri-urbains et ruraux en s'appuyant sur la présence d'édifices patrimoniaux et de motifs paysagers qualifiant leurs abords (espaces ouverts, jardinés et/ ou cultivés, murs limitant les domaines...), ainsi que sur l'aménagement des espaces publics de proximité dans les centre-bourgs ;
- prendre en compte la qualité de l'organisation pluri-centenaire de l'espace, dans la réalisation de nouveaux aménagements, notamment les extensions urbaines en inscrivant les nouveaux bâtis dans la continuité de la trame existante (parcellaire, gabarits, morphologie) et en privilégiant une stratégie foncière intégrant le maintien et/ou la création de transitions vertes

Affirmer les pôles urbains et structurer l'espace rural et périurbain

Les autres communes

Ces 26 communes ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural, et d'assurer le maintien de son caractère rural en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, sylviculture, artisanat, tourisme et loisirs.

La densité et la mixité urbaine attendue dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante seront moins fortes et adaptées à l'objectif d'un maintien du caractère rural de ces communes.

Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée. Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché.

Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations :

programmer une offre maîtrisée des nouveaux logements

Le SCoT intègre une programmation de nouveaux logements qui respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante : privilégier les pôles identifiés en matière de développement de l'offre de logements.

Le SCoT programme sur 20 ans la production 6 360 logements (horizon 2040) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...) ou en extension de l'urbanisation.

Le tableau ci-contre indique une déclinaison territoriale de la programmation résidentielle au cours des 20 prochaines années (2020 à 2040) par communautés de communes membres du PETR et selon les différents niveaux de l'armature urbaine :

Pôles majeurs	1 500
Pôles secondaires	1 450
Pôles de proximité	240
Autres communes	370
TOTAL CC des Loges	3 560

Les chiffres indiqués dans le SCoT constituent un guide pour orienter l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans, horizon 2040) avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale.

Cet objectif quantifié de création de logements est un maximum à respecter dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.

Les communes chercheront en priorité à optimiser les enveloppes urbaines existantes. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...), tout en respectant l'identité patrimoniale des lieux.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

[Rechercher une diversification dans la typologie des logements](#)

Des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier (logements intermédiaires : individuels denses, maisons en bande, pavillon sur parcelle de taille réduite).

Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC) devront définir un plan d'implantation des logements qui permet une bonne cohabitation des résidents.

[Connaître le potentiel d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes, et prioriser ce potentiel](#)

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes¹⁰ (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier, secteurs de mutation) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.

Dans le cas de Darvoy, la procédure est celle de la modification. Pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, le potentiel sera évalué au regard du PLU actuel.

[Travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes, dans le respect des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver](#)

L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à maintenir des formes urbaines compactes, privilégiant une densification au sein de l'enveloppe urbaine existante et un développement en continuité de cette dernière dans le cas d'extensions urbaines

[Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés](#)

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.

L'urbanisation sera recherchée en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique

[Rechercher un renforcement des densités résidentielles dans les extensions des enveloppes urbaines existantes dans la limite des caractéristiques rurales et patrimoniales du lieu à préserver.](#)

La programmation foncière du SCoT repose sur un objectif cible de renforcement des densités résidentielles à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.

Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine :

Autres communes : 10 logements par hectare

Limitier la consommation de nouveaux espaces pour les logements

- * 50 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes.
- * Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 215 hectares maximum à l'horizon 2040. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour le développement des logements.

La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation résidentielle au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

Program- mation SCoT-2020-à-2040	Estimation des besoins en foncier						
	Densité- nette	50-% maximum en extension	Besoin-en- foncier	Ratio- d'aménagement- (20-%)	Total- foncier	Densité- brute	
	Nb-logts- par-ha	Nb-logts	Nb-ha	Nb-ha	Nb-ha	Nb-logts-par- ha	
Pôles-majeurs	1-500	25	750	30,0	7,5	37,5	20
Pôles-secondaires	1-450	19	725	38,2	9,5	47,7	15
Pôles-de-proximité	240	15	120	8,0	2,0	10,0	12
Autres-communes	370	12	185	15,4	3,9	19,3	10
TOTAL-CC-des-Loges	3-560	71	1-780	91,6	22,9	114,5	10

3.3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme approuvé le 1^{er} avril 2016 s'appuie sur les orientations du PADD déclinées en 5 axes.

AXE 1	Organiser et accompagner le développement démographique
AXE 2	Conforter les activités économiques locales
AXE 3	Requalifier les espaces publics et diversifier les équipements
AXE 4	Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles
AXE 5	Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

AXE 1

A l'horizon 2013, la croissance démographique attendue doit conduire à une augmentation de 150 habitants par rapport à la population de 2013.

Cet objectif suppose la construction d'environ 60 nouveaux logements, avec une densité moyenne de 13 logements à l'hectare. Ces logements se répartissent à hauteur de 25 dans les « dents creuses » et 35 dans de nouvelles zones d'habitat (zones 1AU) :

- ❖ 5 140 m² à Reculles, à côté du gymnase, dédiés à la construction d'une résidence sénior et/ou de logements locatifs aidés par l'Etat

- ❖ 6 650 m² au Grand Averdoy
- ❖ 10 800 m² au Petit Averdoy
- ❖ 4 900 m² au Château d'Eau

Pour la période du plus long terme soit 15/20 ans, le PADD prévoit 2,7 ha soit 35 logements supplémentaires dans des zones 2AU.

Ces zones sont partagées entre

- ❖ 22 180 m² au Château d'Eau,
- ❖ 5 000 m² rue de la Sente aux Vaches.

Dans les deux cas il s'agit de secteurs encerclés par l'urbanisation existante.

AXE 4

Les zones urbaines ou à urbaniser devront être le moins préjudiciable possible aux activités agricoles existantes à proximité :

- Préserver l'accès aux champs
- Contenir le développement des espaces urbains
- Pour les zones d'extension, tracer des limites droites pour faciliter l'entretien des terrains cultivés.
- Conserver des chemins de pourtour.

Préserver les espaces naturels identifiés,

Il n'a pas été identifié de corridor biologique sur le territoire hormis la levée de la Loire en marge Nord. Etant situé à une grande distance des zones urbanisée ou à urbaniser de la commune, ce corridor n'est pas impacté par le scénario de développement urbain projeté à DARVOY.

**Intégrer la dimension environnementale et paysagère dans les zones 1AU,
Eviter le mitage des espaces naturels et maîtriser l'étalement urbain,
Préserver et remettre en bon état les trames vertes et bleues sur la commune.**

AXE 5

Réduire la consommation effective d'espace pour l'urbanisation

Instaurer un principe de compacité pour la définition des nouvelles zones de développement.

4. Diagnostic / enjeux

4.1 La démographie / le logement

4.1.1 L'évolution démographique

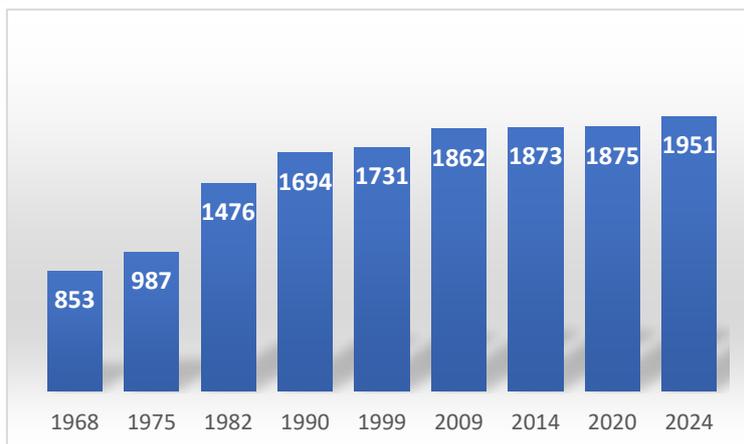
Evolution de la population

année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2024
Population	853	987	1476	1694	1731	1862	1873	1875	1951

En 2016, lors de la révision du PLU, le ralentissement de la croissance démographique est déjà perceptible. A cette période entre 2011 et 2013, la population augmente très faiblement.

La période 2014/2020 confirme le constat antérieur.

Toutefois on note une reprise significative de la croissance depuis 2020.



Avec 1951 habitants en 2024 (source enquête de recensement 2024), la variation annuelle de la population sur la période 2014/2024 se situe à 0,41%.

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,1	5,9	1,7	0,2	0,7	0,1	0
due au solde naturel en %	0,3	0,4	0,4	0,1	0,5	0,7	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,9	5,4	1,3	0,1	0,2	- 0,5	- 0,4
Taux de natalité (‰)	13,7	13,8	11,5	8,9	12,6	11,5	10,2
Taux de mortalité (‰)	11,2	9,4	7,2	8	7,4	4,9	6,2

Le solde naturel parvient tout juste à compenser le solde des entrées/sorties. C'est le taux de natalité, toujours élevé qui soutient le maintien de la population.

Plusieurs éléments peuvent, comme en 2016, expliquer cette situation. Le commencement de raréfaction de l'offre foncière déjà évoqué en 2016, et l'augmentation du prix du foncier, les contraintes de la zone inondable contribuent à réduire le nombre de nouveaux arrivants.

DARVOY se trouve située entre deux communes plus importantes en population, Sandillon d'une part, plus proche de la couronne orléanaise et Jargeau, un peu plus éloignée d'Orléans, mais si proche de Darvoy avec une continuité urbaine qui rend la limite entre elles à peine perceptible.

Une comparaison avec la situation de ces deux communes est faite ci-après sur les thèmes population et logement.

Comparaison avec la commune de JARGEAU

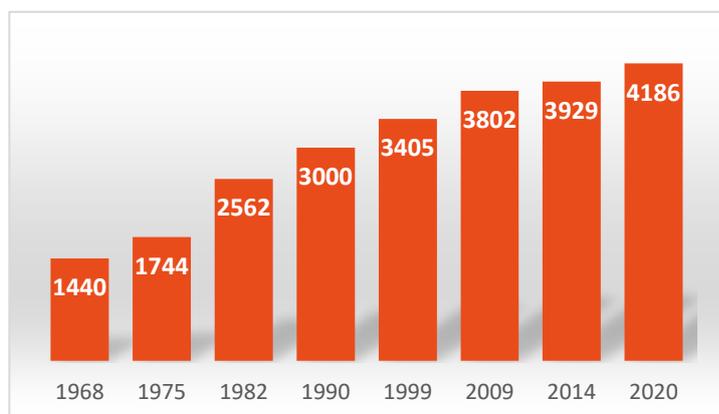
Pour la commune de Jargeau, le phénomène de palier existe aussi à compter de 2009, mais on note un rebond entre 2014/2020, soutenu par le solde migratoire. En effet le solde migratoire passe de -0,2% en 2014 à 0,4% en 2020.

En conséquence, sur cette période, la croissance annuelle moyenne est de 0,6%



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,1	2,4	0,7	1,2	1,2	0,1	0,6
due au solde naturel en %	0,2	0,2	0,1	0,1	0,4	0,3	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	2,2	0,6	1,1	0,8	-0,2	0,4
Taux de natalité (‰)	16,8	15,2	13,1	12	13,6	12,6	11,9
Taux de mortalité (‰)	14,8	12,8	12,1	11	9,7	9,2	9,6

Comparaison avec la commune de SANDILLON



La courbe de croissance démographique de la commune de Sandillon affiche un fléchissement sur la période 2009/2014, et repart à la hausse sur 2014/2020.

La croissance est soutenue à la fois par le solde naturel, puisque les naissances l'emportent, et par le solde migratoire qui témoigne de l'arrivée de nouveaux habitants.

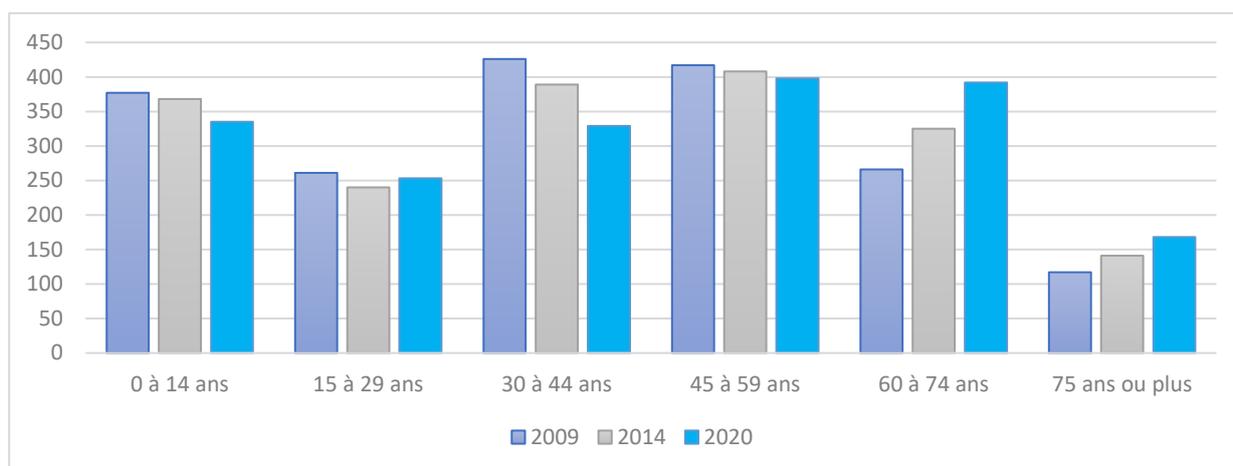
Avec

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,8	5,6	2	1,4	1,1	0,7	1,1
due au solde naturel en %	0,3	0,3	0,7	0,6	0,7	0,5	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,5	5,3	1,3	0,9	0,4	0,1	0,5
Taux de natalité (‰)	16,9	12,6	13,4	10,8	11,8	9,3	10,8
Taux de mortalité (‰)	13,6	9,5	6,7	5,3	4,7	3,9	5,2

Pour 2023, les 3 communes affichent la même tendance : Jargeau et Sandillon voient leur population augmenter alors que la commune Darvoy reste sur le palier de 2020.

La population par tranche d'âge

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1862	100	1873	100	1875	100
0 à 14 ans	377	20,2	368	19,7	335	17,8
15 à 29 ans	261	14	240	12,8	253	13,5
30 à 44 ans	426	22,9	389	20,8	329	17,6
45 à 59 ans	417	22,4	408	21,8	398	21,2
60 à 74 ans	266	14,3	325	17,4	392	20,9
75 ans ou plus	117	6,3	141	7,5	168	9



Les moins de 14 ans et les 30/44 ans accusent une baisse significative en 2020. Le nombre d'habitants de 15/29 ans baisse légèrement, alors que celui des 45/59 ans se maintient. Comme antérieurement constaté en 2016, les plus de 60 ans sont plus nombreux. Les plus de 60 ans augmentent de 20,6% en 2009 à 29,9% en 2020.

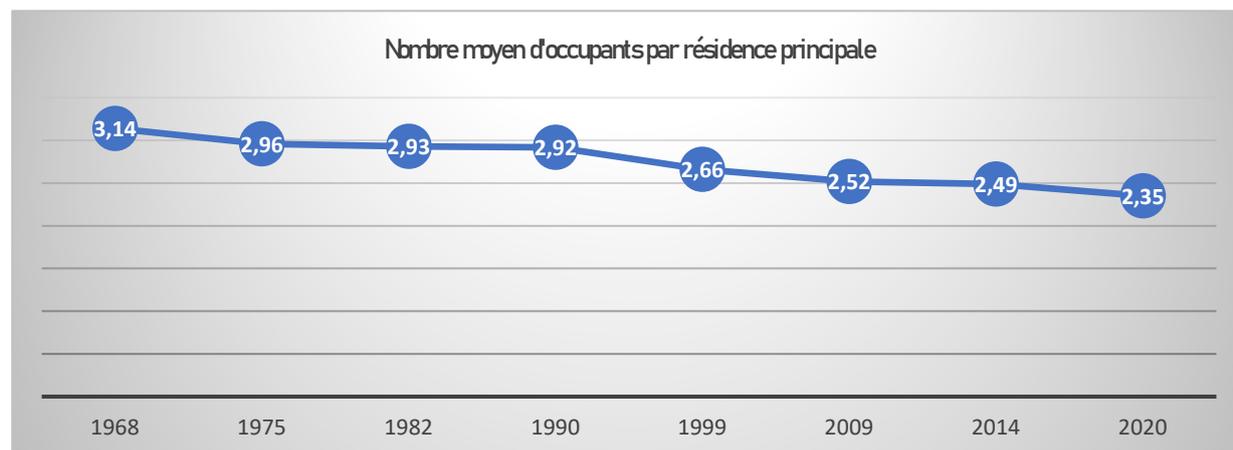
L'indice de jeunesse, est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Indicateur des possibilités de renouvellement de la population il est égal, en 2020, à 442/559 soit 0,78. On considère qu'un indice de jeunesse en dessous de 1 n'assure pas le renouvellement de la population.

L'indice de vieillissement est le rapport entre les moins de 25 ans et les plus de 65 ans.

A Darvoy, on 96 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Ce chiffre est de 77 à Sandillon et 68 à Jargeau.

Plus ce chiffre est bas et plus la tendance est en faveur d'une population jeune.

Composition des familles



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,14	2,96	2,93	2,92	2,66	2,52	2,49	2,35

La composition des ménages ne cesse d'évoluer. Décohabitation, séparation, familles recomposées, veuvage, contribuent à l'augmentation du nombre de logements, sans nécessairement augmenter la population.

Il y a donc dans les besoins en matière de logements deux catégories, celle qui est en faveur du maintien de la population et celle qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

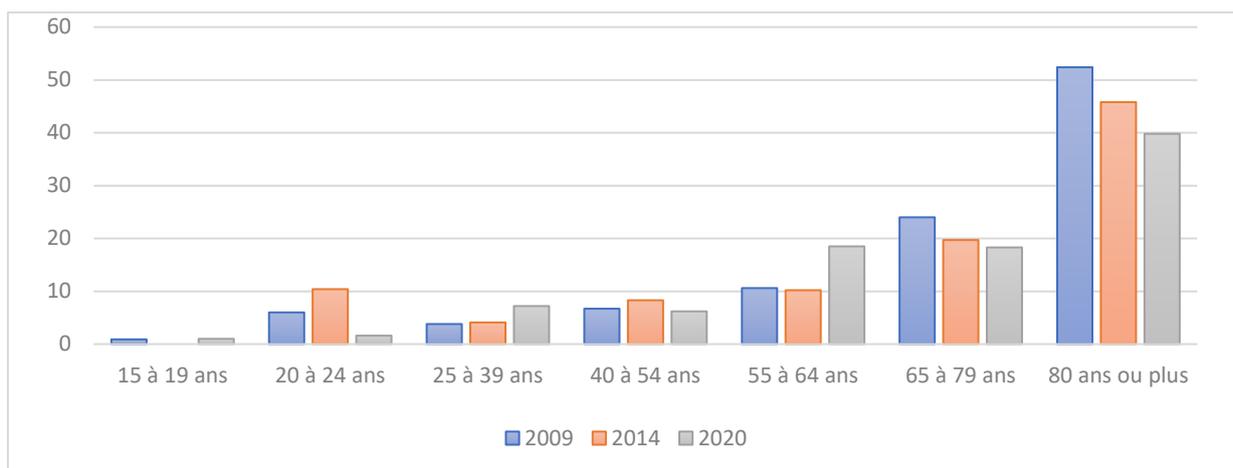
Personnes de plus de 15 ans vivant seules

Ce sont les personnes les plus âgées qui vivent le plus souvent seules.

Ce constat commence dès 65 ans et augmente au-delà.

On constate toutefois qu'à Darvoy, en 2020 les plus de 65 ans vivant seuls sont moins nombreux qu'en 2009 et 2014.

En %	2009	2014	2020
15 à 19 ans	0,9	0	1
20 à 24 ans	6	10,4	1,6
25 à 39 ans	3,8	4,1	7,2
40 à 54 ans	6,7	8,3	6,2
55 à 64 ans	10,6	10,2	18,5
65 à 79 ans	24	19,7	18,3
80 ans ou plus	52,4	45,8	39,8



Personnes de plus de 15 ans vivant en couple

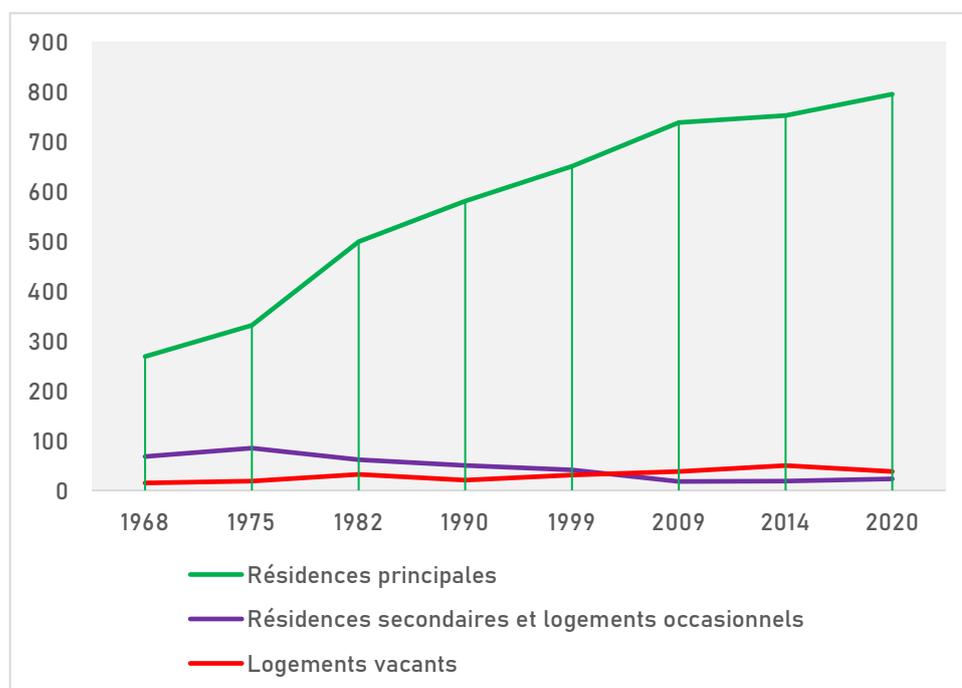
Les chiffres confirment le constat précédent, avec un pourcentage plus important de plus de 65 ans vivant en couple.

En %	2009	2014	2020
15 à 19 ans	0	1	1
20 à 24 ans	20,9	18,2	20,4
25 à 39 ans	83,4	82,9	83,3
40 à 54 ans	84,3	82,9	84,1
55 à 64 ans	85,5	84,4	77,3
65 à 79 ans	73	78,2	79,5
80 ans ou plus	38,1	48,2	56,4

4.1.2 Le logement

Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2024
Ensemble	352	436	594	652	723	795	822	857	903
Résidences principales	269	332	500	581	651	739	753	796	830
Résidences secondaires et logements occasionnels	68	85	62	50	41	18	19	23	70
Logements vacants	15	19	32	21	31	38	50	38	



Le nombre de résidences principales correspond pratiquement au rapport entre la population et le nombre de personnes par ménage (soit $1875/2.35 = 797$).

Le nombre de résidences principales a augmenté entre 2014 et 2020, en raison notamment des modifications dans la composition des ménages. Le fait de passer de 2.49 à 2.35 personnes par ménages nécessite d'augmenter de 43 le nombre de résidences principales.

La courbe met en évidence le faible taux de logements vacants soit en 2020 4,4% du nombre total de logements.

On note une diminution constante des résidences secondaires. Certaines ont pu se transformer en résidences principales.

IL reste que le faible taux de vacance du logement est le signe d'un marché foncier tendu. Le taux de vacance moyen en France est de 8,3% en 2021.

Ce manque de souplesse du marché foncier sur la commune de Darvoy peut pour partie expliquer le faible solde migratoire. Il y a sans doute aussi l'attraction des communes voisines, et sans doute une zone constructible assez restreinte, en tout cas davantage que les contraintes de la zone inondable l'imposent.

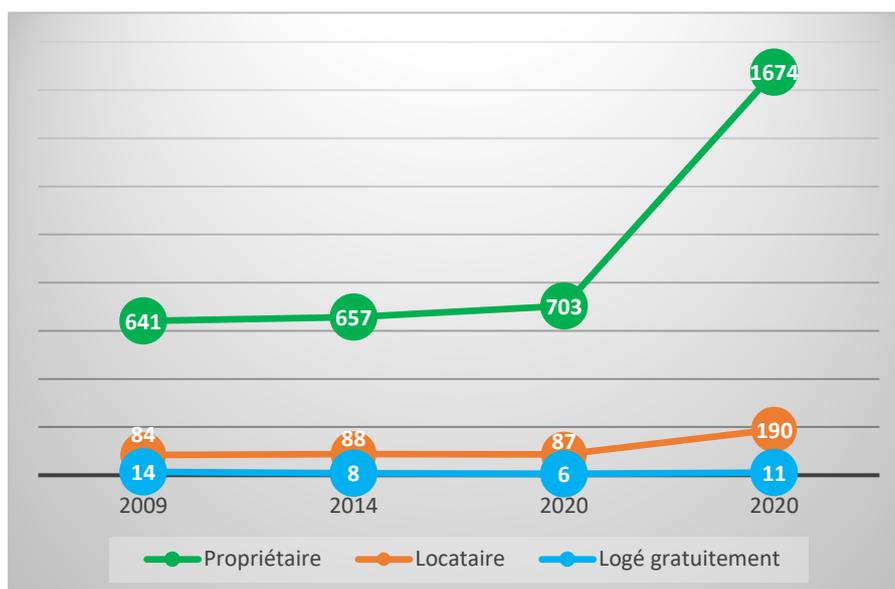
A noter selon l'enquête de recensement 2024 de l'INSEE, l'augmentation du nombre d'habitations à 903, dont 830 résidences principales.

Statut d'occupation des résidences principales

	2009		2014		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	739	100	753	100	796	100
Propriétaire	641	86,8	657	87,2	703	88,2
Locataire	84	11,4	88	11,7	87	11
dont d'un logement HLM loué vide	6	0,8	8	1,1	8	1
Logé gratuitement	14	1,9	8	1,1	6	0,8

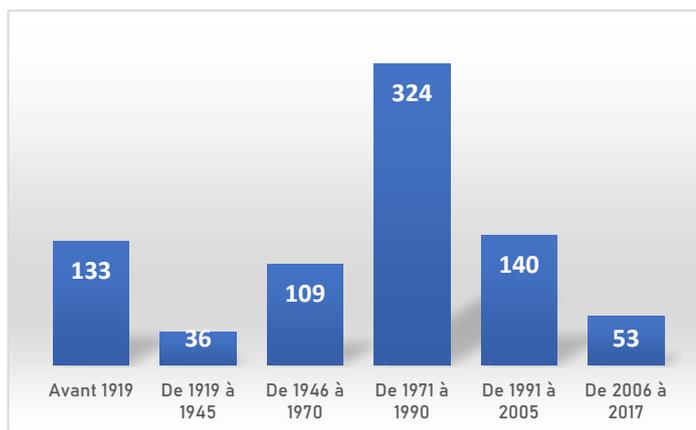
A Darvoy, on est majoritairement propriétaire de son logement. Parmi les locataires, peu le sont d'un logement social.

Le nombre de logement HLM s'élève à 1% du parc de résidences principales et a augmenté de 4 logements depuis 1999, et 1 logement depuis 2006. Un logement supplémentaire a été aménagé depuis. Les 8 logements sont répartis en maisons groupées pour 4 d'entre eux dans le bourg, et en petit collectif réhabilité pour les 4 autres, rue de l'Eglise. Ce parc de logements locatifs sociaux pourrait être quelque peu développé dans les prochaines opérations d'aménagement. La location, privée ou sociale, permet d'offrir une alternative importante à l'accession lorsque celle-ci n'est pas envisageable pour certaines catégories de population (jeunes décohabitant, personnes âgées, jeunes couples...). Il faut noter également que le PLH adopté par la communauté de communes des Loges fixe un objectif de 4 logements locatifs supplémentaire à l'échéance 2017. Le PLH sera actualisé en 2024.



Ancienneté du parc de résidences principales en 2020

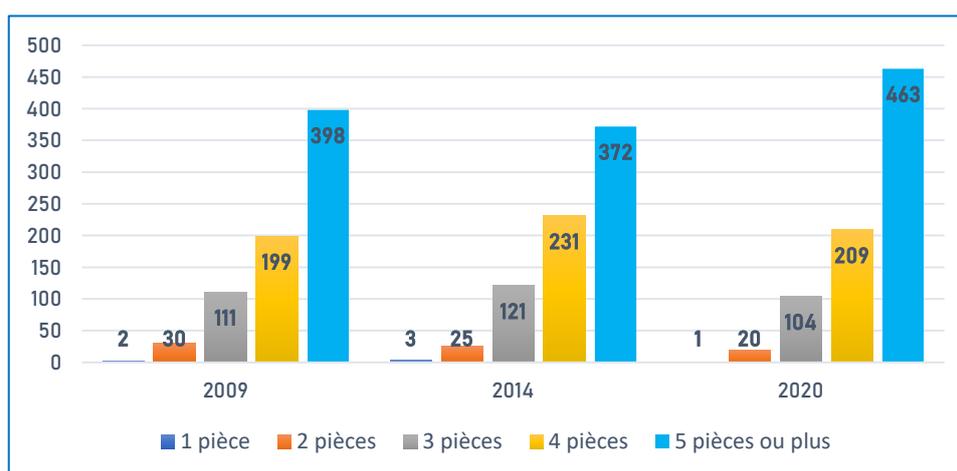
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	795	100
Avant 1919	133	16,8
De 1919 à 1945	36	4,5
De 1946 à 1970	109	13,8
De 1971 à 1990	324	40,7
De 1991 à 2005	140	17,6
De 2006 à 2017	53	6,7



Les résidences principales ont été pour la plupart construites depuis 1970. Dans le nombre total, celles édifiées avant 1945 représentent un peu plus de 21%. On se trouve donc à Darvoiy devant un parc relativement récent.

Taille des résidences principales

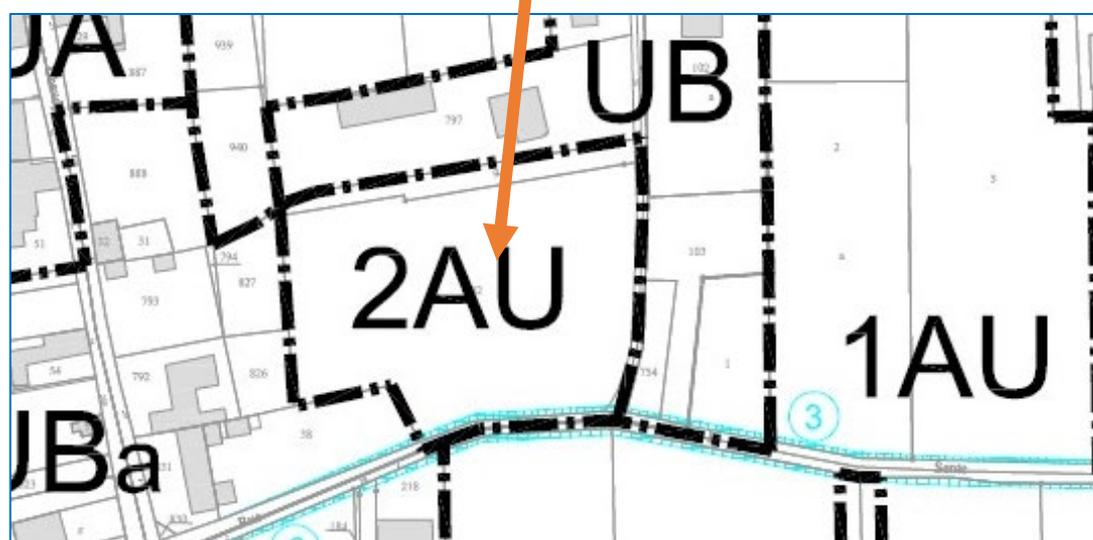
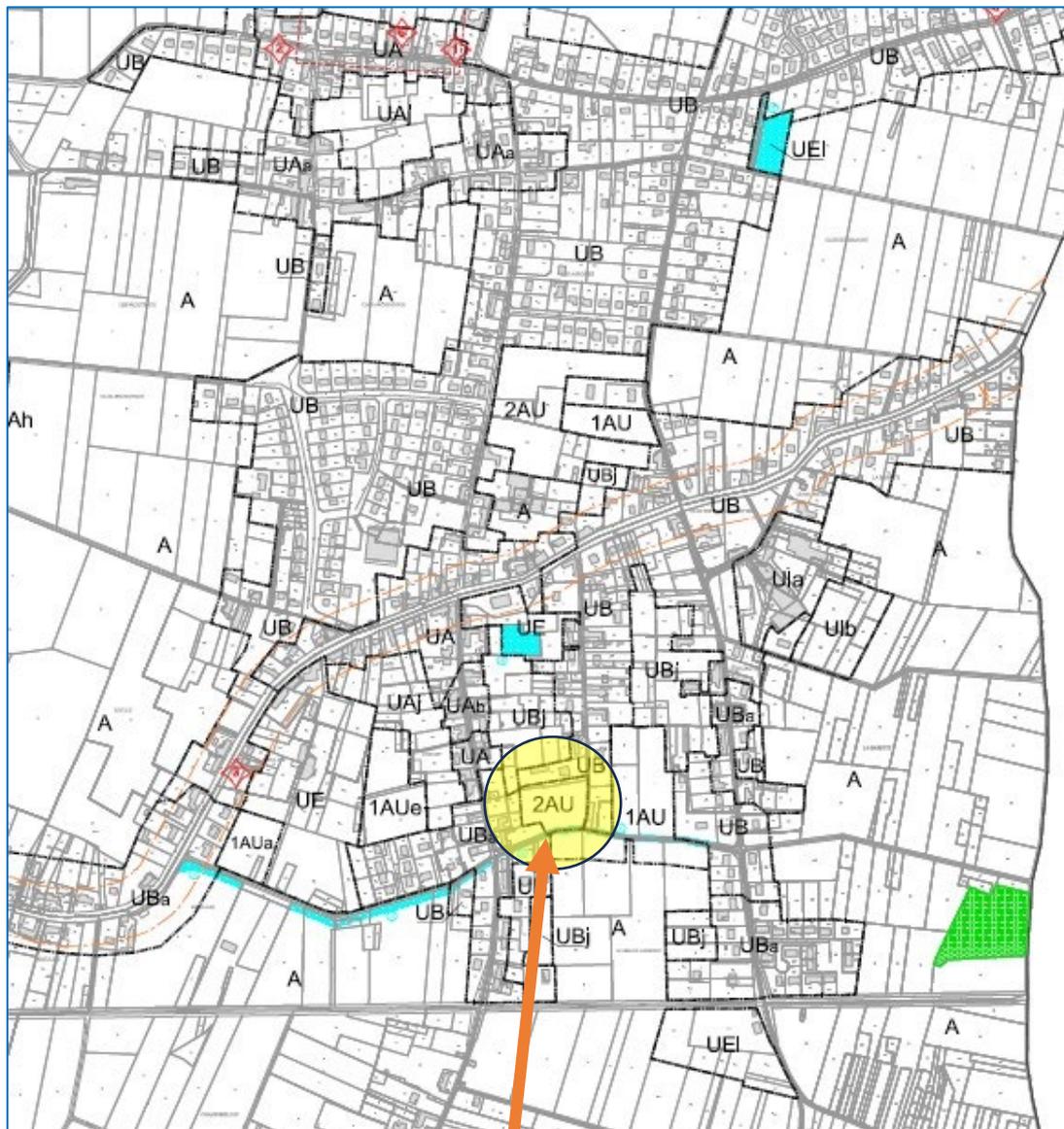
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	739	100	753	100	796	100
1 pièce	2	0,3	3	0,4	1	0,1
2 pièces	30	4,1	25	3,3	20	2,5
3 pièces	111	15	121	16,1	104	13
4 pièces	199	26,9	231	30,7	209	26,3
5 pièces ou plus	398	53,8	372	49,5	463	58,1



Le pourcentage des maisons de 5 pièces et plus, après avoir marqué un léger fléchissement est reparti à la hausse en 2020.

5. Ouverture à l'urbanisation

5.1 Le PLU sur le site d'étude



Extrait du rapport de présentation de 2016

« Le Programme Local de l'Habitat de la CCL

Le PLH de la communauté de communes des Loges a été approuvé en Conseil Communautaire le 27 février 2012 et validé en Comité Régional de l'Habitat le 21 juin 2012. Il constitue le principal outil de définition des politiques locales de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes. Il s'est traduit par le renouvellement de la convention de délégation par l'Etat des aides à la pierre à la communauté de communes qui contractualise les moyens d'actions quantifiés et localisés sur le territoire pour les parcs publics et privés de logements. Il définit, pour une durée de 6 ans, les orientations et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergement de la population, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale de l'habitat en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (art L302-1 du code de la construction et de l'habitation).

La synthèse des propositions territoriales établies dans le PLH de la CC des Loges est la suivante (extraits du PLH) :

« Le tableau ci-après reprend les éléments essentiels et chiffrés des problématiques communes : la population en 2008, le poids relatif de la population dans la CC des Loges, la présence et l'importance du parc locatif social, le rythme de construction et les logements projetés par les communes.

La partie droite du tableau propose, au regard de ces indicateurs, une répartition des objectifs du PLH :

- par groupe de communes : les objectifs globaux de construction, déclinés par type de produit de logement, du locatif à l'accession sociale et maîtrisée,*
- par commune : pour les objectifs globaux et les objectifs en locatifs aidés.*

Ce travail s'appuie sur les monographies communales et les ateliers réalisés par groupe de communes sur la territorialisation des objectifs. Cette synthèse met en évidence plusieurs résultats.

Le recensement des perspectives des communes conduit au nombre d'environ 720 logements pouvant voir le jour d'ici 2017. Néanmoins, la construction en diffus doit également être intégrée puisqu'elle représente une part importante des potentialités en constructions neuves de la CC des Loges. A noter que ce total prend en compte les projets cartographiés mais également les capacités supplémentaires estimées par les communes (diffus, densification...).

Ainsi, quantitativement, les communes de la communauté paraissent être en mesure de réaliser le nombre de logements fixés.

Néanmoins, le recensement des projets, notamment de l'initiative privée et parfois avec peu de logements (divisions parcellaires), restent encore à perfectionner. L'effort d'identification et de définition de projets reste donc à prolonger dans les années qui viennent.

Par ailleurs, deux autres limites sont à considérer :

- d'une part l'affichage théorique de projets (bien que se référant aux documents d'urbanisme) ne fait pas le projet : il faut encore le mettre en œuvre (maîtriser les terrains, les équiper, les desservir...) ce qui s'avère particulièrement difficile pour les communes de petite taille, nombreuses sur le territoire.*
- d'autre part, les produits de logements des projets ne coïncident pas forcément avec les objectifs de programmation par type de produits et certains devraient être réajustés et retravaillés pour permettre par exemple une production intermédiaire.*

Par conséquent, il est nécessaire de fournir un effort pour produire des logements qui répondent qualitativement à la demande. En effet, réaliser les objectifs qualitatifs proposés par le PLH constitue une garantie de bien répondre aux besoins du territoire et de ne pas risquer de surproduction ni de déséquilibre des marchés. »

Le PLH fixe l'objectif de 4 logements locatifs supplémentaires à l'échéance 2017.

Pour la commune de Darvoy, l'objectif global est de 30 logements locatifs dont 4 en locatif aidé.

HABITAT-LOGEMENTS

- ✓ Accentuer la mixité de l'habitat, permettant d'offrir des logements adaptés à une demande diversifiée selon l'âge et la catégorie sociale des nouveaux arrivants
- ✓ Assurer ainsi à la fois un parcours résidentiel au sein de la commune, une rotation des ménages et le maintien et l'accueil d'une population jeune
- ✓ Privilégier le développement de nouveaux quartiers par la centralité afin de préserver les espaces naturels et agricoles qui façonnent par ailleurs le territoire communal
- ✓ Aborder la problématique des « Ecartés » : éviter le mitage des espaces naturels et agricoles en limitant l'autorisation de nouvelles constructions dans les parties isolées
- ✓ Accompagner au mieux le développement de nouveaux projets d'aménagement et « penser » une composition urbaine harmonieuse de ces projets.
- ✓ Organiser la programmation successive de l'ouverture à l'urbanisation de ces nouvelles zones d'habitat de façon stratégique.
- ✓ Respecter les objectifs établis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Loges

5.1.1 Le PADD

AXE 1 du projet

Echelonner l'urbanisation dans le temps

Deux types de zones à urbaniser (AU) sont définis dans le schéma de développement :

- ➔ **les zones 1AU** urbanisables à **court et moyen terme**, suivant des règles imposées : obligation de schéma d'aménagement d'ensemble englobant une superficie minimum de terrain, en cohérence avec des orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AU et fixant des principes d'accès, de cheminements doux, de voiries, d'espaces collectifs...

Ces zones 1AU ont été délimitées en fonction de leur positionnement stratégique et des éventuelles opportunités d'aménagement à court et moyen terme. Il s'agit de :

- ❖ 5 140 m² à Reculles, à côté du gymnase, dédiés à la construction d'une résidence senior et/ou de logements locatifs aidés par l'Etat
- ❖ 6 650 m² au Grand Averdoy
- ❖ 10 800 m² au Petit Averdoy
- ❖ 4 900 m² au Château d'Eau

- ➔ **les zones 2AU, secteurs d'urbanisation à long terme** : elles sont bloquées à l'urbanisation et ne pourront être aménagées que lorsqu'une modification du PLU le permettra. Elles représentent une réserve foncière pour le futur, dans le cadre d'une vision de développement de DARVOY à plus long terme.

Ces zones sont partagées entre 22 180 m² au Château d'Eau et 5 000 m² rue de la Sente aux Vaches. Dans les deux cas il s'agit de secteurs encerclés par l'urbanisation existante.

Sur ce point, et pour une vision à très long terme, la politique de développement communale en matière d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation s'orientera très certainement vers

l'aménagement de la totalité de la zone agricole du Grand Averdoy, aujourd'hui enclavée entre les zones urbanisées et la levée du déversoir de Jargeau, mais également à plus longue échéance vers un remplissage raisonné et accompagné des « poches vides » constituées par les fonds de jardin classés en UAj et UBj. Ceci ne trouve pas aujourd'hui de traduction réglementaire dans le PLU, il s'agit simplement d'une hypothèse de développement à long terme, lorsque toutes les autres possibilités d'urbanisation auront été utilisées.

Les zones 1AU urbanisables à court et moyen terme sont aujourd'hui aménagées et en cours de construction.

5.1.2 Le règlement

Le règlement prévoit que l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Le PLU de DARVOY ayant été approuvé avant 2018, le délai de 9 ans permettant l'ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU est maintenu.

5.1.3 Les servitudes

Les servitudes concernant la zone 2AU sont :

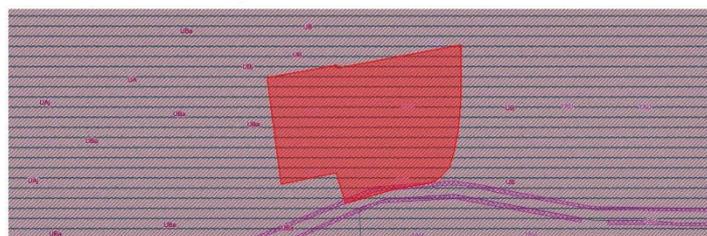
Fiche information détaillée d'une parcelle - Géoportail de l'Urbanisme

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/45_123_0...



geoportail-urbanisme

Commune de Darvoy - Section AL - Parcelle 0077



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée 2AU, 2AU : Zones sont déterminées pour une urbanisation à plus

uniquement par modification ou révision du long terme, à vocation principale d'habitat. Le passage à l'urbanisation pourra se faire

correspond aux " autres zones urbaines " du PPRN en aléa faible à moyen
 Parcelle classée UBa, UBa : Secteur

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Équipements, réseaux et emplacements réservés

 Emplacement réservé
Emplacements réservés

Périmètres d'informations

 Zones d'assainissement collectif/non de réseaux eau et assainissement, système collectif eaux usées/eaux pluviales, schémas d'élimination des déchets
Zone raccordée ou raccordable au réseau d'assainissement collectif

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)
PPRI du Val d'Orléans - Val Amont

dégagement (T5)

 Servitude aéronautique de

 SCOT PETR FORET D'ORLEANS LOIRE

SOLOGNE

19/11/2023, 10:49

5.2 Etude des disponibilités foncières de la zone urbaine

« Lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (article L153- 38. du Code de l'Urbanisme).

L'étude des disponibilités foncières au sein des espaces urbanisés de la commune de DARVOY fait ressortir que les capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble.

Dans les zones urbaines, à vocation d'habitat 28 terrains en dents creuses ont été identifiés.

Une majeure partie de ces sites ne peut accueillir un projet d'aménagement.

- ~ 11 sites représentant 9130 m² au total mesurent en moyenne 830 m² et sont directement accessibles. Ils peuvent accueillir, en fonction de leur configuration 1 à 2 logements chacun.

Au surplus, la modification du règlement de la zone UB instaure une bande d'implantation principale de 35 m de large, et une bande secondaire au-delà des 35 m, dans laquelle on ne peut édifier de nouvelles habitations. Il s'agit de réduire les possibilités de division impactante pour la desserte et les réseaux.

- ~ 1 site de 4300 m² s'étire en linéaire dans un virage en bordure de la route d'Orléans. Il n'est pas inclus dans l'enveloppe urbaine, en conséquence il constituera une extension de la tâche urbaine. Toutefois, sa localisation est un handicap au projet communal de diversification de l'habitat.

- ~ 7 sites mesurent plus entre 2000 m² et 3000 m².représentant au total 16500 m² Ils comprennent selon les cas des espaces en fond de jardin, ce qui rend leur mutabilité hypothétique.

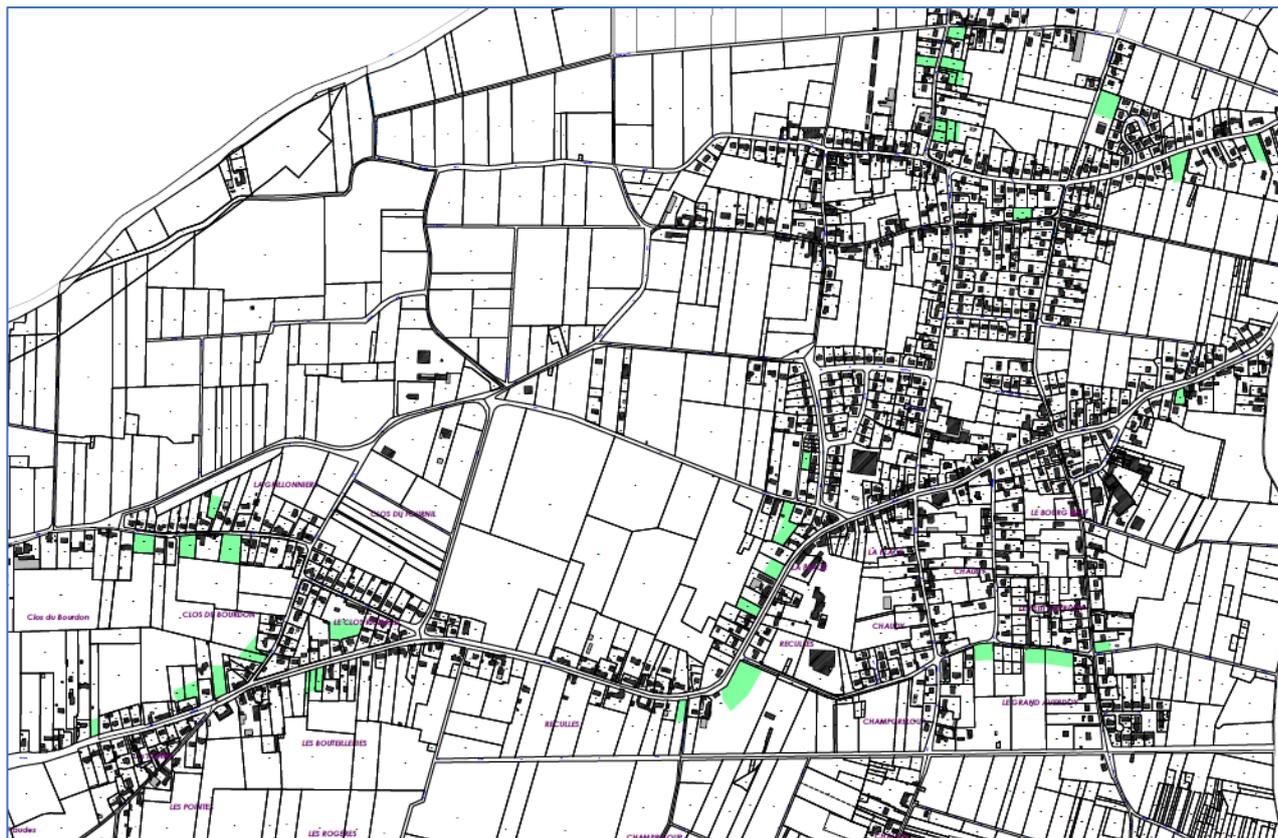
- ~ 9 sites mesurent entre 1400 m² et 2000 m² représentant au total 14240 m².

Tableau de synthèse

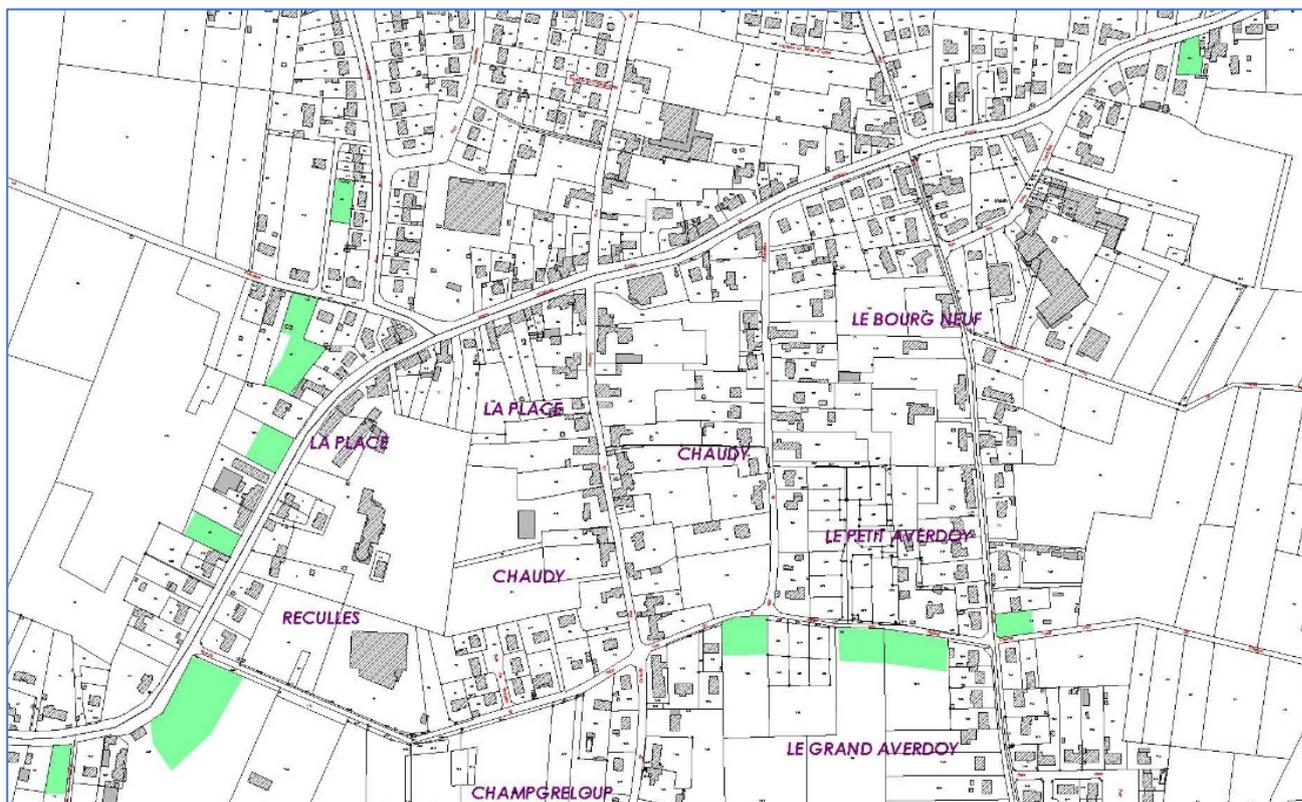
Nombre de sites	Surface totale en m ²	Nombre de constructions possibles	Mobilisation estimée sur 10 ans
11	9130	13	8
1	4300	6	3
7	16500	20	12
9	14240	15	15
total	44 170	54	38

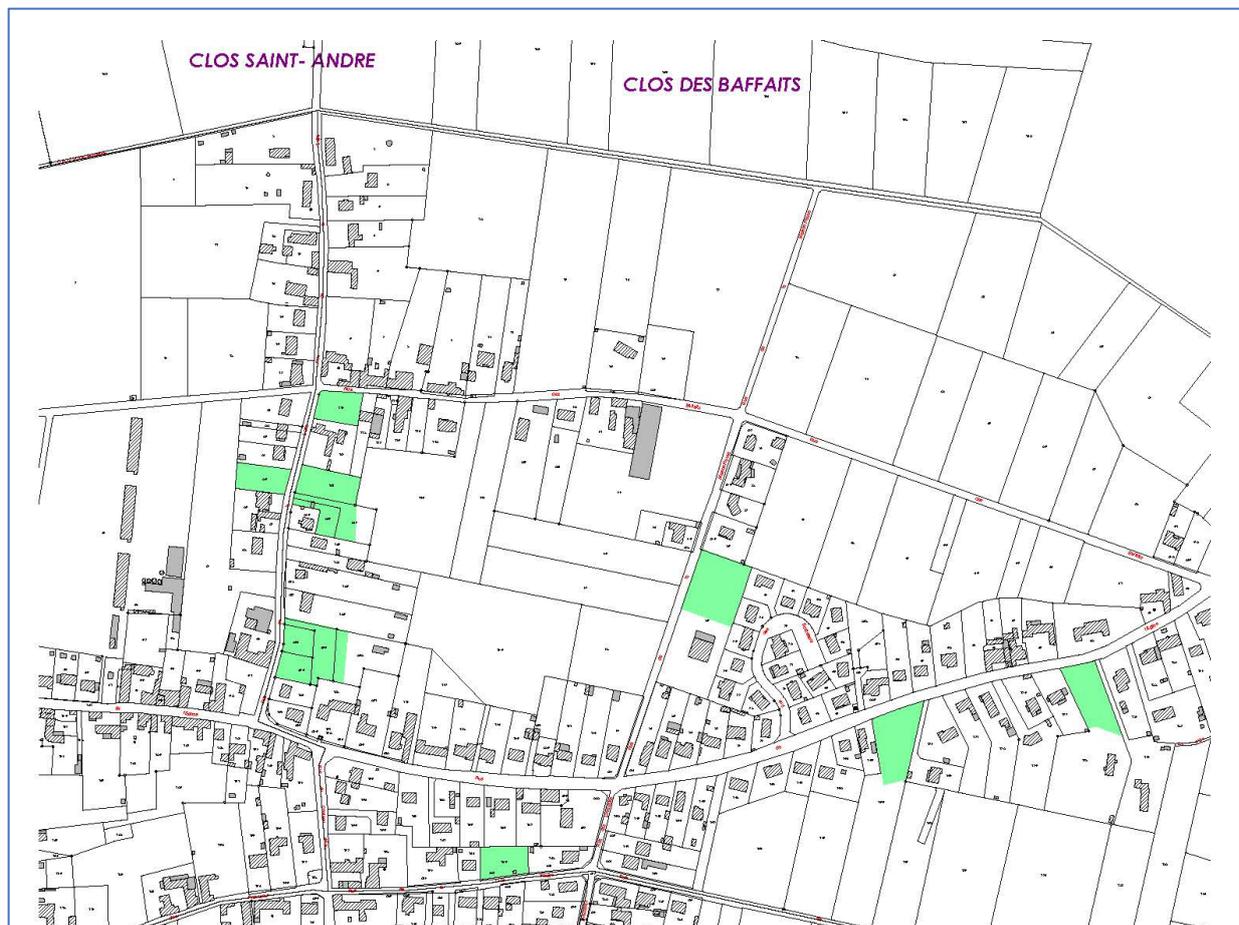
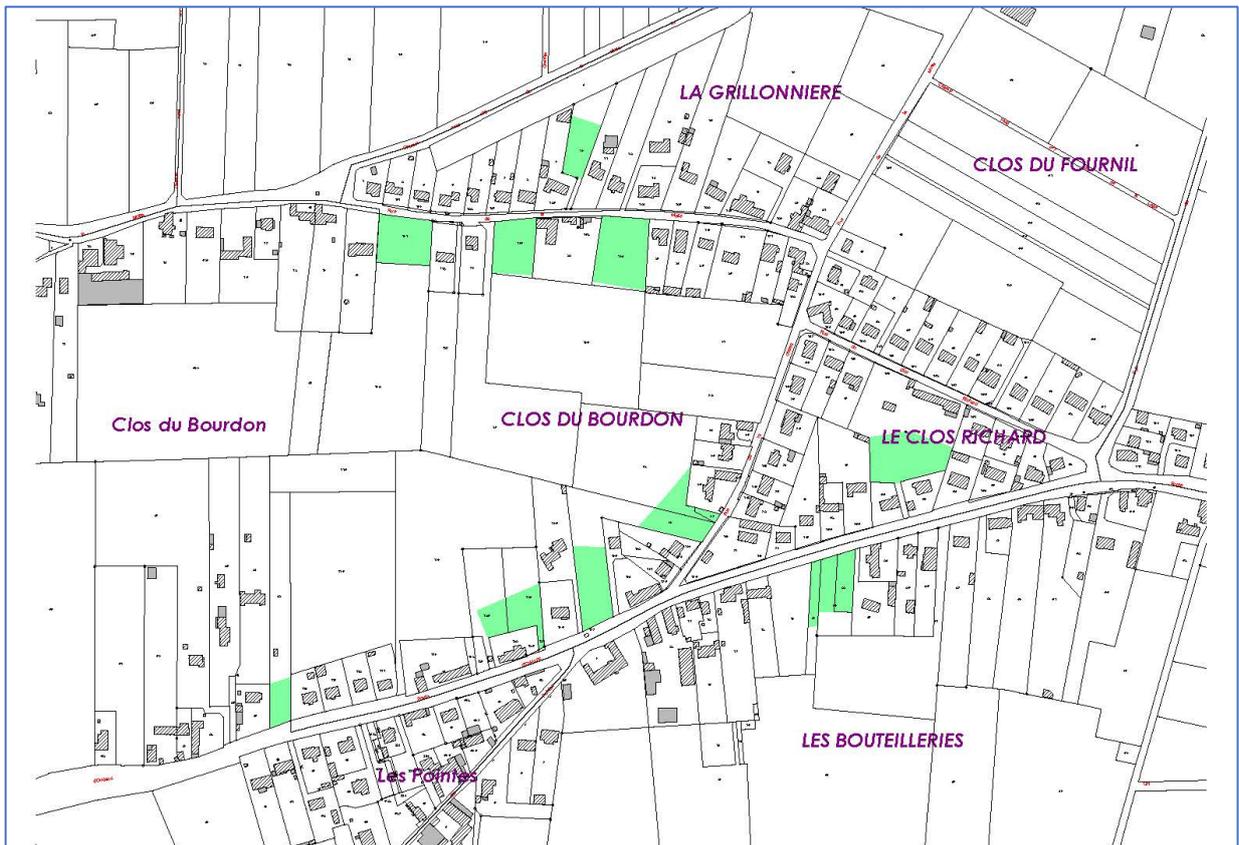
Cartes représentant les îlots ainsi identifiés

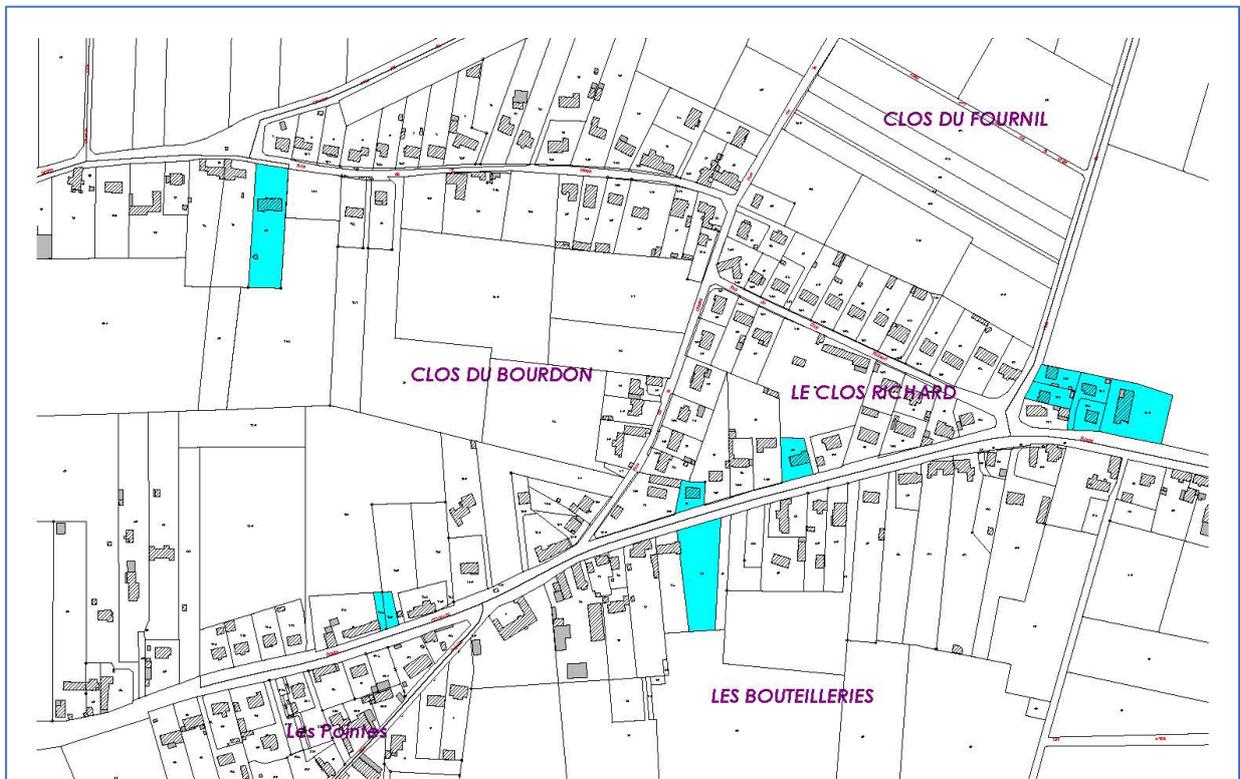
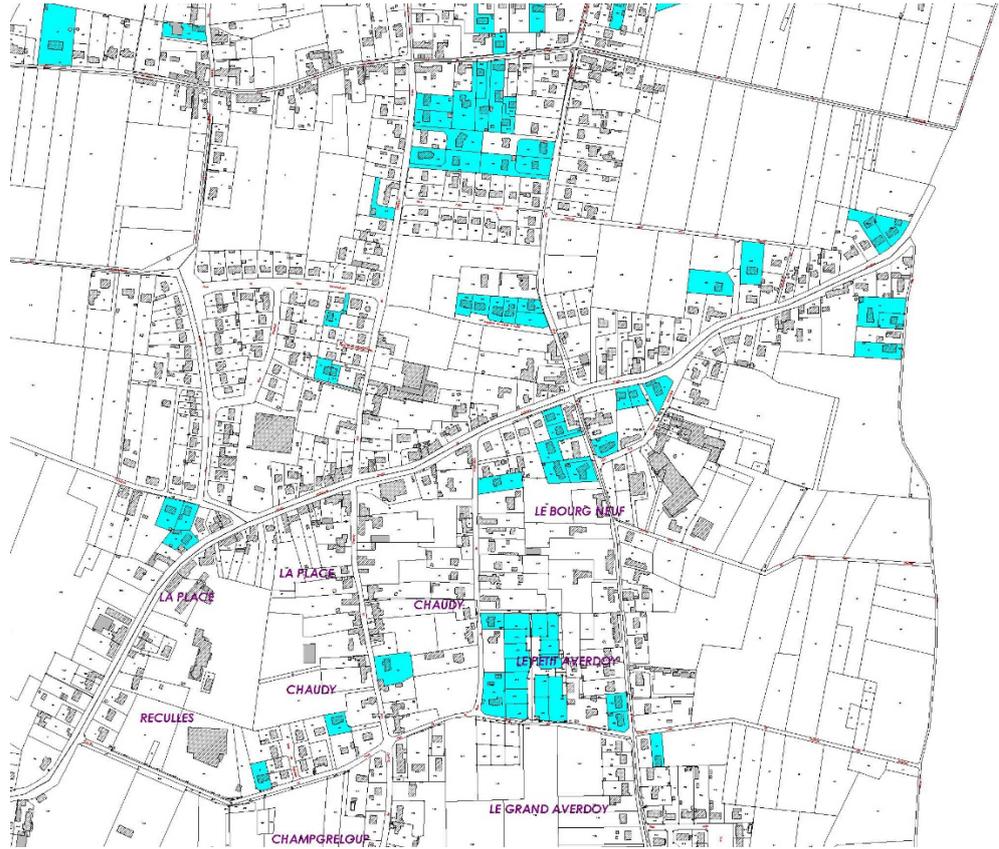
Carte d'ensemble



Cartes par secteur







L'identification des constructions nouvelles a été faite en comparant les vues aériennes et par recoupement avec les données Sitadel 2 (données DIDO).

On note environ 102 constructions nouvelles depuis 2006.

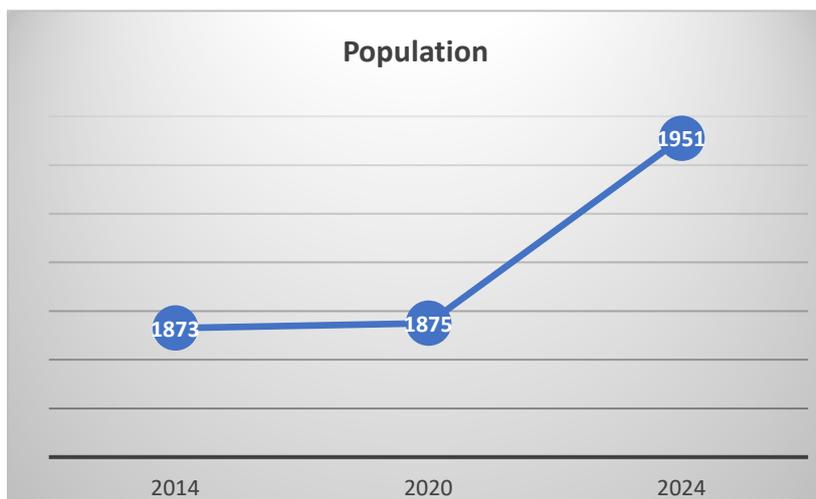
5.3.2 Depuis 2013

DAU	DATE AUTORISATION	DATE DAACT	CAD. SECTION	CAD. NUMERO	SURFACE TERRAIN	DESTINATION PRINCIPALE	NB LOGEMENTS CREES
PC	2013-01-16	2014-01-31	ZD	98	718	1	1
PC	2013-01-04	2014-02-03	ZE		1071	1	2
PC	2013-01-19		ZA	608a	509	1	1
PC	2013-07-02	2014-03-14	ZD	19	2485	1	1
PC	2014-04-17	2015-05-04	ZE	281	985	1	1
PC	2014-05-21		ZE	281	624	1	1
PC	2014-10-03	2018-07-08	ZA	514	500	1	1
PC	2015-04-30		F	827	500	1	1
PC	2015-06-01		E	542	515	1	1
PC	2015-07-10		ZA	344	2480	2	1
PC	2015-09-25		F	845	500	1	1
PC	2016-03-16		G	76	556	1	1
PC	2016-07-25		ZA	484	654	1	1
PC	2016-09-22		ZE	503	513	1	1
PC	2016-12-08		ZD	328	647	1	1
PC	2016-12-12	2018-06-01	ZE	280b	1749	1	1
PC	2017-02-07		F	777	826	1	1
PC	2017-01-17	2019-01-05	ZE	377	2303	1	7
PC	2017-02-23		ZD	327	652	1	1
PC	2017-02-03	2018-03-20	F	776p	720	1	1
PC	2017-03-16	2019-03-26	G	73p	947	1	1
PC	2017-07-06		F	775	540	1	1
PC	2017-09-01		F	775	575	1	1
PC	2017-08-17	2018-05-02	ZE	504	534	1	1
PC	2017-12-06	2019-08-02	ZE	11	581	1	1
PC	2017-12-21	2019-07-03	ZE	11	608	1	1
PC	2018-01-24		E	35	732	2	1
PC	2018-01-25		ZE	521	559	1	1
PC	2018-03-12	2018-04-16	ZE	11	5357	1	1
PC	2018-03-12		ZE	11	577	1	1
PC	2018-02-12		ZI	160	723	1	1
PC	2018-05-11		F	775	865	1	1
PC	2018-05-24		ZE	505	503	1	1
PC	2018-06-19		ZD	312	33473	1	1
PC	2018-09-21		E	592	1615	1	1
PC	2018-12-03		ZE	526	714	1	1
PC	2019-02-22		ZD	265	1110	1	1
PC	2019-10-11		AH	127p	543	1	1
PC	2019-12-20		AH	127	601	1	1
PC	2020-06-04	2022-02-18	AL	240	1024	1	1
PC	2020-06-27	ANNULE	AM	125	1117	1	0
PC	2020-07-28	2023-07-06	AL	239	1073	1	1
PC	2020-07-07		AK	1	400	1	1

DAU	DATE AUTORISATION	DATE DAACT	CAD. SECTION	CAD. NUMERO	SURFACE TERRAIN	DESTINATION PRINCIPALE	NB LOGEMENTS CREES
PC	2020-08-31		AM	57	2623	1	1
PC	2020-09-10		AI	122	3091	2	1
PC	2020-10-07	2023-07-02	AI	240	500	1	1
PC	2020-10-13	ANNULE	AL	143	980	1	0
PC	2020-10-02		AO	107	1983	1	1
PC	2020-10-28	2022-05-21	AO	107	5435	1	1
PC	2020-12-11		AL	64	983	1	1
PC	2021-02-04		AH	239	512	1	1
PC	2021-06-04	2022-06-16	AL	125	11778	1	1
PC	2021-06-29		AL	125	11744	1	1
PC	2021-07-13	2022-10-18	AL	279	738	1	1
PC	2021-06-22	2022-06-21	AL	127	648	1	1
PC	2021-08-02	2023-05-23	AL	126	622	1	1
PC	2021-09-23	ANNULE	AK	8	858	1	0
PC	2021-08-18	2023-03-14	AL	126	595	1	1
PC	2021-09-20		AL	126	5477	1	1
PC	2021-09-28	2022-10-03	AL	266	527	1	1
PC	2021-08-30		AO	107	460	1	2
PC	2021-12-23	ANNULE	AL	126	564	1	0
PC	2022-01-19	ANNULE	AP	56	598	1	0
PC	2021-10-26	ANNULE	AL	126	820	1	0
PC	2021-12-23		AL	125	572	1	1
PC	2022-03-03		AH	122	3070	1	2
PC	2022-08-22	2024-02-20	AL	241	980	1	1
PC	2022-04-04		AK	8	858	1	1
PC	2022-02-18	2023-05-10	AL	126	6520	1	1
PC	2022-03-01		AH	246	511	1	1
PC	2022-06-21		AL	125	6925	1	1
PC	2022-08-04		AL	285	1319	1	1
PC	2022-07-08	2023-10-01	AL	126	564	1	1
PC	2022-09-22	2024-02-01	AK	156	500	1	1
PC	2023-03-17		AH	238	607	1	1
PC	2023-05-16		AM	125	1622	1	2
PC	2023-08-03		AM	71	3308	1	12
PC	2023-06-19		AL	166	852	1	1
PC	2024-02-15		AE	25	897	1	1
TOTAL DEPUIS 2013 SOIT 10 ANS							94
TOTAL DEPUIS 2016 APPROBATION DU PLU							81
TOTAL DEPUIS LE SCoT SOIT 08/2020							45

5.3.3 Le bilan de la construction et le PLU

Le projet démographique du PLU approuvé en 2016, répondait à un objectif de croissance de 0.8% par an. Dans ces conditions, la population devait augmenter de +150 habitants à l'horizon 2023.



Force est de constater que cet objectif n'a pas été atteint, comme l'indique le graphique ci-dessous :

Malgré l'absence de croissance démographique entre 2014 et 2020, le nombre de résidences principales augmente de **+43**.

Cette situation résulte des changements qui interviennent régulièrement dans la composition des ménages. En effet si en 2014 on comptait 2,49 personnes par ménages, en 2020 on en est à 2,35.

Enfin en 2024 le nombre de

personnes par ménage est de 2,34. (voir le paragraphe 4.1.2).

Sur la période 2020/2024, la population communale augmente de **+76** habitants, et le nombre de résidences principales de **+34**. Compte tenu de la composition des ménages : (76/2,34) 32 logements sont nécessaires.

Dans ces conditions, sur les 77 résidences principales entre 2014 et 2024, 32 seulement sont consacrées à l'accueil de population.

L'objectif démographique du PADD de 2016 est atteint pour environ la moitié. En revanche il n'a pas répondu aux besoins de logements lié au maintien de la population.

En effet cette notion est totalement ignorée dans le PADD.

3. LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sont exprimés en fonction d'un taux d'occupation des logements qui peut lui-même traduire un desserrement des ménages. Celui-ci exprime le bouleversement de la structure familiale à la suite de phénomènes de décohabitation (départ des jeunes du foyer, divorces...).

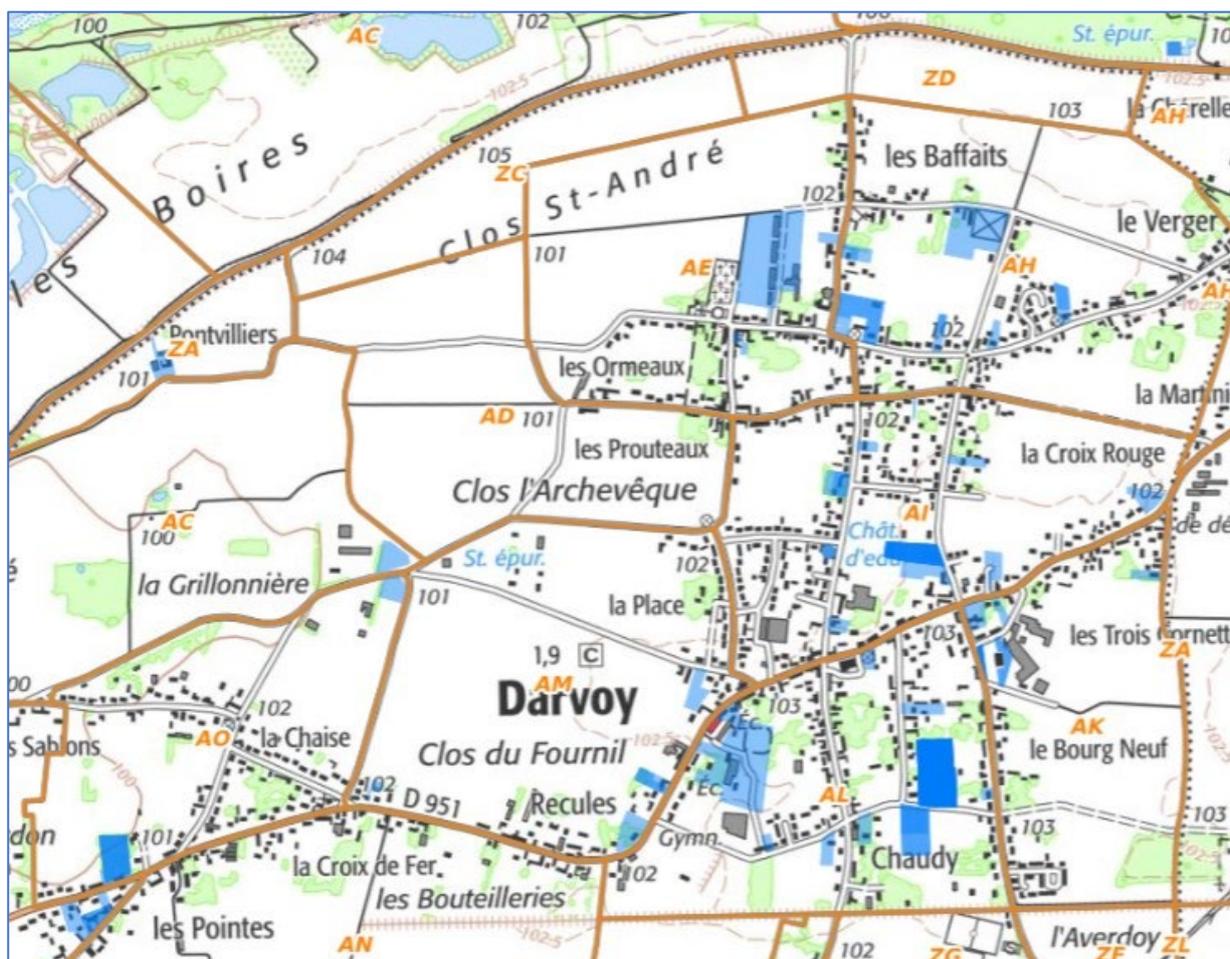
Taux d'occupation des logements constant	2.50
Nombre de logements nécessaires	150/2.5 = 60 logements
Taux d'occupation des logements après un desserrement de 2.5%	2.50 x 0.975 = 2.44
Nombre de logements nécessaires	150/2.44 = 61 logements
Taux d'occupation des logements après desserrement de 5%	2.50 x 0.95 = 2.38
Nombre de logements nécessaires	150/2.38 = 63 logements

Le besoin en logements oscillera donc entre 60 et 63 logements suivant le desserrement des ménages qui sera observé dans les 10 prochaines années. Ces chiffres correspondent bien aux besoins et au niveau d'équipement de la commune.

On la retrouve dans le rapport de présentation (extrait ci-dessus) mais uniquement pour les nouveaux habitants. Le besoin en logements pour le maintien de la population n'a pas été estimé.

En conclusion, pour le bilan de la construction :

- L'objectif démographique du PLU de 2016 est à moitié atteint en 2024.
- Le nombre de logements édifiés pour le développement démographique est tout à fait cohérent avec le PLU qui avait estimé à 63 le nombre de logements à l'horizon 2023. On est à 32 seulement.

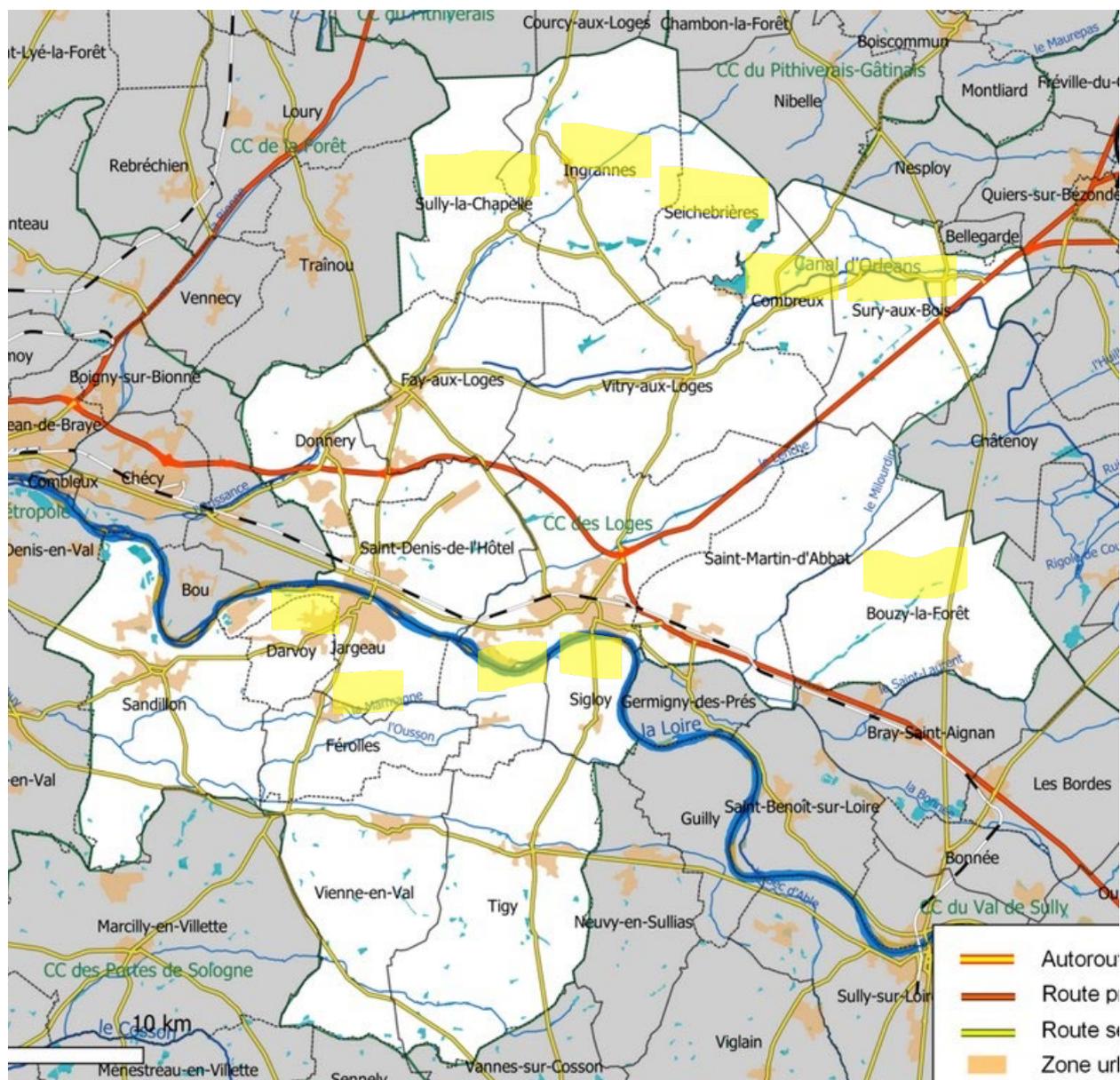


La liste ci-dessus, issue de la base Sitaldel, mentionne pour la période 2013/2023, voire début 2024, les permis de construire concernant le logement. Les parcelles concernées par ces autorisations sont celles de l'époque de la demande, souvent avant d'éventuelles divisions. En conséquence, il est compliqué de faire le rapprochement avec le cadastre actuel.

Sur la carte ci-dessus, les permis de construire sont représentés en bleu clair, le bleu plus soutenu caractérise les permis d'aménagement ou permis groupés.

5.3.4 Le bilan de la construction et le SCoT

Le programme pour les 10 « autres communes » de la Communauté de communes Les Loges, 370 logements à 20 ans.



Le point de départ de la comptabilité des logements se situe à fin août 2020. Au moment où la commune de Darvoy envisage de modifier le PLU, on est à 4 ans de ce point de départ.

En l'absence de répartition de ces 370 logements entre les 10 communes, il est intéressant d'en tenter une, et d'observer ce qui s'est passé depuis ces 4 années.

La répartition proposée dans le tableau ci-après est un prorata au nombre d'habitants.

commune	nombre d'habitants	programme SCoT/20 ans	programme SCoT 4 ans	logements depuis 2020
BOUZY LA FORET	1250	60	12	4
COMBREUX	277	13	3	3
DARVOY	1880	90	18	45
FEROLLES	1176	56	11	10
INGRANNES	519	25	5	1
OUVROUER LES CHAMPS	581	28	6	1
SEICHEBRIERES	199	9	2	0
SIGLOY	673	32	6	1
SULLY LA CHAPELLE	412	20	4	4
SURY AUX BOIS	791	38	8	6
	7758	370	74	75

Globalement sur l'ensemble, le nombre de logement théoriquement programmé et la réalité se rejoignent. La question est posée du critère de répartition, sans doute pas le plus adapté à la situation particulière de Darvoy et Férolles dans le territoire intercommunal.

Il est également intéressant de voir de quelle localité viennent les demandeurs qui obtiennent un permis de construire un logement à Darvoy.

type DAU	année dépôt	localité demandeur
PC	2020	DARVOY
PC	2020	JARGEAU
PC	2020	DARVOY
PC	2020	DARVOY
PC	2020	FLEURY LES AUBRAIS
PC	2020	ST JEAN DE LA RUELLÉ
PC	2020	ST CYR EN VAL
PC	2020	DARVOY
PC	2020	JARGEAU
PC	2020	ST PRYVE ST MESMIN
PC	2021	VIENNE EN VAL
PC	2021	OLIVET
PC	2021	DARVOY
PC	2021	JARGEAU
PC	2021	VITRY AUX LOGES
PC	2021	JARGEAU
PC	2021	SAINT-JEAN LE BLANC
PC	2021	JARGEAU
PC	2021	VIENNE EN VAL
PC	2021	SAINT-JEAN LE BLANC

type DAU	année dépôt	localité demandeur
PC	2021	ST DENIS DE L HOTEL
PC	2021	ST JEAN DE LA RUELLÉ
PC	2021	JARGEAU
PC	2021	ORLEANS
PC	2022	ST DENIS DE L HOTEL
PC	2022	DARVOY
PC	2022	DARVOY
PC	2022	SAINT-JEAN DE BRAYE
PC	2022	CHECY
PC	2022	JARGEAU
PC	2023	ORLEANS
PC	2023	ORLEANS
PC	2023	JARGEAU
PC	2023	OLIVET

Sur les 34 demandeurs d'un PC à Darvoy :

- 7 sont originaires de Darvoy
- 10 viennent de Saint-Denis de L'Hôtel et Jargeau
- Les autres majoritairement d'Orléans Métropole.

PC	2021-06-01	FEROLLES
PC	2021-07-26	ST JEAN DE BRAYE
PC	2021-09-13	ORLEANS
PC	2021-10-04	LA SOURCE
PC	2021-10-09	ST CYR EN VAL
PC	2021-12-10	JARGEAU
PC	2021-12-17	ST DENIS EN VAL
PC	2022-03-10	SANDILLON
PC	2023-01-03	ST JEAN DE BRAYE
PC	2023-01-26	JARGEAU

Commune de Ferolles

On constate une grande similitude avec Darvoy sur la localité d'origine des demandeurs.

Sur la période précédente les demandeurs venaient majoritairement de Jargeau.

Commune de Sury-aux Bois

Les demandeurs viennent principalement de la Métropole et de communes situées au nord de la Loire.

TYPE_DAU	DATE AUTORISATION	LOCALITE_DEMANDEUR
PC	2021-07-23	VITRY AUX LOGES
PC	2021-12-02	FAY AUX LOGES
PC	2022-04-01	NIBELLE
PC	2023-03-10	COMBREUX
PC	2023-08-03	REGINA
DP	2024-09-27	SURY-AUX-BOIS

L'analyse poursuivie sur toutes les autres communes révèlent les mêmes tendances. On reste en général du même côté de la Loire.

L'attractivité en matière de services, d'équipements et de communication, est déterminante dans le choix d'installation. Nul doute que le projet de pont sur la Loire joue un rôle important.

Ceci met en évidence que les critères de répartition du développement, et cela vaut aussi pour les autres catégories de communes, ne peuvent se limiter à ce prorata lié à la population de la commune.

Bien sur il y a d'autres critères, environnement, risque inondation....

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse des pôles majeurs, secondaires ou de proximité, il semble que le nombre de logements soit en avance sur la prévision SCoT.

Les données qui suivent sont issues du site Sitadel pour une période de 3,5 ans à compter d'août 2020. Il s'agit des permis de construire autorisés.

Pour les Pôles Majeurs

CC LES LOGES		
Communes	PC	
Chateauneuf/Loire	197	Prévision SCoT à 20 ans : 1500 Prévision SCoT à 3.5ans :262
Jargeau	47	
Saint-Denis de l'Hôtel	46	
Total	290	Avance CC : +28

CC La Forêt		
Communes	PC	
Neuville-aux Bois	122	Prévision SCoT à 20 ans : 700 Prévision SCoT à 3.5 ans :122
Total	290	Avance CC : 0

CC Val de Sully		
Communes	PC	
Sully sur Loire	15	Prévision SCoT à 20 ans : 180 Prévision SCoT à 3.5 ans :31
Total	15	Avance CC : -16

Pour les polarités secondaires.

CC LES LOGES		
Communes	PC	
Tigy	28	
Sandillon	69	
Vitry aux Loges	27	
Fay Aux LOges	97	Prévision SCoT à 20 ans : 1450
Donnery	69	Prévision SCoT à 3.5 ans :253
Total	292	Avance CC : +39

CC LA FORET		
Communes	PC	
Trainou	79	Prévision SCoT à 20 ans : 560
Loury	29	Prévision SCoT à 3.5 ans :98
Total	108	Avance CC : +10

CC VAL DE SULLY		
Communes	PC	
Cerdon	1	
Ouzouer sur Loire	49	Prévision SCoT à 20 ans : 240
Saint-Benoît sur Loire	32	Prévision SCoT à 3.5 ans :42
Total	82	Avance CC : +40

Pour les Pôles de proximité

CC LES LOGES		
Communes	PC	
Saint-Martin d'Abbat	99	Prévision SCoT à 20 ans : 240
Total	99	Prévision SCoT à 3.5 ans : 42
		Avance CC : +57

CC LA FORET		
Communes	PC	
Saint-Lyé	23	
Rebréchien	112	
Aschères le Marché	17	Prévision SCoT à 20 ans : 510
Vennecy	21	Prévision SCoT à 3.5 ans :89
Total	173	Avance CC : +84

CC VAL DE SULLY		
Communes	PC	
Bray Saint Aignan	44	
Vannes sur Cosson	4	Prévision SCoT à 20 ans : 110
Vienne en Val	34	Prévision SCoT à 3.5 ans :19
Total	82	Avance CC : +63

Commentaires :

Hormis pour la CC des Loges, qui a une avance de 10%, les pôles majeurs sont en cohérence avec la prévision du SCoT. Au surplus rien n'indique que cette tendance se poursuivra.

En revanche les avances concernant les polarités secondaires et les pôles de proximité sont significatives. En effet pour une prévision de 543 on a 836 PC de logements. Il ne semble pas que cette tendance ait été anticipée par le SCoT.

La prise en compte du maintien de la population.

Cette perspective démographique prend en compte la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages (phénomène de « desserrement des ménages ») : 2,42 aujourd'hui, mais 2,33 à terme (2040) selon la projection démographique.

Le SCoT indique une perspective démographique pour chacune des communautés de communes du PETR. En revanche, il n'est pas déterminé de perspective démographique à l'échelle de chaque commune. Celles-ci, par leur activité de renforcement de l'offre de logements déterminée dans le SCoT, participeront au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire et contribueront à tendre vers la perspective démographique → définie globalement.

	CC de la Forêt	CC des Loges	CC du Val de Sully	Total SCoT PETR Forêt d'Orléans - Loire Sologne
Population municipale 2015	16 304	41 655	24 689	82 648
Taille moyenne des ménages 2015	2,55	2,43	2,31	2,42
Perspective démographique 2020-2040				
Rythme moyen annuel	1,0% par an	0,80% par an	0,30% par an	0,70% par an
Habitants supplémentaires	4 605	9 182	1 920	15 707
Population en 2040	20 909	50 837	26 609	98 355
Taille moyenne des ménages 2040	2,43	2,36	2,21	2,33

En 2015 la CC Les Loges compte 41655 habitants et 17000 résidences principales. En moyenne le nombre d'habitants par RP (résidence principale) est 2,45.

Cette population initiale, compte tenu du desserrement des ménages estimé à 2,36 en 2040, du renouvellement du parc, est maintenue par la création à 20 ans de 650 logements environ.

En même temps, l'accueil de nouveaux habitants soit 9182 sur les 20 ans, entraîne l'augmentation du parc de logements à hauteur de : $9182/2,36$, soit +3890. Ceci, sous réserve que le nombre d'habitants par RP n'évolue pas de façon significative.

Dans ces conditions, il apparaît que les 3560 logements programmés par le SCoT soient uniquement ceux de la croissance démographique. On rejoint ici le mode de calcul du PLU.

Ce raisonnement semble valoir pour l'ensemble du SCoT :

L'augmentation du nombre d'habitant à l'horizon 2040 se répartit de la façon suivante entre les 3 communautés de communes :

	CC de la Forêt	CC des Loges	CC Val de Sully	TOTAL SCOT
Rythme moyen annuel	1% par an	0,8% par an	0,3% par an	0,7% par an
Habitants supplémentaires	4605	9182	1920	15707
Population en 2040	20909	50837	26609	98355
Taille moyenne des ménages en 2040	2,43	2,36	2,21	2,33
Nombre de RP pour la population nouvelle	1895	3890	868	6653

Le nombre de logements à construire prévu par le SCoT est de **6360 à 20 ans**. Comment est calculé le besoin de logements pour le maintien de la population ?

En calculant depuis 2015, le maintien de la population nécessite la création d'environ 1100 logements :

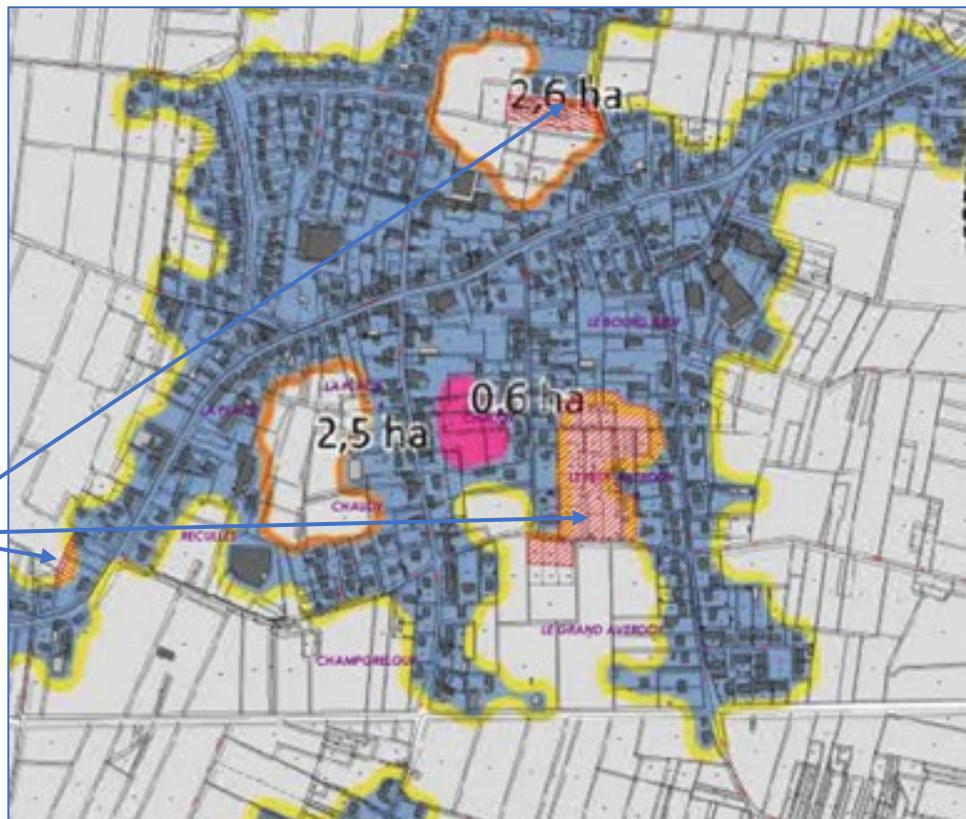
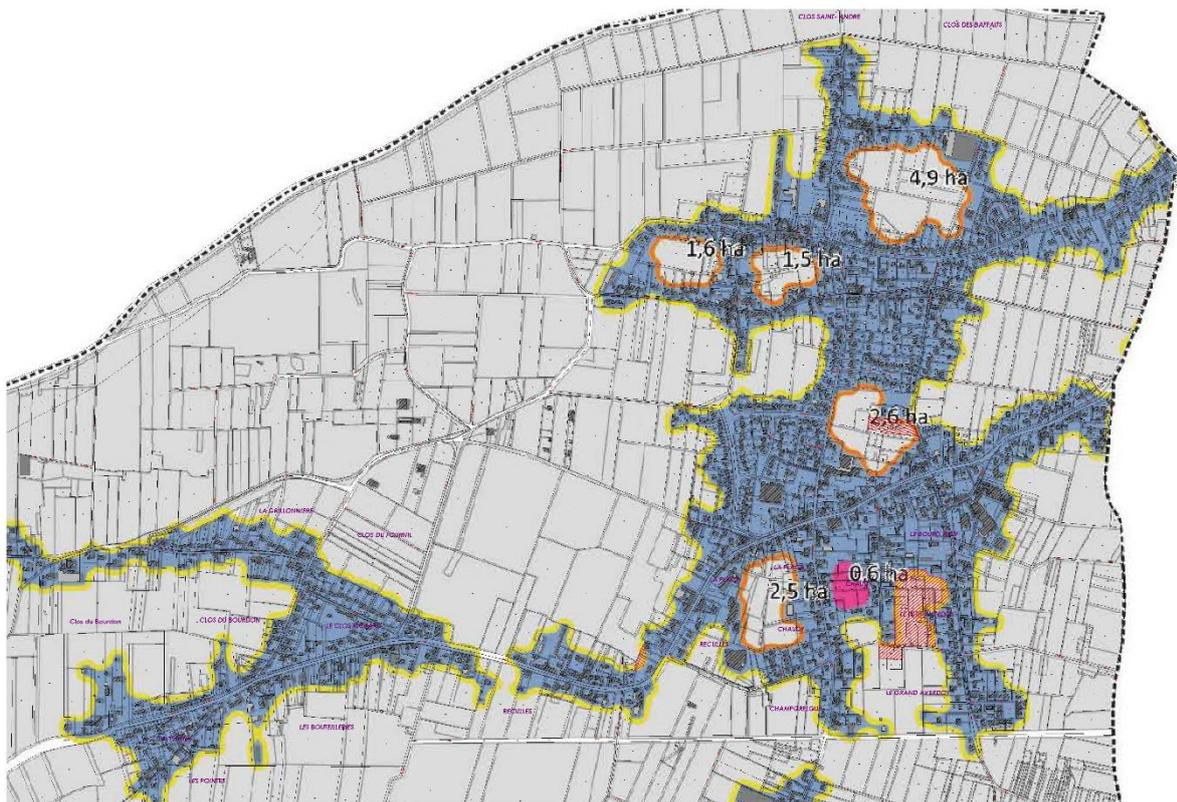
	Nombre de logements en fonction de la composition des ménages de 2015 à 2040	Rapporté à 20 ans
CC de la Forêt	16304/2,55 = 6393 16304/2,43 = 6709 Soit +316	263 logements
CC des Loges	41655/2,43 = 17141 41655/2,36 = 17650 Soit +509	424 logements
CC Val de Sully	24689/2,31 = 10687 24689/2,21 = 11171 Soit +484	403 logements
		1090 logements

Ces chiffres peuvent varier en fonction notamment de l'évolution de la composition des ménages. Par exemple en 2021 :

- CC de la Forêt : 2,49
- CC des Loges : 2,35 (2,36 en 2040)
- CC Val de Sully : 2,25

Il peut y avoir également une tendance à la hausse pendant quelques années.

Il reste toutefois que le maintien de la population n'a pas été pris en compte dans l'estimation des logements à créer à 20 ans.

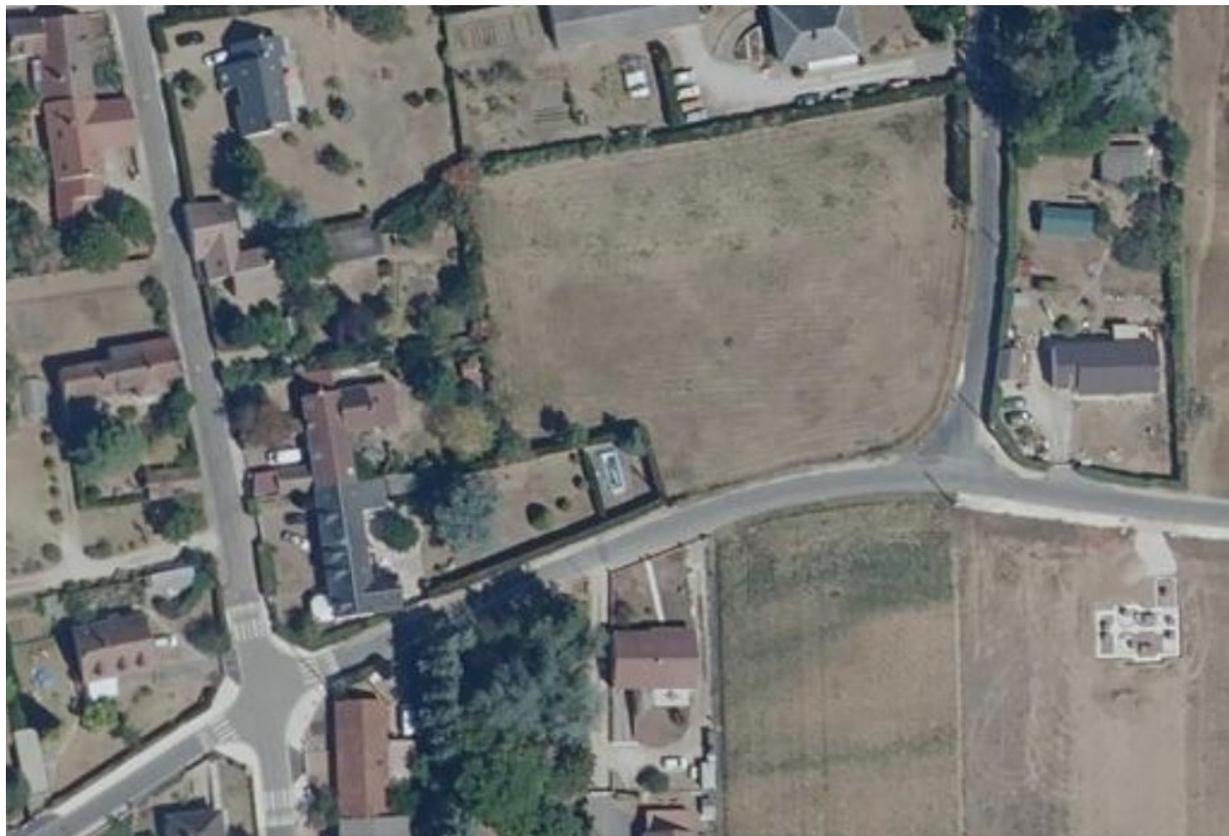


Ajustements

Dans ces conditions l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se fait en extension sur 4278 m²

5.4 La zone 2AU - Rue de la Sente aux Vaches

5.4.1 Environnement urbain et paysager



Le terrain classé en zone 2AU est une prairie sans relief, à l'angle de la rue de la Sente aux Vaches et de la rue de la Courtinière.

Au nord et à l'ouest il est limité par des parcelles bâties entourées de haies.

L'environnement proche s'est progressivement urbanisé, notamment avec le lotissement du Petit Averdoy



On a peu de perspectives, à part vers le sud, en raison de la topographie d'ensemble du territoire. La vue est rapidement limitée par la végétation, souvent sous forme de haies et bosquets d'arbres et arbustes, et par les constructions.



Il faut noter la présence proche d'équipements collectifs.

Le site est entièrement desservi par les réseaux assurant sa faisabilité technique et opérationnelle.

5.4.2 Le programme

HABITAT-LOGEMENTS

- ✓ Accentuer la mixité de l'habitat, permettant d'offrir des logements adaptés à une demande diversifiée selon l'âge et la catégorie sociale des nouveaux arrivants
- ✓ Assurer ainsi à la fois un parcours résidentiel au sein de la commune, une rotation des ménages et le maintien et l'accueil d'une population jeune
- ✓ Privilégier le développement de nouveaux quartiers par la centralité afin de préserver les espaces naturels et agricoles qui façonnent par ailleurs le territoire communal
- ✓ Aborder la problématique des « Ecartés » : éviter le mitage des espaces naturels et agricoles en limitant l'autorisation de nouvelles constructions dans les parties isolées
- ✓ Accompagner au mieux le développement de nouveaux projets d'aménagement et « penser » une composition urbaine harmonieuse de ces projets.
- ✓ Organiser la programmation successive de l'ouverture à l'urbanisation de ces nouvelles zones d'habitat de façon stratégique.
- ✓ Respecter les objectifs établis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Loges

Depuis l'approbation du PLU en 2016, le développement a été poursuivi selon les mêmes principes, c'est-à-dire un habitat pavillonnaire. Les lotissements, les divisions se sont succédé en produisant les mêmes types de logement.

Les disponibilités foncières, comme cela a été décrit précédemment, renvoient souvent à l'initiative privée, en raison notamment de leur configuration.

Les petits logements sont peu nombreux à Darvoy. Pour les réaliser, il faut disposer d'un espace permettant une opération structurée. C'est bien ce que la zone 1AUb qui mesure environ 4600 m² permet. Par ailleurs, il faut prévoir pour les personnes âgées autonomes des logements aux surfaces et équipements adaptés. De plus en plus, les personnes âgées ont assez d'autonomie pour vivre comme on dit « à la maison », mais parfois pas assez pour rester dans la maison familiale devenue trop grande, voire isolée.

Dans ces conditions l'aménagement de la zone 1AUb prévoit la réalisation :

- ❖ 2 petits collectifs sur 2 niveaux comprenant chacun 4 logements de type T3,
- ❖ 1 petit collectif sur 2 niveaux comprenant 4 logements de type T2,
- ❖ 1 petit collectif comprenant 2 logements T2 à l'étage et des locaux de services au rez-de-chaussée.
- ❖ Résidence autonomie comprenant 6 logements de type T2, et des locaux communs.

Ce programme permet de créer 14 logements locatifs et une résidence autonomie pour personnes âgées. La commune de Darvoy, avec ce projet, respecte les intentions du PLU de 2016 et les orientations du SCoT en matière de logements locatifs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Sente aux Vaches est prévue à partir de 2030, en 2 phases ::

Phase 1 : 2 petits collectifs de 4 logements T3 et 4 logements T2

Phase 2 : 1 petit collectif de 4 logements T3, 1 petit collectif de 2 logements T2 et des services

La résidence personnes âgées

6. Modifications du règlement du PLU

6.1 généralités

Ce sont les dispositions du règlement graphique et écrit qui motivent également la modification du PLU engagée par la commune.

► Les dispositions générales

À l'article 2 le règlement cite en détail un certain nombre d'articles du règlement national d'urbanisme et du code de l'urbanisme. Or en ne citant que certains articles on donne à penser que ce sont les seuls applicables ce qui n'est pas le cas. Par ailleurs les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme peuvent évoluer, et le rappel dans les dispositions générales peut être source d'erreurs pour les demandeurs.

► Le caractère de zone

Le règlement décrit de façon assez détaillé le caractère de chaque zone. Dans ce paragraphe, on trouve des indications de ce type : « la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 10 m ». L'article 10 qui définit la hauteur des constructions, le point de départ de la mesure, voire une hauteur différente pour un secteur de zone.

Le paragraphe « caractère de la zone » apparait comme un résumé du règlement, résumé forcément incomplet, ce qui peut créer des confusions, voire des incohérences.

Par ailleurs il donne des justifications, qu'il est préférable de trouver dans le rapport de présentation.

Pour ces raisons il est préférable de supprimer ce paragraphe.

► La question des constructions en second rideau et les accès

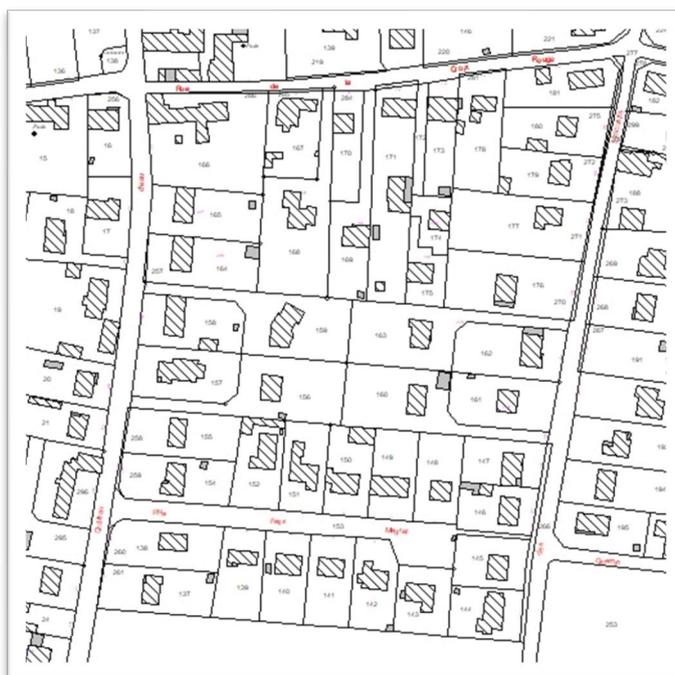
Cette question se pose principalement pour les secteurs constructibles longeant l'ensemble de la voirie. La pratique de la construction en second rideau évite la procédure de permis d'aménager qui fixerait certainement des dispositions plus contraignantes.

Elle a été largement développée à Darvoy, comme en témoignent les nombreuses divisions pour construire

Dans l'îlot ci-contre on dénombre au moins 8 constructions édifiées en cœur d'îlot selon ce principe de division.

Il faut ajouter l'impact sur les réseaux et la multiplication du nombre de sorties automobiles qui limitent ensuite drastiquement les possibilités de stationnement dans le domaine public.

Il convient de fixer une disposition permettant une densification mesurée de ces espaces sans nuire aux dessertes en voirie et réseaux.



► La question de la zone inondable

Le règlement identifie les secteurs de zones inondables sur le document graphique et prévoit certaines dispositions dans le règlement écrit.

Il y a 2 sources d'erreur possibles si on maintient ce dispositif:

- ~ Une erreur de délimitation des secteurs d'aléas et de la zone inondable elle-même sur le plan de zonage
- ~ Une interprétation éventuelle du règlement écrit.

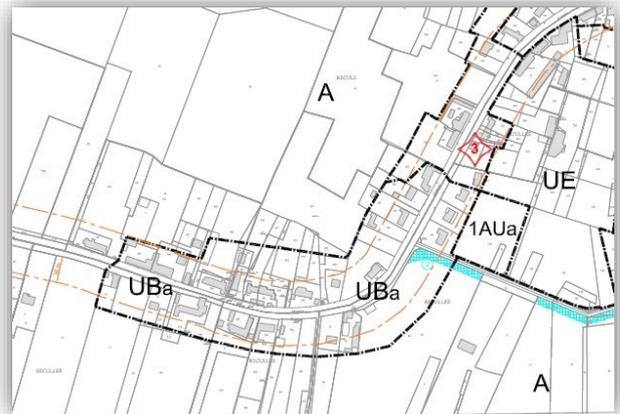
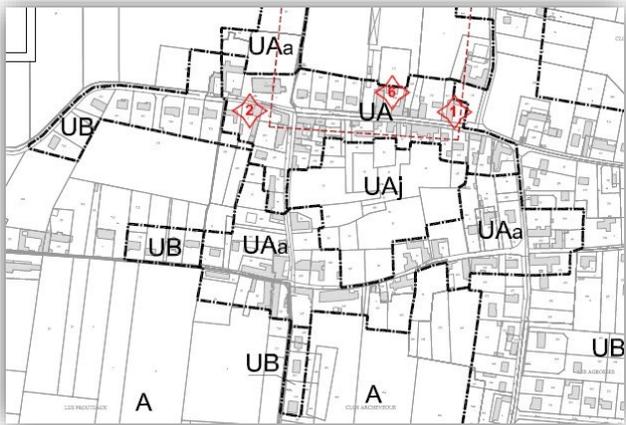
► La hauteur des constructions en zones urbaines et à urbaniser.

Le règlement fixe une hauteur maximum à 10 m pour toutes les constructions. Le cas des constructions à toit terrasse doit être traité différemment pour éviter un effet massif de la construction.

Il y a donc des clarifications à faire, des mentions à supprimer et une écriture respectant le cadre applicable depuis janvier 2016.

6.2 Le règlement graphique

6.2.1 Les secteurs de zone inondable



Sur les

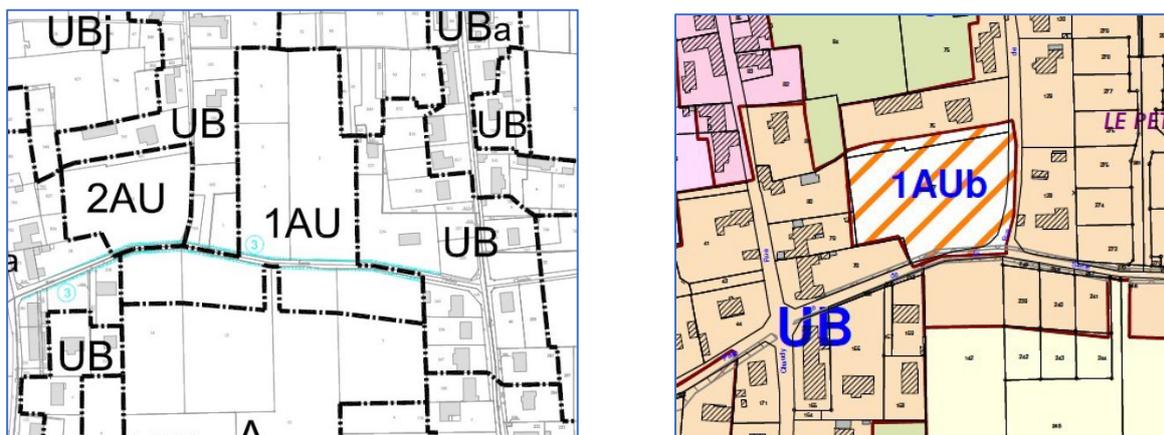
extraits de carte ci-dessus on note des secteurs :

- UAa correspondant aux « autres zones urbaines » du PPRi en aléa fort
- UBa correspondant aux « autres zones urbaines » du PPRi en aléa faible à moyen
- 1AUa correspondant à un secteur destiné à l'implantation d'une résidence senior et de logements locatifs aidés.

On constate en conséquence que le secteur « a » n'est pas représentatif du même type de règles selon le zonage Cette disposition peut prêter à confusion.

Dans ces conditions il est préférable de supprimer les secteurs de zones liés à la zone inondable et à la réglementation édictée par le PPRi..

6.2.2 La zone 1AUb du Petit Averdoy



Dans ce secteur, bien que toutes les constructions ne soient pas encore édifiées, certaines sont en cours et les aménagements de viabilité sont réalisés. Il reste un secteur à conserver en zone 1AU au regard des viabilités existantes.

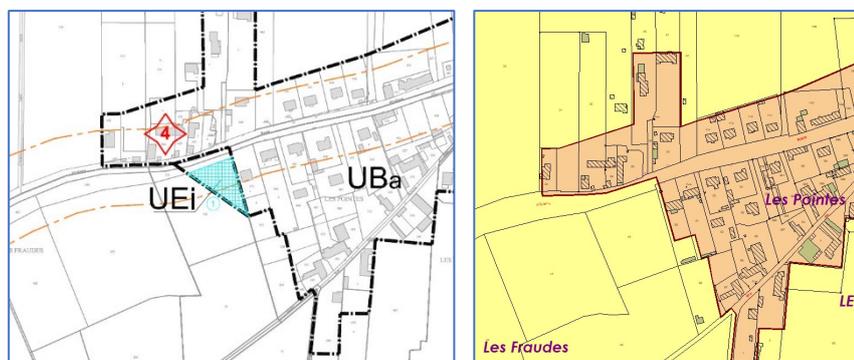
Les secteurs aménagés de la zone 1AU seront intégrés à la zone UB.

6.2.3 La zone 2AU située rue de la Sente aux Vaches.

C'est un secteur desservi par l'ensemble des réseaux de viabilité, inclus dans un secteur déjà urbanisé. Le PADD soumet l'ouverture à l'urbanisation à une modification du PLU, et surtout le programme pour le plus long terme. Il se trouve que les zones 1AU « Le Grand Averdoy », « Le Petit Averdoy », « Le Château d'eau », sont aménagées et construites en quasi-totalité. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU respecte la programmation du PADD. Elle sera classée en zone 1AUb.

6.2.4 Suppression de l'emplacement réservé n°1 et du secteur UEi correspondant

L'emplacement réservé numéro 1 était prévu pour l'installation d'une bache en vue de l'amélioration de la défense incendie de l'ouest du bourg.



Cet équipement n'étant plus nécessaire, l'emplacement réservé et le secteur correspondant sont supprimés.

6.3 La liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Installation d'une bâche pour l'amélioration de la défense incendie de l'Ouest du bourg	Commune	1 227
2	Elargissement de la rue de la Pelle et sécurisation du carrefour avec la RD951	Commune	2 778
3	Elargissement de la rue de la Sente aux Vaches	Commune	690
4	Espace vert aménagé et parc de stationnement paysager	Commune	1 800
5	Extension du cimetière	Commune	1 730
6	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	3 519
7	RD 921 : déviation de Jargeau et Saint-Denis de l'Hôtel	Conseil Général du Loiret	126 500 environ

6.4 Le règlement écrit

Le règlement est écrit dans la structure en vigueur depuis le 1 janvier 2016. Il prend également en compte les dispositions de l'arrêté du 10 novembre 2016 sur les destinations et sous destinations des constructions, ainsi que les dispositions nouvelles intervenues depuis cet arrêté les 31 janvier 2020 et 22 mars 2023. Le tableau des destinations et sous-destinations figure au chapitre des dispositions générales.

La nomenclature recommandée est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

1- *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36*

2 - *Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R151-37 à R151-38*

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - *Volumétrie et implantation des constructions - Art.R151-39 et R151-40*

2 - *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42*

3 - *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art.R151-43*

4 - *Stationnement - Art. R151-44 à R151-46*

III- Équipement et réseaux

1 - *Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48*

2 - *Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50*

Quand on rapproche cette nomenclature de celle du PLU actuel on voit assez rapidement qu'il est difficile de comparer les deux versions.

Les modifications sont de 2 natures :

- Celles qui sont liées à la forme et à la clarification de certaines dispositions,
- Celles qui représentent des changements réglementaires, soit par suppression de règles soit par ajout soit par modification.

Concernant la zone agricole il n'y aura que des modifications liées à la forme, sans aucun changement réglementaire puisque c'est une zone de protection.

Dans ce qui suit les modifications vont être expliquées et présentées zone par zone et article par article.

❖ Les dispositions existantes sont soit :

- Reformuler sans ajustement de la règle
- Modifiées et ou complétées
- Supprimées

Selon le cas des dispositions nouvelles peuvent être ajoutées.

❖ D'une manière générale les articles 1 et 2 portant respectivement sur les occupations utilisation du sol interdite et sur les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières, sont réorganisés.

6.4.1 Les dispositions générales

L'évolution de la réglementation impose de procéder à la mise à jour des dispositions générales du règlement. A titre d'exemple l'article du code de l'urbanisme R 111 3- 2 est désormais R 111- 4. L'article R111- 15 ne parle plus de directives territoriales mais de distance entre 2 bâtiments sur une même propriété.

Les éléments de paysage anciennement définis à l'article L 123.1- 5 sont à présent gérés par l'article L 151- 19 et les règles de l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Sont ajoutés également des indications concernant les clôtures, indications qui vaudront pour l'ensemble des zones.

Les rappels réglementaires sont ensuite complétés par des définitions. La règle écrite emploie des termes dont il est important de bien préciser le sens. On peut citer par exemple l'annexe souvent interprétée, l'exploitation agricole pas assez précisée, les dépôts de matériaux ou de marchandises liés ou non à une activité, les installations classées dont la réglementation évolue régulièrement.

► **Périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable (AP du 23/06/2006)**

Un périmètre de protection rapproché est établi conformément au plan cadastral annexé à l'arrêté de DUP et consultable en mairie.

Sont interdits :

- *Le creusement de puits ou forages d'une profondeur égale ou supérieure à 25m quel que soit leur usage, à l'exception de ceux destinés à l'alimentation en eau potable*
- *Les puits absorbants et puisards quel que soit leur profondeur ainsi que l'usage des ouvrages existants*
- *Les gravières*
- *Les dépôts et stockages de déchets de toute nature à l'exception des terres inertes*
- *L'implantation de canalisations ou de stockages aériens ou souterrains, d'hydrocarbures liquides ou gazeux.*
- *La construction d'installations collectives d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.*
- *La création de zones industrielles ou artisanales dont les activités relèvent de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.*

► **l'article R151-21 du code de l'urbanisme**

- *..... »Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »(ancien article R123-10.1).*
- Le PLU s'oppose à l'application de ces dispositions, sauf pour les zones à urbaniser 1AU pour certaines dispositions de la section 2, « volumétrie et implantation ».

► **Sont ajoutées à l'article 15 les dispositions concernant le traitement des espaces libres de constructions**

❖ **Surfaces éco-aménageables / coefficient de biotope par surface**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Il est fixé un coefficient par surface d'unité foncière et par zone.

Cette nouvelle disposition incite à préserver au maximum les surfaces non imperméabilisées et à privilégier des matériaux moins imperméables pour le traitement des espaces libres de construction. Cela va dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales, en réduisant le ruissellement.

❖ **Composition végétale**

Diversifier les types et les hauteurs de plantation, en associant au moins deux des strates arborées, arbustives et herbacées.

Commentaire :

Les articles 1 et 2 du règlement reprennent généralement pour chaque zone les interdictions ou les prescriptions issues de l'arrêté préfectoral de DUP.. Il est préférable, de les reprendre intégralement. A les transcrire il y a le risque d'être incomplet ou interprétatif, c'est le cas pour les zones UA et UB.

C'est pourquoi dans ce qui suit pour chaque zone les prescriptions de l'arrêté ne sont pas reprises.

6.4.2 Zone UA

Dispositions actuelles				
Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :				
ZONES	UA	UB	UE	UI
SECTEURS	UAa, UAAb, UAj	UBa, UBj, UBzde	UEi	UIa, UIb
Dispositions modifiées				
ZONE	SECTEURS			
UA	Zone urbaine correspond au centre ancien			
	UAj			
UB	Zone urbaine d'extension du bourg.			
	UBj			
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif			
	UEi			
Ui	Zone urbaine à vocation d'activité			
	UIa	Secteur où les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanales peuvent être limitées.		
	UIb	Secteur où aucune nouvelle construction n'est autorisée.		

Articles 1 et 2 de la zone UA

Dispositions modifiées :

- ▶ Le règlement de la zone UA interdit sans distinction les installations classées quel que soit leur statut dans la nomenclature ICPE. Il interdit aussi les constructions et les installations qui entraîneraient des dangers et des inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

Ces interdictions vont laisser place à une disposition limitant les destinations et sous destinations :

Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :

- *qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);*
- *que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.*

De cette façon les installations classées ne sont pas systématiquement interdites. La réglementation sur ces installations prend en compte leur environnement et les secteurs urbains dans lequel elles se situent.

Également, les activités artisanales commerciales ou de service qui seraient admises dans la zone peuvent être limitées, en se fondant sur ce texte.

- ▶ Tout ce qui concerne les éléments de patrimoine et de paysage est supprimé des articles un et 2 car les dispositions sont rappelées au chapitre des dispositions générales et s'appliquent à toutes les zones.
- ▶ Les limitations ou les interdictions à l'intérieur des périmètres de protection de captage d'eau potable sont également supprimées de l'article 1 car réglementées par ailleurs au chapitre des servitudes d'utilité publique.

- ▶ Le stationnement des caravanes devait se faire hors la vue à partir de l'espace public. Cette règle est contraignante, difficile à appliquer dans le temps et peut aussi entraîner la réalisation d'écrans plutôt contraire à la réglementation du PPRi. Parfois l'écran végétal peut disparaître et ce qui était caché devient très visible. Pour ces raisons la règle a été modifiée comme suit :

En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.

- ▶ Le dépôt de matériaux est admis sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public. On ne peut réglementer que ce qui relève des destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 26 novembre 2016 et autre texte modifiant.

En soit le dépôt de matériaux ne relève pas d'une autorisation particulière au titre du code de l'urbanisme.

Il reste que certaines activités ont besoin de stocker des marchandises qu'elles revendent ou dont elle se servent pour des travaux. Dans ces conditions il est important de permettre les dépôts dès lors qu'ils sont nécessaires c'est bien ce que la rédaction suivante propose :

Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.

La question de la visibilité ou non à partir de l'espace public n'est pas reprise ici pour les mêmes raisons de ce qui a été exposé dans le cadre des caravanes.

Dispositions ajoutées

- ▶ Il est ajouté un paragraphe concernant l'implantation des éoliennes à usage domestique elles sont limitées à une éolienne par habitation et sont à axe vertical installée uniquement sur les bâtiments..
- ▶ L'interdiction d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
Une exploitation agricole existe en zone UA. Le règlement vise les installations nouvelles, sans remettre en cause celle existante.
- ▶ L'interdiction du commerce de gros et les entrepôts.
Ces destinations sont définies par l'arrêté du 20/11/2016 et ses mises à jour. En particulier, la question des entrepôts peut se poser en présence d'établissements industriels ou de commerce. Ce type d'activités et de bâtiments n'est pas compatible avec les secteurs d'habitat.

Article 3 – accès et voirie

Règle actuelle
<p>3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...avec une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.</p>
Nouvelles dispositions
<p>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 un fonds voisin.</p> <p>– Voirie</p> <p>Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ; ▪ Assurer la sécurité des usagers ;

Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

▪ Présenter les dimensions suivantes :

- Largeur minimale de 4,00 mètres pour la chaussée ;
- Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.

▪ Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

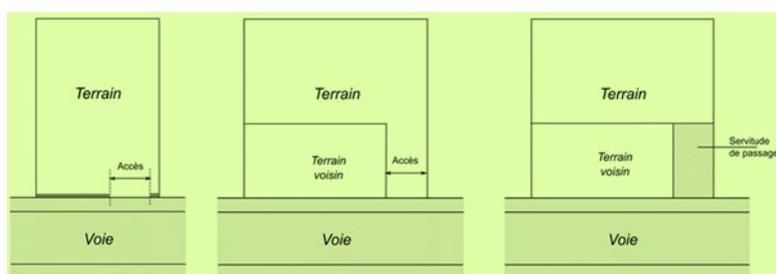
Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour la **voirie**, le règlement modifié reprend dans cet article les dispositions générales de sécurité et d'adaptation ou construction à desservir. Il fixe au surplus des dimensions minimums pour les voies nouvelles de desserte en zone UA ainsi que pour les espaces de retournement des voies en impasse.

Concernant les **accès** : dans le règlement actuel l'accès doit avoir 5 m de large au moins. avec cette disposition il semble bien qu'il y ait une confusion avec les caractéristiques des voies de desserte, voir ci-dessous les schémas illustrant.



Le règlement modifié rappelle les dispositions en matière de sécurité et d'adaptation du projet aux constructions à desservir.

Afin de limiter voire supprimer toute construction en 2nd rideau il est précisé qu'au-delà de 2 lots ou de 4 logements la création d'une voie est obligatoire .

De cette façon la procédure de division relève à ce moment-là du permis d'aménager qui permet une concertation sur le projet de division et les conditions de desserte.

Article 4 – desserte par les réseaux

Le règlement reprend les dispositions initiales auxquelles il ajoute une obligation de traitement des eaux pluviales avant rejet au réseau public lorsqu'il s'agit d'installations à usage d'activités admises dans la zone.

La réalisation de fossés sous certaines conditions techniques n'est pas reprise dans le règlement. En effet tout ce qui concerne les écoulements dans les fossés et soumis à d'autres réglementations.

Article 6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles actuelles	Nouvelles dispositions
<p>6.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement, sauf dans le cas où la continuité du bâti est déjà assurée par un mur ou une construction existants édifiés à l'alignement. Dans ce cas, elles pourront être implantées en retrait de 1m minimum.</p> <p>6.2. Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ soit à l'alignement,▪ soit en retrait de 2 mètres minimum. <p>Les garages seront quant à eux implantés :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture avec sortie de véhicule sur la voie,▪ soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. <p>6.3. Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none">- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant- dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour lesquels la nouvelle construction devra être implantée à l'alignement sur au moins une des deux voies- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité	<p>1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>2) Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsque la façade sur rue est déjà occupée par une construction ou un mur édifié à l'alignement.- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'ilot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement.- En cas d'extension de faible emprise au sol (moins de 35 m²) d'une construction existante- S'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol. <p>3) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.</p> <p>4) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.</p> <p>5) En cas de terrain à l'angle de deux voies, la construction devra être implantée à l'alignement d'au moins une des deux voies.</p> <p>6) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme</p>

Dispositions modifiées

Le règlement modifié ne remet pas en cause le principe d'implantation à l'alignement. Il ajoute 2 cas où cette implantation peut être différente :

- Dans le cas de construction existante sur une propriété, que ces constructions soient construites à la lignent ou pas imposez l'alignement peut conduire à une incohérence architectural de l'ensemble.
- Le projet d'extension d'une construction qui ne serait pas conforme à la règle n'aurait pas systématiquement obligation d'une implantation à l'alignement dans le cas où la surface d'emprise au sol est inférieure à 35 m².

Concernant les annexes indépendantes de la construction principale et mesurant moins de 10 m² d'emprise au sol l'implantation est obligatoirement en retrait de l'alignement et au-delà de la façade arrière de la construction principale. D'une manière générale les constructions de faible emprise au sol sont le plus souvent des abris de jardin qui présentent des caractéristiques d'aspect très différentes des constructions principales. C'est pour cette raison que leur implantation est préférable avec ces retraits.

Les annexes indépendantes de plus de 10 m² et les annexes accolées à la construction principale obéissent aux mêmes règles que la construction principale.

Concernant les garages, la règle est la même mais avec une présentation un peu différente. Le principe est bien de ne pas avoir d'ouverture de garage implanté à l'alignement directement sur la voie.

Disposition ajoutée

En cas de construction à l'angle de 2 voix la règle d'implantation à l'alignement vaut pour au moins une des 2 voies. Il n'est pas fixé de règles de retrait par rapport à la voie ou la construction n'a pas choisi de s'implanter à l'alignement. Le double retrait par rapport à l'alignement pour une construction qui se trouve à l'angle de 2 voies au moins, a pour effet de restreindre les possibilité de construction. En adaptant la règle on évite cet inconvénient.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle actuelle	Nouvelles dispositions
<p>7.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p> <p>7.2. Les annexes peuvent être implantées : soit sur une ou deux limites séparatives soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite</p> <p>7) Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.</p>	<p>1) Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.</p> <p>2) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées : - Soit en limite séparative - Soit en respectant un retrait est d'au moins 2 m</p> <p>3) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.</p>

Dispositions modifiées

Le principe d'implantation sur au moins une limite séparative est conservé. En revanche la distance de retrait par rapport à l'autre limite est d'au moins 3 m. Le retrait actuel correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec au moins 3 m peut ne pas être réalisable en zone urbaine dense, voire être contraire à l'effet de continuité du bâti recherché. Ce sont les raisons de cette modification.

Le cas de la reconstruction après sinistre n'est pas visé à l'alinéa 3 du règlement modifié car elle peut se faire de toute façon à l'identique y compris en ce qui concerne l'implantation. Voir sur ce point l'article 13 des dispositions générales.

Article 10- hauteur des constructions

Règle actuelle	Disposition modifiée
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	<p>1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur est désormais mesurée à l'égout du toit. Cette disposition permet une meilleure unité du bâti en bordure des voies, instaurant une sorte de gabarit des plans horizontaux et verticaux de la façade des bâtiments.</p> <p>L'épannelage d'urbanisme, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.</p>
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m. Dans le secteur UAj, cette hauteur est limitée à 2.50m à l'égout du toit.	<p>a) La hauteur des constructions annexes, accolées ou non à la construction principale ne doit pas dépasser 3 m.</p> <p>b) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 4,50 m à l'égout du toit.</p> <p>c) Il n'est pas fixé de hauteur minimum.</p> <p>2) La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, ne doit pas dépasser 10 m.</p> <p>3) La hauteur des parties de constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.</p> <p>Les règles modifiées étendent à toute la zone UA, la limitation de hauteur des constructions du secteur UAj, (abris de jardin) qu'on peut trouver aussi en zone UA. La limite de hauteur au faîtage est conservée à 10 m, sauf pour les constructions ou parties de construction couvertes par un toit terrasse.</p>
Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation	Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif.

de service public nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement	La règle est simplifiée. On ne renvoie pas à la nécessité de la grande hauteur, sachant qu'on ne construit pas plus haut qu'utile. On ne renvoie pas non plus aux qualités architecturales, éléments toujours difficile à apprécier. Par ailleurs, les équipements d'intérêts collectifs ont une architecture liée aussi à des contraintes techniques et d'usage.
--	---

Disposition ajoutée

« L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale. »

Il s'agit de l'évolution du bâti non conforme.

Article 11 – aspect extérieur

D'un terme général, aspect extérieur, on passe pour cet article à qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère.

C'est donc, malgré des points communs entre les dispositions actuelles et celles proposées, des ajustements et des précisions à apporter.

Parmi les dispositions générales de l'article 11, certaines ne sont pas reprises car elles figurent dans celles du règlement valant pour toutes les zones, ou dans les règles modifiées selon les thèmes abordés.

Toitures

Règle actuelle	Dispositions nouvelles
<p>La toiture des constructions d'habitation doit avoir au moins deux versants, avec une pente comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions existantes.</p> <p>Une pente différente pourra également être admise pour des éléments de compositions mineures sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.</p> <p>a) <u>Mode de couverture des toitures des constructions principales</u></p> <p>Les modes de couverture sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues. - L'ardoise en pose droite. - En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée. <p>b) <u>Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit les modes de couverture de la construction principale. - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat - Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales. <p>c) <u>Composition des toitures des constructions principales</u></p> <p>Les toitures doivent être composées de la façon suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction. 2) Seules les toitures terrasses couvrant moins de 30% de la surface totale de la construction, sont autorisées.

	<p>3) En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.</p> <p>d) <u>Composition des toitures des constructions annexes</u></p> <p>Les toitures sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20° - Soit en appentis avec une pente d'au moins 15° - Les toitures cintrées sont admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les abris voiture et camping-car ▪ pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)
--	--



Dispositions modifiées :

Les dispositions nouvelles proposées distinguent les constructions principales et les annexes et dans chaque cas le mode de couverture (ardoise tuile ...) et la composition de la toiture (nombre de versants pente...).

Les règles actuelles fixent la pente, le nombre minimum de versants et autorisent les toitures plates sous la condition de non-visibilité à partir du domaine public. On renvoie à l'harmonie avec les constructions existantes.

Il était donc important de fixer un cadre inspiré des caractéristiques du bâti de la zone UA. En effet le renvoi à l'harmonie avec l'environnement notamment pour tout ce qui concerne le mode de couverture peut s'avérer hasardeux en résultat. C'est un argument d'appréciation à employer avec prudence.

De la même façon tolérer certaines dispositions en les soustrayant à la vue à partir du domaine public ne les rend pas invisibles de tout le monde et peut se révéler non pérenne si le masque vient à disparaître.

Dispositions ajoutées

- La composition et les modes de couverture des annexes

Notamment pour prendre en compte des pratiques et des constructions d'un type nouveau, par exemple les carports présentant une toiture cintrée.

- Les ouvertures en toiture.

Surtout pour la préservation des lucarnes existantes ou le remplacement et les caractéristiques en cas d'ajout de nouvelles lucarnes point en effet la zone UA comporte nombre de maisons anciennes avec des lucarnes point sur les quelques exemples ci-dessous on observe l'harmonie de traitement entre les encadrements de fenêtres du rez-de-chaussée et des lucarnes et aussi la répartition des ouvertures dans la façade.



Les façades

Règle actuelle	Dispositions nouvelles
<p style="text-align: center;"><u>Matériaux</u></p> <p>Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi</p>	<p>Les murs des constructions doivent être constitués :</p>

<p>que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures.</p> <p>Les enduits de ravalement doivent être de ton pierre ou sable, de teinte claire. Le blanc pur est interdit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), - soit recouverts d'un enduit. - soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites <p>Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.</p> <p>Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.</p>
--	---

Disposition modifiée.

La règle actuelle ça s'applique aux matériaux de façade. Il faut noter de récentes évolutions aussi bien des matériaux de construction que des parements virgule et il peut donc être réducteur d'interdire systématiquement les imitations aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

Toutefois la zone UA en tant que zone centre est une zone où les enjeux sont plus importants que dans les extensions pavillonnaires récentes. En conséquence plutôt qu'une interdiction générale les disposition nouvelle liste ce qui est admis.

Dispositions ajoutées

L'utilisation de bardage, car celui-ci peut être employé notamment au moment de l'isolation par l'extérieur des constructions.

Le respect des éléments de décor des constructions anciennes, qu'il s'agisse de corniches d'encadrement d'ouverture, car ils contribuent à caractériser la zone.

Lors de nouvelles ouvertures dans la façade il est demandé de prendre en compte la situation et les caractéristiques des percements existants, Dans un souci d'harmonie générale.

Les clôtures

Règle actuelle	Dispositions modifiées
<p>Les clôtures sur rue seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré - soit d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie implantée à 50 cm en recul côté propriété privée 	<p>Les clôtures sur rues sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes. - Soit par un grillage ou une grille <p>Il ne pourra être ajouté aucun élément de nature à réduire voire supprimer la partie ajourée de la clôture.</p> <p>En cas de clôture constituée d'un mur plein existant de plus de 0,60 m de hauteur, le portail plein est interdit.</p>

Les dispositions nouvelles présentent peu de différences par rapport à la règle actuelle. La haie et supprimée dans les 2 cas, qu'elle soit seule ou associée à un grillage, en raison la zone inondable.

En effet elle peut constituer un écran plus ou moins dense, contraire ou non au sens du courant, mais apte à réduire la partie ajourée de la clôture, ce que le règlement du PPRi ne permet pas.

Règle actuelle	Dispositions modifiées
<p>Les clôtures en limite séparative seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret de 60 cm surmonté ou non d'une grille ou autre élément ajouré - soit d'une haie - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie - soit de claustras en bois ajourées, sur 1/3 maximum du linéaire de la clôture 	<p>Elles peuvent être constituées soit par un grillage, soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage</p>

Peu de différences entre la règle actuelle et les dispositions modifiées. La hauteur du muret est réduite et la possibilité de haies n'est pas rappelée.

Dispositions générales s'appliquant aux 2 types de clôture :

L'ensemble des règles prévu pour les clôtures ne s'applique pas pour les bâtiments d'intérêt collectif.

La clôture est souvent liée à l'usage de ces bâtiments et peut donc varier en conséquence.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverte d'un enduit ou d'un parement est interdite : cette disposition était précisée dans le règlement à la fois pour les constructions et pour les clôtures.

Il s'agit donc simplement d'un rappel à ce paragraphe.

Les dispositions nouvelles admettent les plaques de béton en soubassement des clôtures grillagées à condition qu'elles ne soient pas de plus de 50 cm de hauteur au-dessus du sol. Cette disposition tient compte des produits qui existent aujourd'hui pour la réalisation des clôtures et qui n'ont pas grand-chose à voir avec ce que l'on pouvait faire il y a quelques dizaines d'années.

Une interdiction pour les clôtures sur rue concernant les panneaux pleins en bois ou matériaux composites. On évite ainsi une incohérence avec le règlement de la zone inondable.

Capteurs solaires et éoliennes domestiques

<p>Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.</p> <p>En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Pour les constructions existantes, les panneaux peuvent être installés parallèlement au-dessus de la toiture.</p> <p>La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.</p> <p>La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.</p>	<p>Si la pose de panneaux solaires au sol est la plus simple à mettre en œuvre, elle présente néanmoins des contraintes qu'il faut considérer :</p> <p>Sol et ombrage : La première est d'avoir un jardin pour y poser les panneaux et que cet endroit soit le plus ensoleillé possible.</p> <p>En effet, le sol est très sensible aux ombrages puisque les ombres portées sont importantes à la différence d'une installation sur le toit. C'est d'autant plus vrai en hiver quand le soleil est plus rasant.</p> <p>Ils ne permettent pas l'accès à la prime à l'autoconsommation photovoltaïque.</p> <p>L'énergie produite ne peut pas être revendue à EDF Obligation d'Achat.</p> <p>L'installation est moins rentable</p> <p><u>Pour ces raisons, leur implantation n'est possible qu'en toiture et elle est limitée en surface pour conserver une partie substantielle en toiture classique.</u></p>
<p>Seules les éoliennes domestiques à axe vertical sont autorisées, et elles doivent être implantées sur les bâtiments.</p>	<p>L'éolienne verticale est moins bruyante et plus esthétique qu'une éolienne horizontale, et</p>

	<p>particulièrement adaptée pour les zones d'habitation, sur le toit de la maison.</p> <p>Elle peut capter des vents plus faibles ce qui lui permet d'être plus fréquemment exploitée. Elle demande moins d'espace qu'une éolienne horizontale. Elle s'adapte donc mieux aux bâtiments.</p>
--	---

Qualité environnementale

C'est un ensemble de dispositions nouvelles, parfois à caractère réglementaire mais parfois seulement incitatives qui concerne les constructions et les installations qui leur sont utiles.

Pour ce qui est du caractère réglementaire :

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur tout ce qui concerne le fonctionnement des piscines, doit être intégré au bâtiment et faire l'objet d'une protection sur le plan acoustique

Les citernes de gaz et d'autres installations de stockage doivent être intégrées dans un local fermé voire enterrées.

Pour ce qui est du caractère incitatif il est indiqué que les constructions doivent dans toute la mesure dans la mesure du possible tenir compte des objectifs de développement durable, notamment en ce qui concerne les matériaux la récupération de l'eau de pluie l'isolation et cetera.

Article 13 -Espaces libres -plantations

La règle actuelle :

Les surfaces libres de construction (sauf voie d'accès à la construction, places de stationnement, et autres cheminements) doivent être végétalisées et/ou plantées.

Est totalement remplacée par le dispositif de l'article 15

Article 12 - Stationnement

Règle actuelle	Dispositions modifiées
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire de stationnement de dimension 6 mètres (largeur) par 5</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après.</p> <p>Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.</p> <p>En application des dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, dans le cas où les places nécessaires ne peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette, elles doivent l'être dans son environnement immédiat.</p> <p>Cette disposition n'est pas conservée. Souvent utilisée par le règlement des lotissement, elle peut conduire à</p>

mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

De plus, il est exigé au minimum :

- pour les constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher (chaque place étant prise en compte pour une surface de 25 m²).

- dans les autres cas : un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut.

édifier une clôture en retrait, or on ne peut se clore qu'à l'alignement.

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins six logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Disposition conservée.

Règle complexe et pas assez précise.

– Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

– Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Règle non conservée car générale et déjà exprimée

Règle modifiée pour respecter les dispositions du code de l'urbanisme.

« En application des dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, dans le cas où les places nécessaires ne peuvent être réalisées sur le terrain

	d'assiette, elles doivent l'être dans son environnement immédiat. »
--	---

Dispositions ajoutées

- **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration**
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- **Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.**
- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Commentaires :

L'ensemble des dispositions concernant le stationnement est ainsi largement complété et précisé.

Selon les dispositions de l'article R151-45 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement comporte des obligations d'aires de stationnement il peut en préciser le type et les principales caractéristiques. Il peut aussi prévoir des obligations minorées quand il y a une mutualisation de projets aux destinations différentes.

La possibilité ou non de réaliser une aire de stationnement peut parfois conditionner un projet de construction quelle que soit sa destination. Il est donc important de préciser le niveau d'obligation sur cette question afin de vérifier si le projet est possible et le cas échéant s'il y a des solutions alternatives.

6.4.3 Zone UB

Articles 1 et 2 de la zone UB

- ▶ Le règlement de la zone UB interdit les activités artisanales relevant de la réglementation sur les installations classées ICPE dans le périmètre rapproché de protection du forage.. Il interdit aussi les constructions et les installations qui entraîneraient des dangers et des inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

Ces interdictions vont laisser place à une disposition limitant les destinations et sous destinations :

Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :

- *qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);*
- *que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.*

De cette façon les installations classées ne sont pas systématiquement interdites. La réglementation sur ces installations prend en compte leur environnement et les secteurs urbains dans lequel elles se situent.

Également, les activités artisanales commerciales ou de service qui seraient admises dans la zone peuvent être limitées, en se fondant sur ce texte.

- ▶ Tout ce qui concerne les éléments de patrimoine et de paysage est supprimé des articles un et 2 car les dispositions sont rappelées au chapitre des dispositions générales et s'appliquent à toutes les zones.
- ▶ Les limitations ou les interdictions à l'intérieur des périmètres de protection de captage d'eau potable sont également supprimées de l'article 1 car réglementées par ailleurs au chapitre des servitudes d'utilité publique.
- ▶ Le stationnement des caravanes devait se faire hors la vue à partir de l'espace public. Cette règle est contraignante, difficile à appliquer dans le temps et peut aussi entraîner la réalisation d'écrans plutôt contraire à la réglementation du PPRi. Parfois l'écran végétal peut disparaître et ce qui était caché devient très visible. Pour ces raisons la règle a été modifiée comme suit :

En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.

- ▶ Le dépôt de matériaux est admis sous réserve de ne pas être visible depuis l'espace public.

On ne peut réglementer que ce qui relève des destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 26 novembre 2016 et autre texte modifiant.

En soit le dépôt de matériaux ne relève pas d'une autorisation particulière au titre du code de l'urbanisme.

Il reste que certaines activités ont besoin de stocker des marchandises qu'elles revendent ou dont elle se servent pour des travaux. Dans ces conditions il est important de permettre les dépôts dès lors qu'ils sont nécessaires c'est bien ce que la rédaction suivante propose :

Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.

La question de la visibilité ou non à partir de l'espace public n'est pas reprise ici pour les mêmes raisons de ce qui a été exposé dans le cadre des caravanes.

Dispositions ajoutées

- ▶ Il est ajouté un paragraphe concernant l'implantation des éoliennes à usage domestique elles sont limitées à une éolienne par habitation et sont à axe vertical installée uniquement sur les bâtiments.

- ▶ L'interdiction d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- ▶ L'interdiction du commerce de gros et les entrepôts.

Ces destinations sont définies par l'arrêté du 20/11/2016 et ses mises à jour. En particulier, la question des entrepôts peut se poser en présence d'établissements industriels ou de commerce. Ce type d'activités et de bâtiments n'est pas compatible avec les secteurs d'habitat.

Article UB 3 – Accès et voirie

À part la disposition ci-dessous les règles sont les mêmes que pour la zone UA.

« La longueur d'un chemin privé de moins de 6m de large assurant l'accès à une voie publique ou privée ne pourra pas excéder 50 mètres. »

L'application de cette règle est complexe En effet selon ce qui est écrit, il semble que l'obligation de largeur à 6 m pour le chemin privé ne soit exigée que qu'au-delà de 50 m de longueur.

Compte tenu des autres dispositions de l'article 3 cette règle est supprimée.

Article 4 – desserte par les réseaux

Le règlement reprend les dispositions initiales auxquelles il ajoute une obligation de traitement des eaux pluviales avant rejet au réseau public lorsqu'il s'agit d'installations à usage d'activités admises dans la zone.

La réalisation de fossés sous certaines conditions techniques n'est pas reprise dans le règlement. En effet tout ce qui concerne les écoulements dans les fossés et soumis à d'autres réglementations.

Article 6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle actuelle	Dispositions modifiées
<p>6.1 Dans le cas d'une implantation par rapport aux voies carrossables ouvertes à la circulation automobile, les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. - soit en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie publique dans le cas où l'emprise de cette même voie est inférieure à 10 mètres. <p>Les garages seront quant à eux implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture avec sortie de véhicule sur la voie, - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. <p>6.2 Dans le cas d'une implantation par rapport aux voies carrossables non ouvertes à la circulation automobile (cas des venelles et cheminements doux), les constructions principales doivent être implantées :</p>	<p>1) Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies - Soit à au moins 5 m de l'alignement des voies, - Soit à au moins 10 m de l'axe des voies dont l'emprise est inférieure à 8 m. <p>Règle conservée sauf la largeur de la voie qui passe de 10 à 8 m. À titre d'exemple pour une voie de 8 m d'emprise le retrait et de 6 m au moins. Avec une voie de 7m il est de 6m50 au moins. Avec ce dispositif le retrait augmente en sens inverse de la largeur de la voie</p> <p>2) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.</p> <p>Le principe de la règle est conservé. Le retrait de 6 m est ramené à 5 m pour le garage qui présenterait une sortie sur la voie publique pour dans les autres cas le garage obéit aux règles générales du premier paragraphe pour les l'ensemble des constructions.</p> <p>Soit à au moins 3 m de l'alignement des voies non ouvertes à la circulation motorisée.</p> <p>Par rapport à la rédaction initiale le projet ne prévoit pas l'implantation à l'alignement des voies nos</p>

<ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies <p>Dans tous les cas, les annexes peuvent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait de 2 mètres minimum. <p>Malgré les dispositions de l'article 6.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée :</p> <p style="padding-left: 40px;">en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité 	<p>ouvertes à la circulation motorisée. En effet ces voies peuvent être de diverses emprises et selon les cas nécessité d'éventuels aménagements qu'il faut pouvoir réaliser.</p> <p>3) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.</p> <p>Voir zone UA</p> <p>4) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme</p> <p>5) En cas de constructions à l'angle de 2 voies, le retrait minimum de 5 m n'est exigé que pour la voie donnant l'accès.</p> <p>Pour l'autre voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m. - en retrait de l'alignement d'au moins 3 m lorsque la voie à moins de 8 m d'emprise. <p>Voir zone UA</p>
---	---

Disposition ajoutée

« Bandes constructibles principale et secondaire

Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 35 mètres, à compter de l'alignement des voies, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.

Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes. »

Nombre de constructions ont été édifiées en 2nd rang par suite de divisions. Dans certains îlots la répétition de cette pratique aurait avantageusement pu être remplacée par des procédures concertées. On aurait réduit de cette façon les impacts sur la voirie et les réseaux. Avec la création de la bande constructible secondaire on garde des possibilités d'aménagement pour l'ensemble de l'îlot de propriété notamment le jardin.

Article 7 – implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions modifiées sont calées sur celles de la zone UA, sans l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative. Voir les commentaires de l'article 7 de la zone UA

Article 10 – Hauteur des constructions

Les dispositions de la zone UB sont celles qui s'appliqueront à la zone UA. Voir les commentaires de l'article 10 de la zone UA.

Article 11 – Aspect extérieur

Les modifications apportées s'inspirent de ce qui est fait pour la zone UA virgule avec toutefois quelques différences :

- En zone UB il n'est pas fixé comme en zone UA un nombre minimum de tuiles plates ou d'aspect plat au mètre carré.

- Le zinc, le bac acier sont admis pour les constructions principales.
- Les toitures en terrasse ne sont permises que si la construction est composée de 2 volumes de hauteurs et d'emprises différentes. Elle n'est donc plus limitée comme pour les constructions de la zone UA à 30% de la surface de la construction.

Ces dispositions correspondent davantage à une zone dont l'urbanisation est plus récente et souvent marquée par un tissu pavillonnaire.

Article 13 -Espaces libres -plantations

Les dispositions sont les mêmes que pour la zone UA

6.4.4 Zone UE

Articles 1 et 2

Aux dispositions actuelles il faut ajouter l'interdiction des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Pour les dépôts de matériaux admis à condition de n'être pas visible depuis l'espace public les nouvelles dispositions sont celles des articles pour les zones UA et UB.

Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.

Article 4 – desserte par les réseaux

Concernant les eaux pluviales le règlement actuel précise que c'est en absence de réseau public que le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle. Les dispositions nouvelles obligent à traiter sur l'îlot de propriété les eaux pluviales provenant des installations et des constructions quel que soit le réseau public.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle actuelle	Dispositions modifiées
<p>7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.</p> <p>7.2. Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p> <p>7.3. Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou deux limites séparatives - Soit à au moins 3 m des limites séparatives <p>Les dispositions de l'alinéa 7.3 sont mentionnées en tête de l'article « Volumétrie et implantation des constructions »</p>

Disposition modifiée

Compte tenu du caractère de la zone UE qui accueille les principaux équipements collectif d'intérêt général, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives H/2, peut ne pas être justifié.

Par ailleurs, toujours selon la destination des constructions, le retrait peut être demandé en application d'autres impératifs comme la sécurité et l'accès. Dans ces conditions il est préférable de s'en tenir au niveau du règlement, au seul retrait minimum de 3 M

Article 11 -aspect des constructions

Aucune prescription sur l'aspect des constructions dans le règlement actuel.

Les dispositions nouvelles renvoient à la règle générale d'insertion du projet dans son environnement.

Sont ajoutés des prescriptions pour la qualité environnementale notamment :

- L'intégration au bâtiment des moteurs de climatisation des pompes à chaleur...
- La prise en compte des objectifs de développement durable dans les dans la construction (matériaux, récupération d'eau de pluie, isolation thermique, énergie renouvelable...)

Article 13 -Espaces libres -plantations

La règle actuelle :

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et/ou plantées.

Est complétée par le dispositif de l'article 15.

6.4.5 Zone Ui

Article 1 – Interdiction de certains usages...

Le projet ne modifie pas les dispositions actuelles.

Il complète la liste des interdictions de la façon suivante :

- Exploitation agricole et exploitation forestière
- Garage collectif de caravane
- Dépôt de véhicules

Article 7- implantation par rapport aux limites séparatives

Aux règles existantes, le projet ajoute la possibilité d'une construction en limite séparative sous condition de prescription de sécurité particulière à fixer. Ce peut être par exemple la création de mur coupe-feu pour limiter la propagation de l'incendie.

Cette disposition peut se révéler très utile en cas d'extension d'une activité sur l'unité foncière qui la jouxte. En effet dans certains cas il peut y avoir l'extension d'un bâtiment sur un terrain qui doit faire l'objet d'une garantie qui financière et qui se trouve donc sous un statut foncier particulier.

Article 11 -aspect des constructions

Aucune prescription sur l'aspect des constructions dans le règlement actuel.

Les dispositions nouvelles renvoient à la règle générale d'insertion du projet dans son environnement.

Sont ajoutés des prescriptions pour la qualité environnementale notamment :

- L'intégration au bâtiment des moteurs de climatisation des pompes à chaleur...
- La prise en compte des objectifs de développement durable dans les dans la construction (matériaux, récupération d'eau de pluie, isolation thermique, énergie renouvelable...)
- L'obligation d'implantation des capteurs solaires uniquement sur les bâtiments.

Les constructions nouvelles devront également prévoir des systèmes de stockage pour les différentes catégories de déchets collectés.

Article 13 -Espaces libres -plantations

La règle actuelle :

« Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés,

L'espace planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du terrain. »

est remplacée par le dispositif « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », en application de l'article **L101-2** du code de l'urbanisme. Il s'agit d'intégrer au PLU des objectifs environnementaux et paysagers.

C'est ainsi que :

- Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés
- Les surfaces éco aménageables devront représenter 20% de la surface de l'unité foncière, être végétalisé en pleine terre. Le linéaire végétalisé devra comprendre au moins 2 strates végétales.

6.4.6 Zone 1AU

La zone 1AU a selon les secteurs des vocations spécifiques. Dans ces conditions il est difficile de regrouper les secteurs dans une zone aux dispositions variées.

La modification du règlement prévoit en conséquence pour que la règle soit claire, 3 zones réparties ainsi :

- ▶ **La zone 1AU** qui comprend le secteur 1AUa, dont le règlement est directement inspiré du règlement de la zone UB. Certaines dispositions ne sont pas reprises, notamment la bande principale de 35 m car la configuration de la zone ne le requière pas.
- ▶ **La zone 1AUe** dont le règlement est sensiblement celui de la zone UE
- ▶ **La zone 1AUb** qui est ouverte à l'urbanisation à échéance 2030. Les règles applicables se différencient de celles de la zone UB, notamment pour les implantations, la hauteur des bâtiments collectifs. Toutefois il est bien précisé que les règles sont rapportées non pas à chaque parcelle, mais à l'opération dans son ensemble.

6.4.7 Zone 2AU

Aucune modification.

6.4.8 Zone A

À part la réécriture dans la nouvelle structure du règlement aucune modification n'a été apportée au règlement de la zone A

6.5 Les OAP « Rue de la Sente aux Vaches »

Le projet est conditionné notamment par les aléas du PPRI.

Les OAP fixent les éléments principaux à respecter et contiennent une esquisse dont le projet futur pourra s'inspirer.

Le PLU prévoit de ne pas s'opposer à l'application des dispositions de l'article R151.21, dernier alinéa, afin d'optimiser les règles d'implantation notamment.

« Article R151-21

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

7. Justification et impact de l'ouverture à l'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation inexploitées

7.1 Projection démographique et besoin en logements

Depuis plusieurs années, on constate, au niveau national, une évolution de la composition des ménages. La tendance, généralement confirmée, est à la diminution du nombre de personnes par ménage. Les séparations, le vieillissement, la décohabitation, signes d'une évolution des modes de vie, sont parmi les raisons de cette situation. La moyenne nationale est de 2,16 en 2021.

C'est pourquoi bien souvent, le nombre de résidences principales augmente même en l'absence de croissance démographique.

A DARVOY, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,49 en 2014 à 2,35 en 2020. On retiendra 2,23 pour 2033.

7.1.1 Pour le maintien de la population

	Nombre de personnes par ménage	A nombre d'habitant égal	Nombre de logements
2024	2,35	1951	830
2033	2,23	1951	874
Logements nécessaires			+44

7.1.2 La vacance

La lutte contre la vacance est un enjeu important, on voit nombre d'études et d'incitations à prendre en compte cette question au niveau national. La vacance est constatée au terme d'une année de non-occupation du logement.

Pour autant tout logement vacant n'est pas un problème en soi. La vacance est nécessaire pour la fluidité du marché, pour permettre une rotation des ménages dans le parc. On s'accorde sur un taux de 5 à 7% maximum. On constate également que la vacance est plus importante dans les territoires ruraux.

Plusieurs raisons à la vacance :

- La réticence à louer,
- Le logement est réservé pour une occupation ultérieure
- La succession est difficile, l'indivision ne s'accorde pas,
- L'ampleur des travaux, si le marché est fluide il arrive que le coût des travaux égale le prix d'achat,
- Le logement ne répond pas à la demande,

A DARVOY, on recense 38 logements vacants, soit un taux d'environ 4,4%. Le parc de logements doit pouvoir évoluer et on constate des mouvements en permanence, il est plutôt intéressant de ne pas résorber cette vacance.

7.1.3 Le renouvellement du parc

Il est à prendre en compte dans les calculs. Il s'agit de la vie du parc, en dehors de la construction neuve. En effet, en dehors de la construction, il peut y avoir de nombreux mouvements au sein du parc existant : destructions, fusions ou scissions de logements, mouvements entre bâti résidentiel et bâti non résidentiel (conversion de logements en locaux d'activité, et l'inverse).

Pour 2030, il est estimé à 0,13% par an. Le taux de 0,07% est retenu.

Nombre de logements en 2024	Taux de renouvellement Parc 13 ans	Nombre de logements prenant en compte le renouvellement du parc
830	0,07% / 13 ans	6

7.1.4 Projection démographique – scénario 2024/2033

Population en 2024 : 1951 habitants

Taux de croissance démographique	Augmentation de population	de	Nombre de personnes par ménage	Nombre de logements nécessaires
0,7 %	126		2,23	56
0,45%	81		2.23	36
0,41%	73		2,23	33

7.1.5 Synthèse- 2024/2033

Logements nécessaires pour le maintien de la population	Logements nécessaires pour le renouvellement du parc	Logements nécessaires pour la croissance démographique	Total
44	6	36	86

7.2 Les capacités d'urbanisation

Les zones 1AU du PLU de 2016, prévues pour l'urbanisation à court et moyen terme n'offrent presque plus de disponibilités. Elles ont été aménagées, sauf un petit secteur de moins d'environ 1800 m², sous forme de lotissement.

Sur l'ensemble des permis de construire un logement entre 2013 et 2023, les opérations de lotissement ont créé environ le 1/3. Le reste est fourni par les divisions d'îlots de propriété compris dans la zone urbaine. En fait on renvoie l'aménagement et le développement aux initiatives particulières.

A ce jour, il n'existe pas à DARVOY d'espace pour des opérations structurées, notamment en vue de réduire la consommation d'espace.

Avec un total de 38 logements mobilisables (voir tableau page 23), on constate que les ressources ne permettent pas de répondre aux besoins en logements de la décennie.

7.3 Un programme permettant de diversifier l'offre de logements

Le programme construit par la commune, traduit une volonté nette de ne pas continuer à reproduire les aménagements passés, axés autour de la maison individuelle. Avec les parcelles privées de plus faible surface, la maison individuelle continuera.

En revanche un espace comme celui de la zone 2AU est l'occasion de favoriser le logement locatif qui permet d'accueillir les non-candidats à l'accession à la propriété.

Par la diversité des logements, l'offre sera attractive, pour des personnes seules, des couples sans ou avec enfants.

C'est un programme de logements locatifs allant du T2 au T4.

On associe à ce programme une résidence autonomie pour personnes âgées, et un espace pour des services, des soins et autres à définir.

Un tel programme s'inscrit dans les prévisions du PLU de 2016 et dans les prescriptions du SCoT.

En conséquence :

Pour ces raisons , l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030 de la zone 2AU de la rue de la Sente aux Vaches, est justifiée.