

# Département du Loiret

## Communauté de communes des Terres du Val de Loire



## Commune de Mézières-lez-Cléry



### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Révision allégée

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Arrêté le 24/05/2012

Approuvé le : 30/01/2013

« annexé à la délibération du  
conseil communautaire du  
28/09/2023

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 28 septembre 2023

La Présidente :



ND →

## Table des matières

Objet de la modification de la révision allégée .....	4
Justification du choix de la procédure.....	6
Textes régissant la procédure de révision allégée PLU .....	8
Déroulement de la procédure .....	13
Données de cadrage.....	15
Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Clos de Manthelon au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle ...	36
Présentation de l'OAP .....	53
Projet de modifications apportées au PLU.....	61
Modifications apportées au PLU à la suite de l'enquête publique .....	81
Annexes .....	84

## Objet de la modification de la révision allégée

---

La Communauté de communes des Terres du Val de Loire dont fait partie la commune de Mézières-lez-Cléry, est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La commune a souhaité engager une procédure de révision allégée en application de l'article L153-34 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette révision allégée porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU «le Clos de Manthelon» située dans le Hameau de Manthelon.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'a pas pour effet :

- de modifier les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ni de réduire une zone A, une zone N ou une protection,
- mais elle a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans (6 ans - article L.153-31 du code de l'urbanisme et article 199 de la loi Climat et Résilience).

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera :

- La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- De modifier le plan de zonage et notamment la zone 2AU en zone 1AU2.
- D'adapter le Règlement écrit.
- D'adapter le tableau de surfaces.

## Justification du choix de la procédure

Les articles L153-34 à L153-60 du code de l'urbanisme prévoient, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31, que le Plan Local d'Urbanisme puisse faire l'objet d'une procédure de révision allégée.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision allégée dans les cas suivants :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans (6 ans - article L.153-31 du code de l'urbanisme et article 199 de la loi Climat et Résilience).

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit des formalités particulières dans le cas suivant :

- lorsque le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une ou plusieurs zones à urbaniser, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal doit délibérer pour justifier 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 portant sur cette ou ces zones ;

Le code de l'urbanisme ne précise pas quand ces formalités doivent être accomplies. Il est néanmoins nécessaire qu'elles soient effectuées avant l'ouverture de l'enquête publique, de façon que la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal et que l'examen conjoint des personnes publiques associées soient joints au dossier pour assurer une parfaite information de la population et du commissaire enquêteur.

Le dossier est transmis par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le Maire, au préfet et aux personnes publiques associées, pour la réunion d'examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du Maire.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le Président de l'établissement public ou par le Maire.

A l'issue de l'enquête publique, la révision allégée est approuvée par le conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le conseil municipal.

La révision allégée envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Mézières-lez-Cléry porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (2AU) « le Clos de Manthelon », située au hameau Manthelon.

## Textes régissant la procédure de révision allégée PLU

Extraits du Code de l'Urbanisme :



### 1. Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

### 2. Article L153-36

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.

#### 1. Article L153-8

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

- 1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;
- 2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

#### 2. Article L153-9

I.- L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au 1° de l'article L. 153-8 peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. L'établissement public de coopération intercommunale se substitue de plein droit à la commune ou à l'ancien établissement public de coopération intercommunale dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence.

II.- L'établissement public de coopération intercommunale mentionné au I de l'article L. 153-6 peut également délibérer pour étendre à la totalité de son territoire une procédure d'élaboration ou de révision, en application du 1° de l'article L. 153-31, d'un plan local d'urbanisme intercommunal engagée avant la date du transfert de cette compétence, de la modification de son périmètre ou de sa création, y compris lorsque celle-ci résulte d'une fusion. Cette possibilité est ouverte si le

projet de plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été arrêté. Cette délibération précise, s'il y a lieu, les modifications apportées aux objectifs définis dans la délibération initiale et expose les modalités de concertation complémentaires prévues. Cette délibération est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables est organisé au sein du nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent, dans les conditions prévues à l'article L. 153-12, avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal étendu à l'ensemble de son territoire.

L'établissement public de coopération intercommunale peut, dans les mêmes conditions qu'au premier alinéa du présent II, fusionner deux ou plusieurs procédures d'élaboration ou de révision de plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu préexistants continuent le cas échéant à bénéficier des reports de délais mentionnés aux articles L. 174-5 et L. 175-1 jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019.

#### 1. Article L153-11

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

#### 1. Article L103-2

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

#### Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

## 2. Article L153-14

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

### 1. Article L103-6

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

### 1. Article R153-3

La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie.

### 1. Article L153-16

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

- 1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;
- 2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;
- 4° A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales.

### 2. Article L153-16-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lorsque le représentant de l'Etat est consulté dans les conditions prévues à l'article L. 153-16, son avis comprend une prise de position formelle en ce qui concerne :

- 1° La sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4, au regard des données mises à disposition par l'Etat en application de l'article L. 132-2 et, le cas échéant, de la note d'enjeux prévue à l'article L. 132-4-1 ;
- 2° La cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

### 3. Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

### 4. Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**Le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R-151-3 du code de l'urbanisme.**

## Déroulement de la procédure

---

**Engagement de la procédure à l'initiative du maire et définition des modalités de concertation : délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**

**Constitution du dossier avec évaluation environnementale du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**

**Arrêt du projet : tire le bilan de la concertation avec le public**

**Examen conjoint des PPA mené par le Maire  
Saisine de la CDPENAF**

**Saisine du tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur**

**Arrêté d'ouverture d'enquête publique**

**Enquête publique comprenant le PV de l'examen conjoint, les éventuels avis des PPA, celui de la CDPENAF, et l'avis de l'autorité environnementale**

**Modifications éventuelles pour tenir compte des différents avis et résultats de l'enquête publique**

**Délibération du conseil communautaire et du conseil municipal approuvant la révision allégée**

**Transmission de la délibération au préfet, contrôle de légalité : opposabilité immédiate (mesures de publicité effectuées)**

SLOW

## Données de cadrage

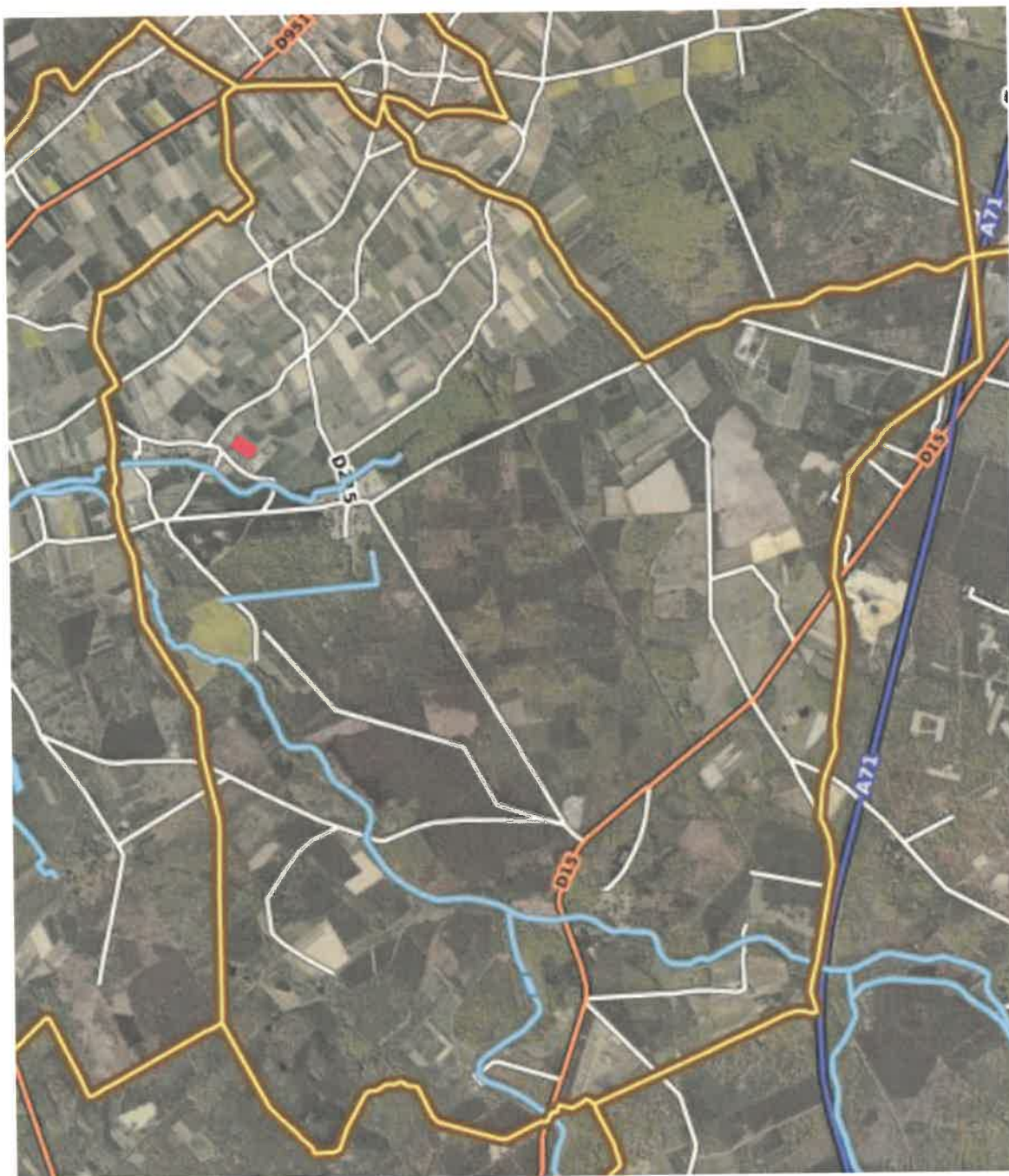
---

### a. Localisation

Le site du projet se trouve à l'ouest du bourg de Mézières-lez-Cléry, dans le hameau de Manthelon.

Il est bordé :

- Au Nord et Nord Est, par le lotissement de la rue de la Rondelle et le Chemin de Saint André.
- Au Sud et Sud Ouest, par des constructions d'habitations et la rue de Manthelon.



Source Géoportail



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023\_159-AR



Localisation de la zone 2AU à Manthelon

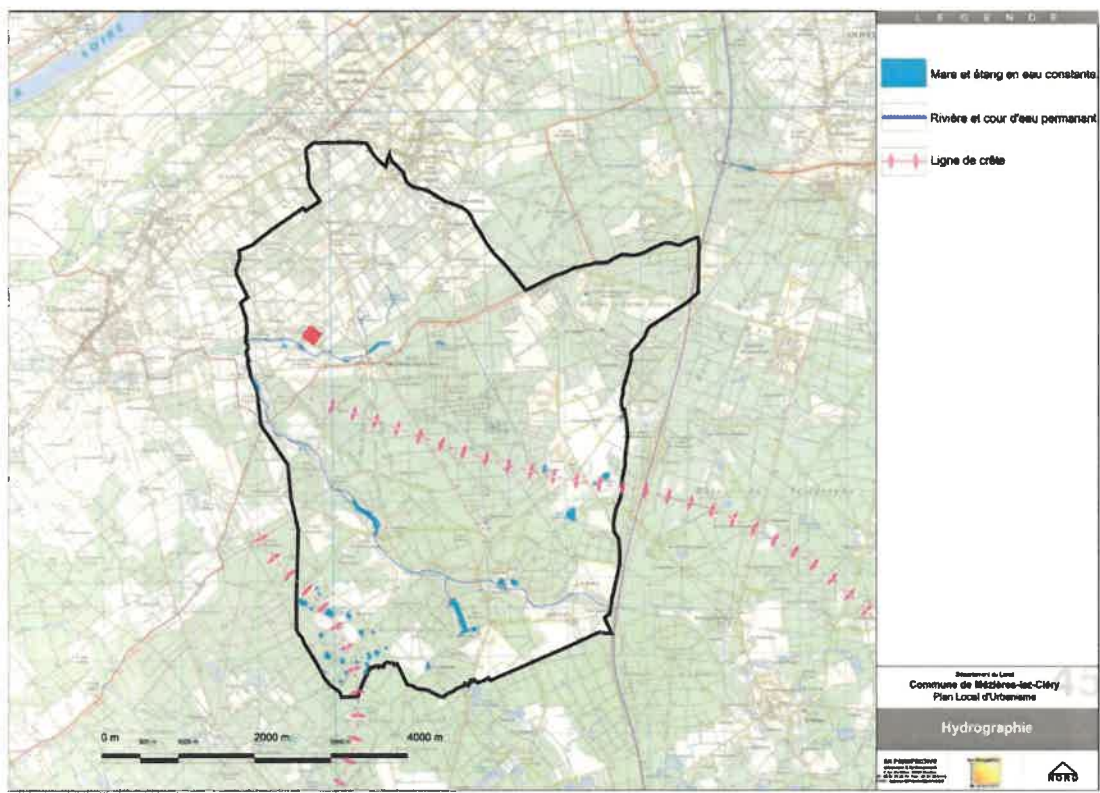


Source Géoportail - échelle 1/8528



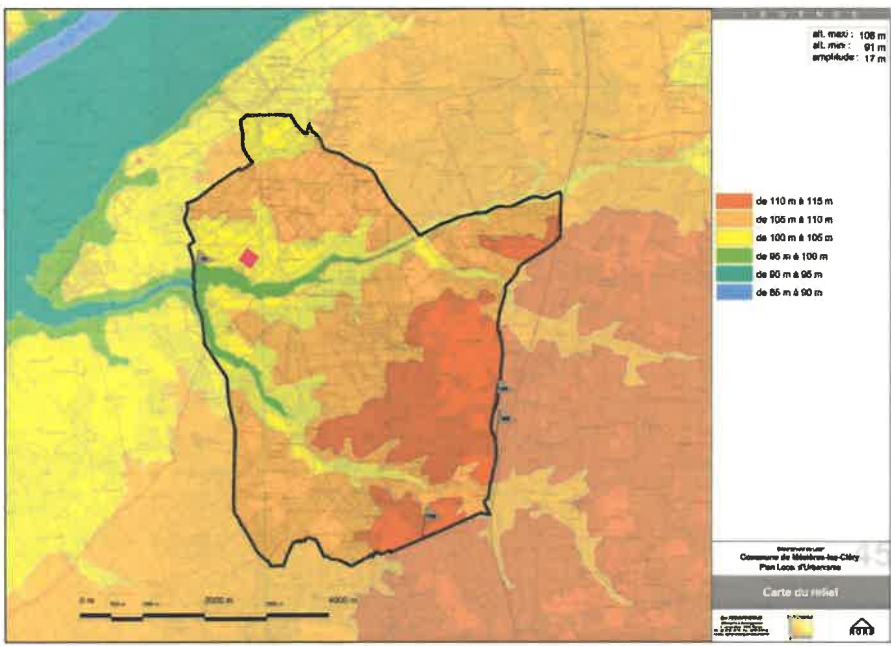
b. Environnement

a. Réseau hydrographique



Aucun fil d'eau ne passe à proximité immédiate de la zone 2AU de Manthelon. Le fil d'eau le plus proche est l'Abîme qui suit la rue de Manthelon au Sud de la zone 2AU.

b. Relief



La zone 2AU est peu impactée par la topographie qui reste majoritairement plane avec des variations entre 0 et 5 mètres.

### c. Milieux naturels

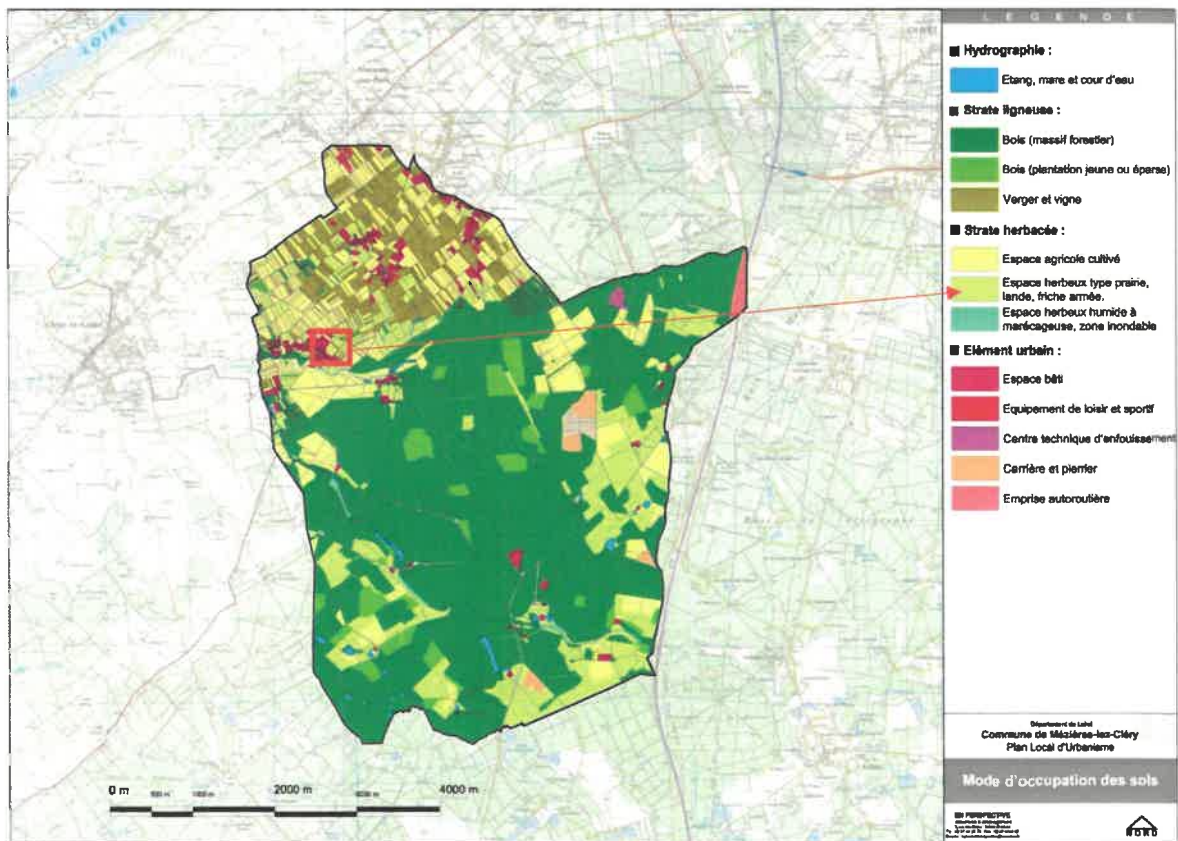
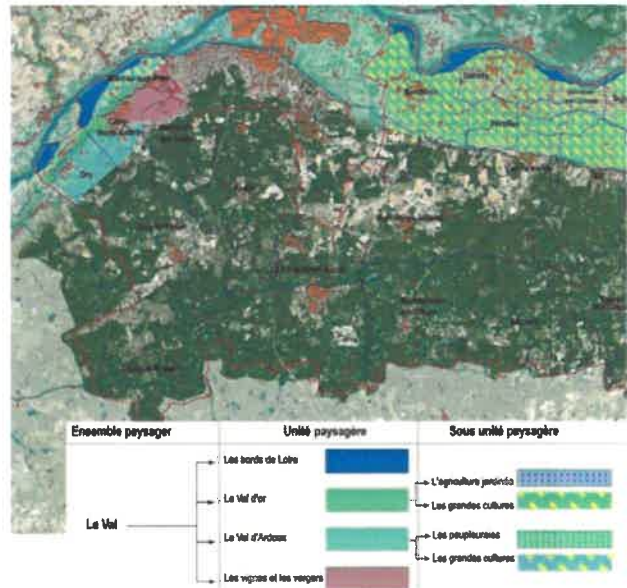
#### Paysage

La commune se déploie entre deux grandes entités paysagères : la Sologne et le Val sud Orléanais.

Concernant la Sologne et son Massif boisée, Mézières-lez-Cléry est située au sein de la région forestière de la « Grande Sologne », privée à 93% et dont le taux de boisement est de 39%. Ce massif est présent essentiellement au Sud du centre-bourg.

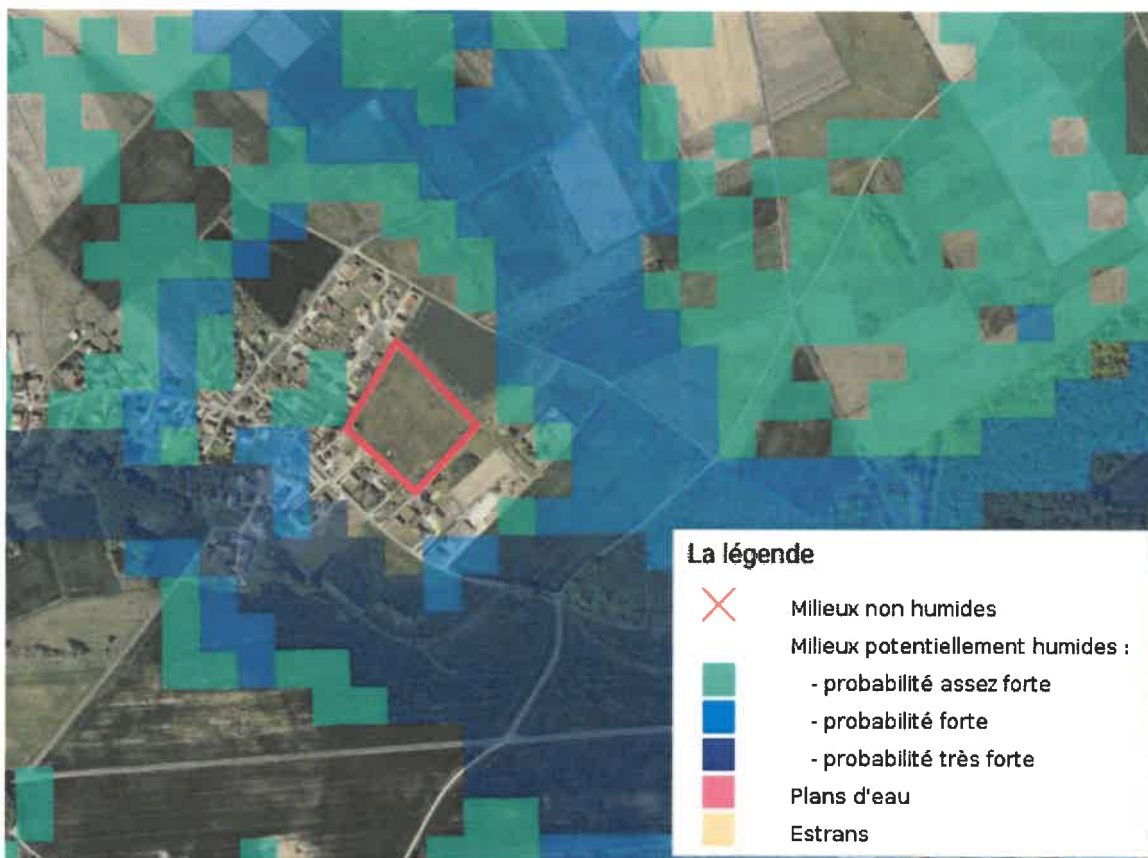
Le secteur de Manthelon est quant à lui situé dans la partie du Val composée d'alluvions anciens ou les terrasses sont propices à l'agriculture. Ce paysage accueille différents types de cultures, telles que des vignes, des vergers et des champs dédiés à la céréaliculture.

Source : Diagnostic de la Charte architecturale et paysagère du Pays Sologne Val Sud



Carte Occupation du Sol

## Zones humides



Source : <http://siq.reseau-zones-humides.org/>

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

La zone 2AU n'est pas concernée par un milieu potentiellement humide au regard des prélocalisations.

### Trames verte et bleue du DOO du SCOT PETR Loire Pays de Beauce

La zone 2AU n'est pas située dans un corridor écologique recensé au titre des trames vertes et bleues du DOO du SCOT.

## PETR Loire Beauce

## Trame verte et bleue du DOO

### Réservoirs de biodiversité

- Milieux boisés
- Milieux ouverts
- Milieux de landes acides
- Milieux cultivés
- Milieux humides
- Milieux aquatiques

### Corridors écologiques

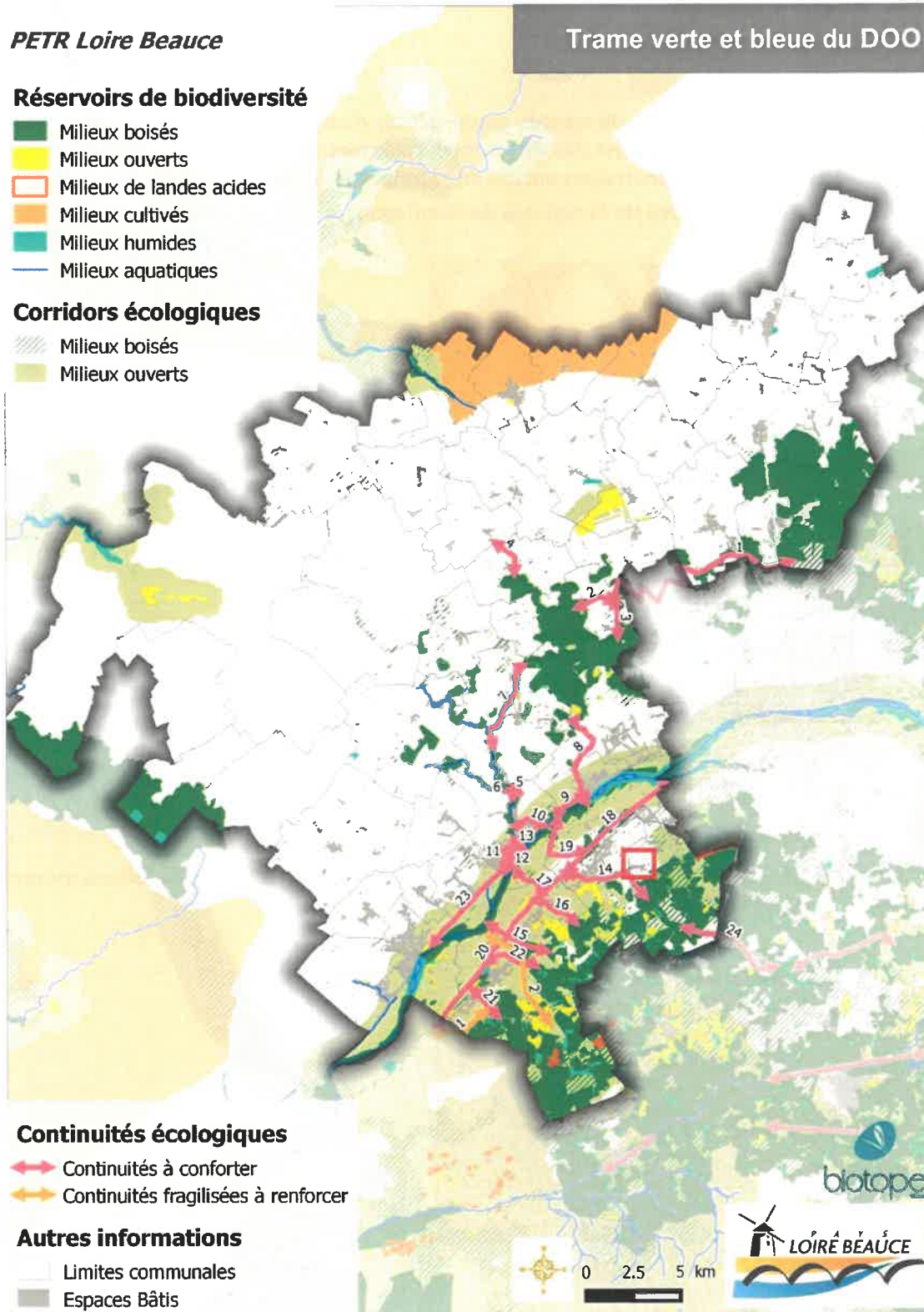
- Milieux boisés
- Milieux ouverts

### Continuités écologiques

- Continuités à conforter
- Continuités fragilisées à renforcer

### Autres informations

- Limites communales
- Espaces Bâti



Sources: DREAL Centre, Safer, IGN (BDTOPO)  
Biotope, Janvier 2018

#### d. Risques et nuisances

##### Risque mouvements de terrain

Intimement liée à la présence de cavités souterraines, d'origine naturelle ou anthropique, la commune de Mézières-lez-Cléry est classée en zone d'aléa mouvements de terrain faible à moyen. En effet, quatorze cavités souterraines ont été inventoriées sur le territoire communal.

1 cavité naturelle est recensée sur le hameau de Manthelon ; la zone 2AU n'est pas concernée par cette cavité.



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

##### Retrait – gonflement des argiles

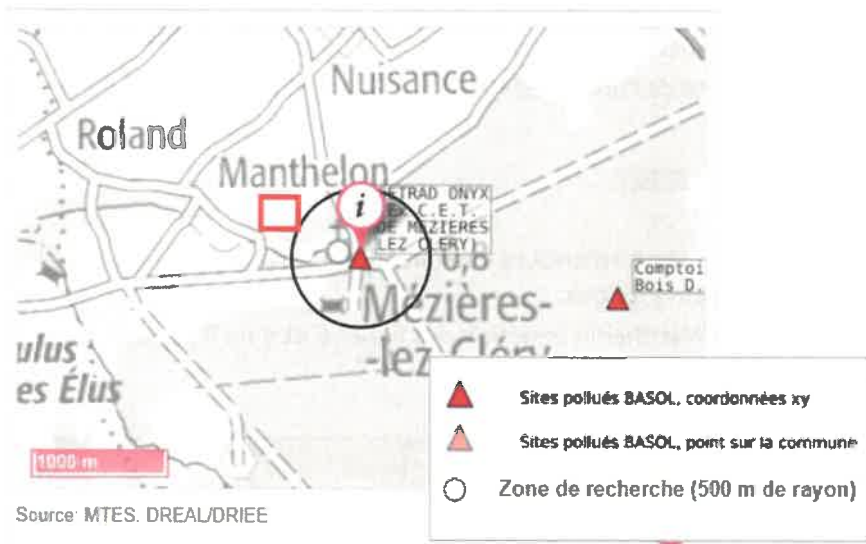
La commune est concernée par des aléas de retrait et gonflement des argiles de faible à moyen.

Le hameau de Manthelon est concerné par l'aléa moyen.



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## Pollution des sols



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

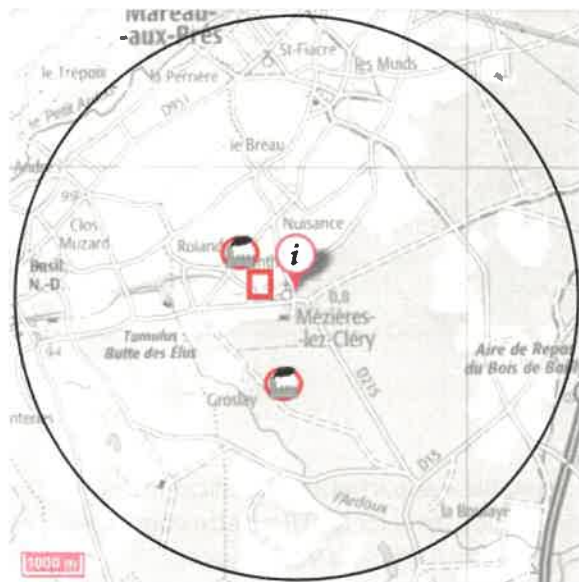
Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur ou à proximité (rayon de 500 mètres) de la zone 2AU de Manthelon.

## Installations industrielles et rejet de polluants

Un site industriel est recensé, le SETRAD (CSD le Bois de Lognons), dont l'activité est le traitement et l'élimination de déchets non dangereux. Le site n'est pas situé à proximité de la zone 2AU.

### Installations industrielles rejetant des polluants

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5000 m : 2



Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.

- Stations d'épuration
- ELEVAGE
- Industries
- Zone de recherche (5000 m de rayon)

Source: BRGM

[Pour plus de détail](#)

Nom installation	Code postal de la commune	Lien
SETRAD (CSD de MEZIERES LEZ CLERY)	45370	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
CSD de MEZIERES LEZ CLERY	45370	<a href="#">Lien vers la fiche</a>

### Transports de matières dangereuses

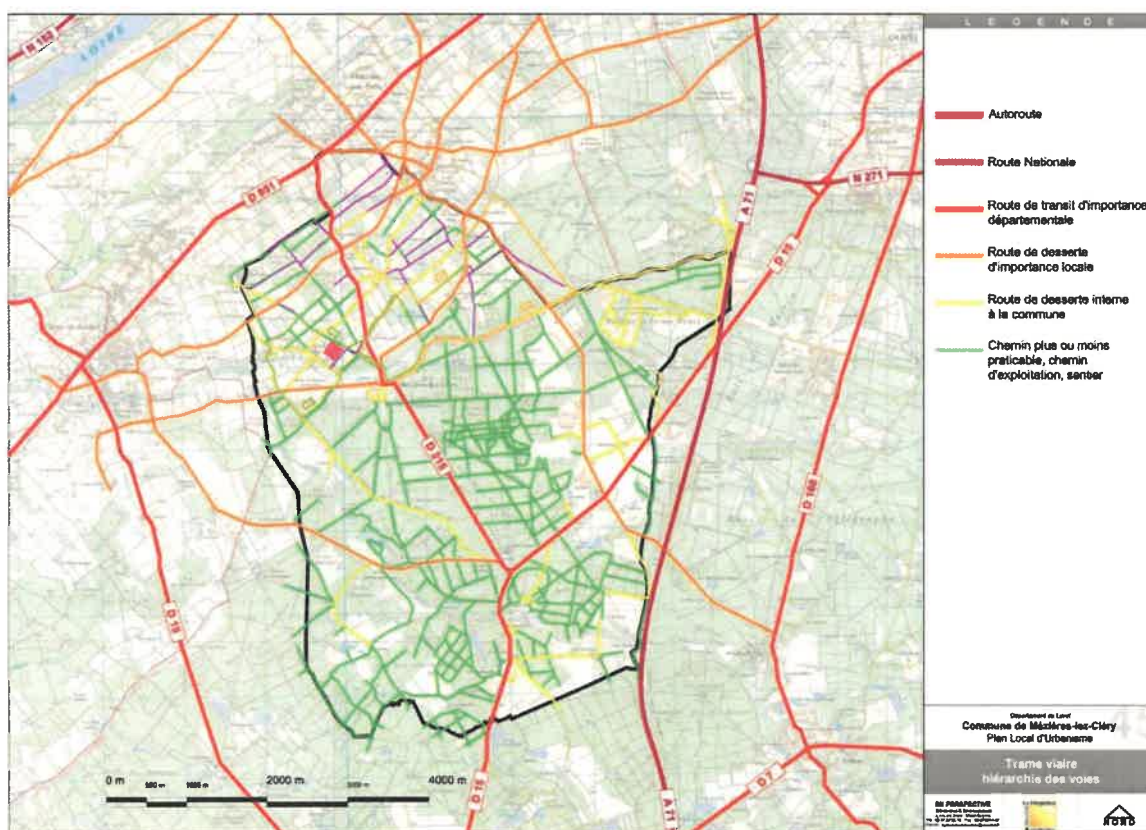
Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers : A71, D15 et D215 sur lesquels peuvent transiter des transports de matières dangereuses (TMD).

La zone 2AU n'est pas située à proximité de l'une de ces voies.

### c. Desserte viaire et transports en commun

La zone 2AU de Manthelon se situe à proximité d'anciens chemins d'exploitation agricoles / sentiers qui sont utilisés aujourd'hui en cheminement doux.

En matière de transports en commun, Manthelon bénéficie des lignes 8 et 9 du Réseau Rémi de la Région Centre-Val de Loire avec un arrêt de car à Manthelon.



### d. Réseaux

#### e. Gestion de l'eau

La compétence « Production et distribution d'eau potable » appartient au Syndicat Intercommunal d'eau potable et d'Assainissement « C3M ». En application de la loi NOTRe, cette compétence doit être reprise en 2020 par la Communauté de communes des Terres du Val de Loire.

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par deux forages, le premier dit « du bois de la Brosse » situé au lieu-dit les Arrachis à Cléry-Saint-André et le second dit du « Fourneau » situé au lieu-dit les Muïds à Mézières-lez-Cléry.

L'ensemble de ces forages a une capacité de production de 3 200 m<sup>3</sup>/j et une capacité de stockage de 2 000 m<sup>3</sup>/j.



En 2004, le Syndicat Intercommunal d'eau potable comptait 2 338 clients dont 286 à Mézières-Lez-Cléry.

#### **f. Réseaux eaux usées**

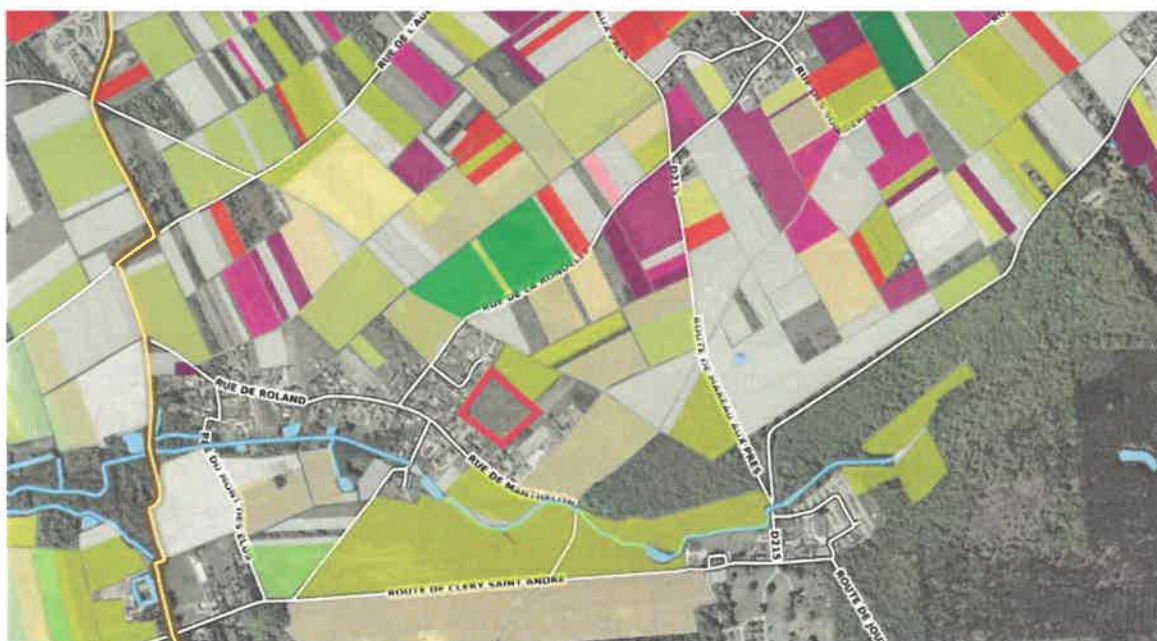
Une mini station d'épuration est située au lieu-dit de Manthelon et dessert en réseau EU le lotissement de Manthelon. De par sa petite capacité, plus aucune nouvelle habitation ne peut être raccordée à cette STEP.

#### **g. Collecte des déchets**

La collecte et le traitement des déchets sur le territoire de Mézières-lez-Cléry est assuré par le Syndicat Mixte Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) de la région de Beaugency.

#### **e. Activité agricole**

#### **h. Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2018**



La zone 2AU n'est pas exploitée et non inscrite au RGP 2018 (registre parcellaire graphique)

Source : Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

### i. Appellation d'Origine Contrôlée



Délimitation parcellaire AOC viticoles (INAO) – source géoportail

La parcelle 2AU est concernée par l'AOC viticole.

### f. [Le Plan Local d'Urbanisme applicable](#)

Le PLU de la commune de Mézières-lez-Cléry a été approuvé le 30 janvier 2013.

#### 1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

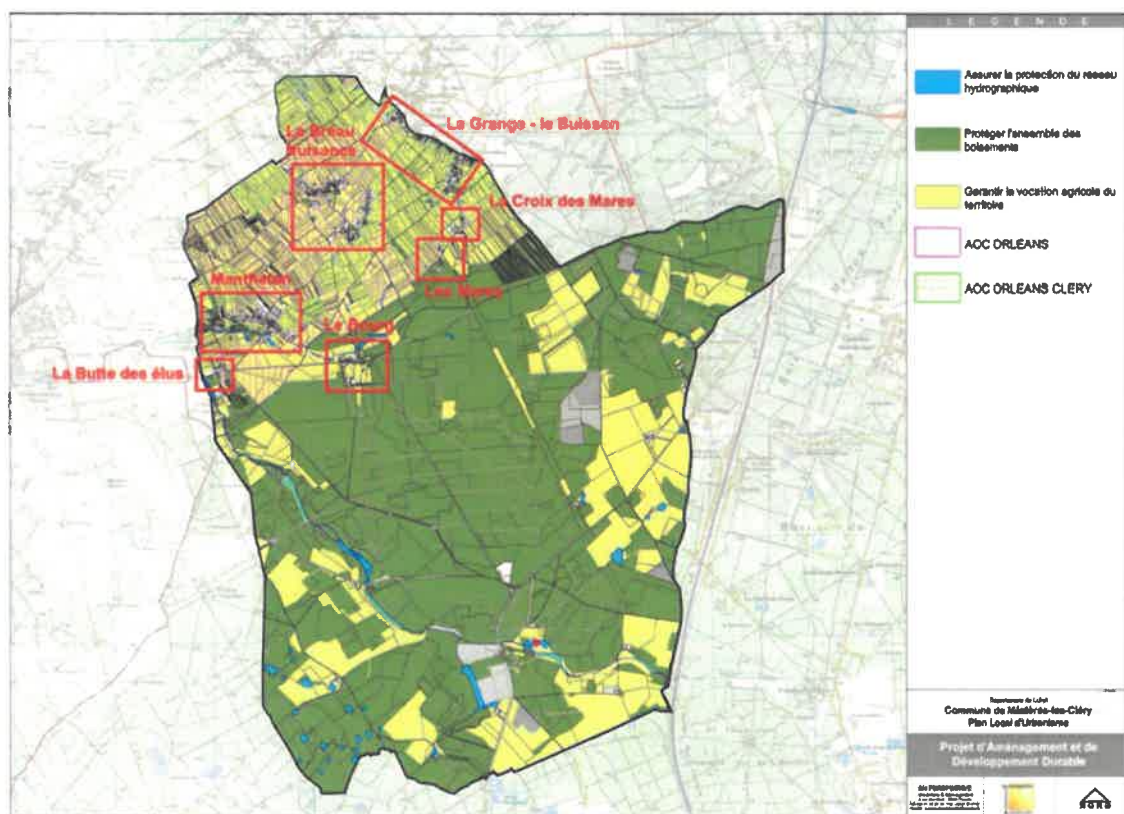
La modification du PLU ne remet pas en cause :

- L'orientation 1 du PADD « **Maîtriser le développement** » : en effet, le PADD précise la volonté de la commune d'envisager l'urbanisation à long terme, du secteur situé à l'Est de Manthelon, une fois les zones de « dents creuses » (Bréau, Nuisance, Muids, Manthelon) et la zone 1AU du bourg, aménagées.

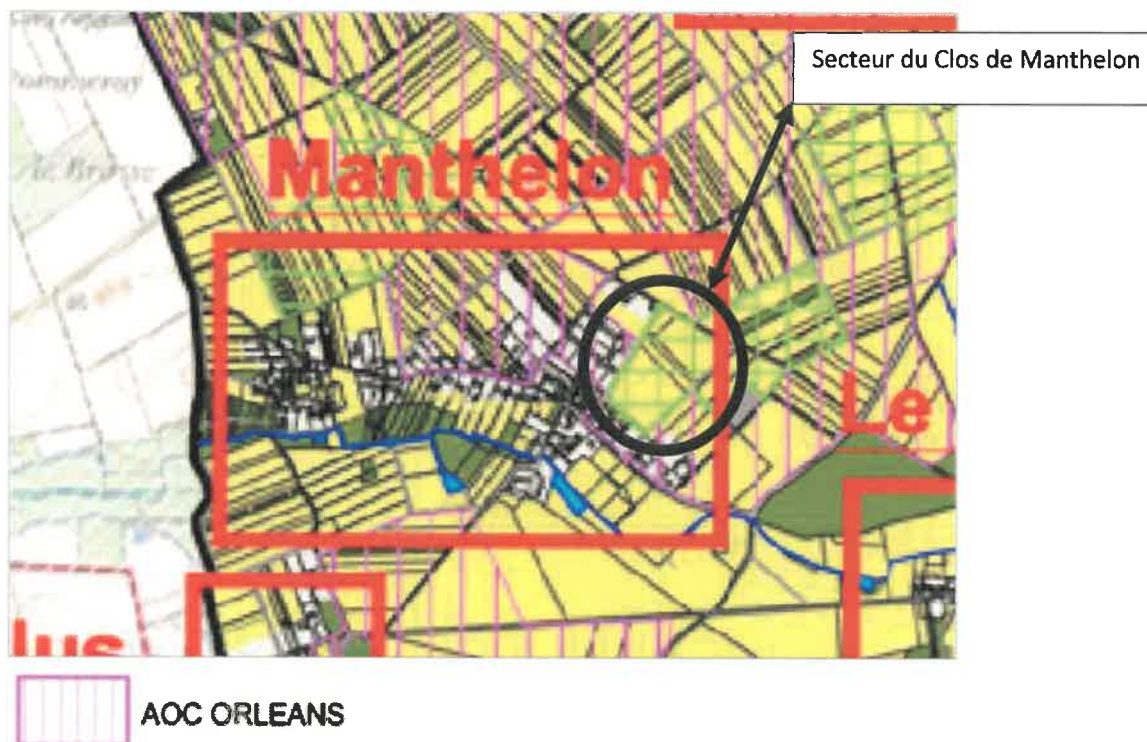
La modification du PLU interroge :

- L'orientation 3 « **Renforcer le tissu économique à l'échelle locale** » : en effet, le PADD précise la nécessité de « garantir la vocation agricole du territoire », en préservant l'activité agricole. Le PADD rappelle que les appellations d'origine contrôlées relayées par la société de distribution vinicole du Loiret doivent être garanties pour asseoir le dynamisme agricole de la commune.

La zone 2AU du Clos de Manthelon interroge la constructibilité au regard de l'inscription en AOC des terres agricoles.



Carte du PADD – PLU 30/01/2013  
et zoom



## 2. Règlement écrit et graphique

Les parcelles sont classées en zone 2AU.

**Zone 2AU** : « les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées par les réseaux. Elles constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ; son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU »

La zone 2AU interdit (article 2AU1 – section I) :

- « Toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs ».

La zone 2AU admet sous conditions (article 2AU2) :

- « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs »

La modification de la zone 2AU devra permettre la construction de logements.

Dans le cadre du Règlement graphique, la zone 2AU devra être classée en zone 1AU2.

## 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles ne sont pas concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### 4. Espace Boisé Classé

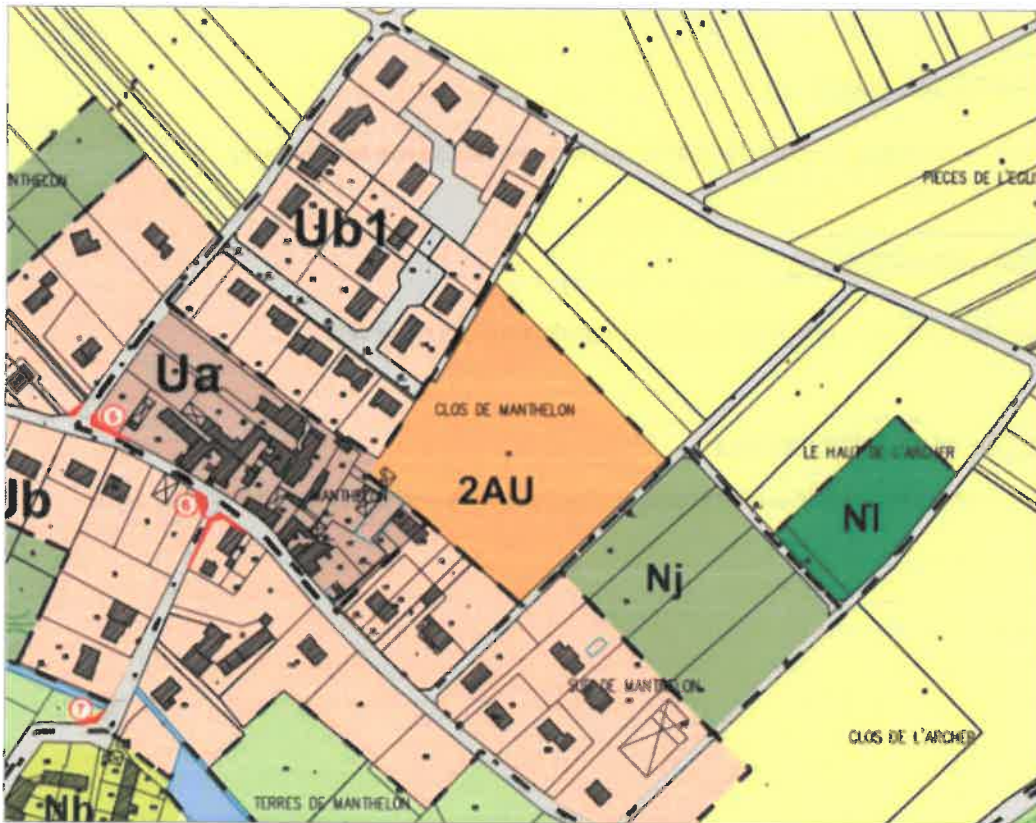
Les parcelles ne sont pas concernées par le classement en Espace Boisé Classé.

#### 5. Emplacement réservé

Les parcelles ne sont pas concernées par des emplacements réservés.

#### 6. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP n'entrave la réalisation du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.



**Légende**

	Limite communale
	Limite de zone
	<b>Ua</b> Zone urbaine bâti ancien
	<b>Ub</b> Zone urbaine bâti récent
	<b>Ub1</b> Zone urbaine Clos de Mantelon
	<b>Ue</b> Zone urbaine d'équipements publics
	<b>Ui</b> Zone urbaine industrielle
	<b>1AU</b> Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
	<b>1AUe</b> Zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics
	<b>2AU</b> Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
	<b>A</b> Zone à vocation agricole
	<b>Ah</b> Zone agricole bâtie
	<b>N</b> Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

	<b>N*</b> Secteurs où sont autorisés les aménagements et les équipements démontables permettant le passage de convoyeurs de matériaux vers et depuis les zones de carrières avoisinantes
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (carrières) au titre de l'article R123.11c du code de l'urbanisme
	<b>NDc</b> Zone naturelle centre d'enfouissement technique
	<b>Nh</b> Zone naturelle hameaux et écarts
	<b>Nj</b> Zone naturelle jardins
	<b>Ni</b> Zone naturelle à vocation de loisirs
	<b>Np</b> Zone naturelle à vocation d'équipements photovoltaïques
	Espaces boisés classés
	Bâtiments identifiés au titre de l'article L123.1.5-7° du Code de l'urbanisme
	Plantations à créer
	Cône de vue protégé et identifié au titre de l'article L123.1.5-7° du code de l'urbanisme
	Emplacement réservé
	Zone de bruit (250m)

Source : extrait du zonage du PLU approuvé Mézières-lès-Cléry

Le PLU actuelle ne permet pas l'urbanisation du secteur du Clos de Mantelon. Par conséquent, cela nécessite :

- De modifier la zone 2AU en une zone 1AU2.
- De réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

g. [Le SCOT PETR Pays Loire Beauce en cours de réalisation](#)<sup>1</sup>

Au sein du SCOT Pays Loire Beauce, Mézières-lez-Cléry est identifié comme **pôle de vie (espace de ruralité Ouest)** au sein du territoire du SCOT PETR Pays Loire Beauce.

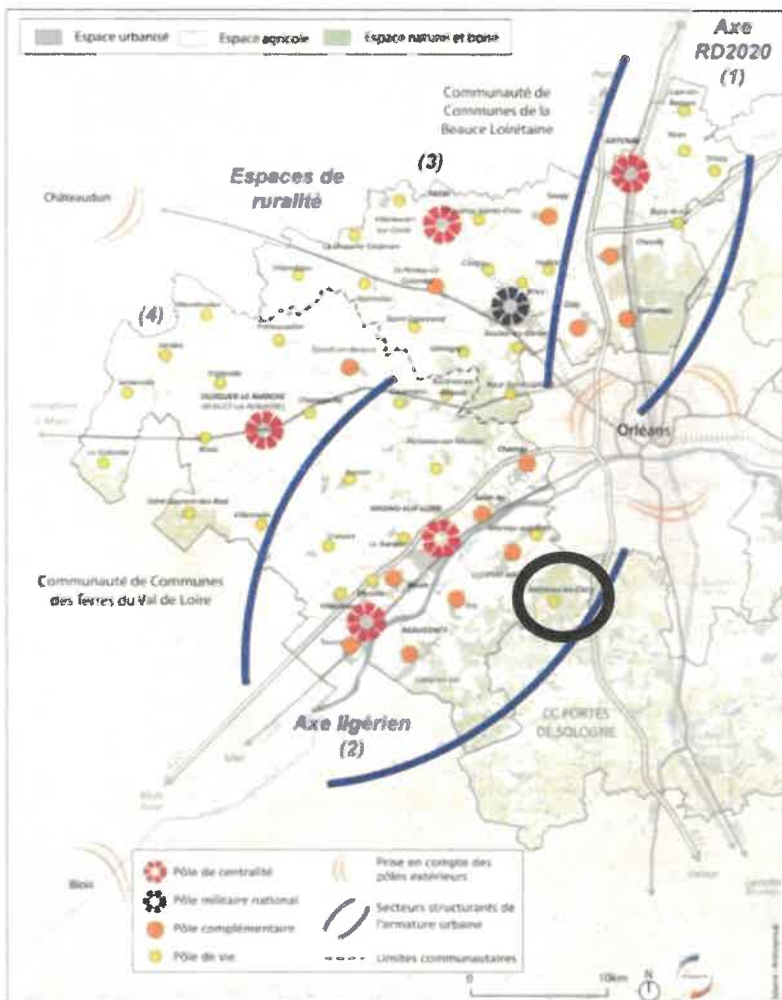
Les pôles de vie (36 communes) regroupent 17 483 habitants (26,8 % de la population totale du PETR) et 4 331 emplois (21,5 % de l'ensemble des emplois sur le territoire du PETR).

Ces 36 pôles de vie ont pour vocation première de :

- participer à la structuration de l'espace rural et périurbain,
- assurer le maintien du caractère rural de la partie ouest du PETR en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, artisanat, tourisme et loisirs.

OBJECTIF DU PADD [4.1] « Une approche par secteur s'appuyant sur des pôles de centralité »

« Conforter les pôles de centralité, les compléter avec les autres communes du PETR et les pôles extérieurs. »



SCoT PETR PAYS LOIRE BEAUCE - Pièce 3 Document d'Orientation et d'Objectifs

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 33

<sup>1</sup> SCOT PETR pays Loire Beauce – DOO version du 20/06/2022

Ces 36 pôles de vie ont pour vocation première de participer à la structuration de l'espace rural et périurbain, d'assurer le maintien du caractère rural de la partie ouest du PETR en s'appuyant sur des activités traditionnelles à conforter : agriculture, 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 et péri-urbain de ces pôles de vie. Le développement de l'offre résidentielle devra être maîtrisée.

Le maintien et le développement des équipements et services de proximité sera recherché, ainsi que l'offre de mobilité.

Dans ce cadre et pour permettre l'urbanisation du secteur de Manthelon, Mézières-lez-Cléry est concernée par les prescriptions du DOO, suivantes :

### a. Prescription 50

#### 2.1.1 Les objectifs de création de logements et leur territorialisation



#### PRESCRIPTION 50

1. 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.
2. Le SCoT programme sur 20 ans la production 7 900 logements (horizon 2043) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...), ou en extension de l'urbanisation.

Tableau : Programmation de logements du SCoT

	CC Beauce Loirétaine	CC Terres du Val de Loire	PETR Loire Beauce
<b>Démographie 2008-2018</b>			
Population 2008	15 361	46 147	61 508
Taille moyenne des ménages 2008	2,54	2,47	2,49
Taux croissance annuel moyen	0,90	0,55	0,64
Population 2018	16 797	48 768	65 565
Taille moyenne des ménages 2018	2,47	2,37	2,40
Estimation population 2023	17 565	50 134	67 693
Estim. taille des ménages 2023	2,44	2,32	2,35
<b>Perspective démographique 2023-2043</b>			
Taux croissance annuel moyen	1,1	0,71	0,81
Population supplémentaire	4 296	7 620	11 853
Population 2043	21 861	57 754	79 545
Taille moyenne des ménages 2043	2,37	2,22	2,26
<b>Besoins en logements 2023-2043</b>			
Desserrement des ménages (/an)	11	49	59
Logements à effet démographique. (/an)	91	172	262
Obj. taux de vacance en 2043	6,5%	6,5%	6,5%
Objectif de réinv. des log. vacants (/an)	0	18	18
Besoins en renouvellement urbain (0,3%/an)	22	69	91
Besoins en logements neufs (/an)	123	272	395

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 54

Explication pour Mézières-Lez-Cléry : le nombre de logements créé devra être en adéquation avec la répartition effectuée par le SCOT puis au sein de la CC des Terres Val de Loire.



les nouveaux projets d'aménagement doivent évoluer vers une mixité des formes d'habitations proposées pour favoriser la densité et pour permettre d'accueillir le panel le plus large possible en matière de tranches d'âge. C'est l'application de la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale.

### b. Prescription 54



#### PRESCRIPTION 54

Le SCoT intègre un objectif de maintien des équilibres actuels dans l'offre locative sociale.

L'orientation du SCoT porte sur la programmation de l'ordre de 650 logements sociaux à l'horizon 2043 dans le cadre d'un rythme annuel de construction égal à 395 résidences principales (soit de l'ordre de 32,5 logements locatifs sociaux par an en moyenne, dont 21 par an sur les Terres du Val de Loire et 11,5 par an sur la Beauce Loirétaine).

Le renforcement du parc locatif social sera réalisé soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux prendront en compte cette orientation et démontreront de quelle manière elle pourra être appliquée (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement la réalisation de logements locatifs sociaux.

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 57

Explication pour Mézières-Lez-Cléry : des logements locatifs sociaux pourront être intégrés à l'opération de Manthelon.

### c. Prescription 55



#### PRESCRIPTION 55

Des formes intermédiaires d'habitats telles que des logements collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense comme la maison de village devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

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

En cohérence avec les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) et de leurs évolutions, le SCoT demande aux PLUi de planifier les équipements nécessaires.

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 57

Explication pour Mézières-Lez-Cléry : les nouveaux projets d'aménagement doivent évoluer vers une mixité des formes d'habitations proposées pour favoriser la densité et pour permettre d'accueillir le panel le plus large possible en matière de tranches d'âge. C'est l'application de la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale.

### d. Prescription 59

#### 2.1 Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés



#### PRESCRIPTION 59

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec la tache urbaine principale existante, desservie et équipée.

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.

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 66

Explication pour Mézières-Lez-Cléry : l'aménagement de la zone de Manthelon s'effectue dans la continuité de l'enveloppe existante.

### e. Prescription 60

#### 2.2 Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation



##### PRESCRIPTION 60

L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :

- si une étude des potentialités de densification de la tache urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ;
- lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans la tache urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

Extrait du DOO – SCOT PETR Pays Loire Beauce page 66

Explication pour Mézières-Lez-Cléry : un relevé des potentialités de densification a été fait avant l'ouverture à l'urbanisation de Manthelon. Voir relevé de terrains dans les Chapitres suivants.

## f. Prescription 61

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.



### PRESCRIPTION 61

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 extension de la tache urbaine principale et sur les « espaces vacants », 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 espaces verts devront être systématiquement intégrés dans les opérations d'aménagement nouvelles. Ils peuvent être de nature différentes selon la fonction souhaitée : îlots de verdure centraux pour des espaces récréatifs, îlots en périphérie pour des fonctions de maintien de la biodiversité, bosquets, alignements d'arbres ou haies pour la résilience climatique, façades et toitures végétalisées, etc.

Les objectifs de renforcement des densités énoncés ci-dessous s'appliquent pour les extensions de la tache urbaine principale et au sein des « espaces vacants ». Ces densités sont des densités moyennes minimales brutes résidentielles (VRD, équipements de proximité et espaces verts compris).

**Le SCoT fixe comme objectif de densité brute minimale moyenne 13 logements par hectare de 2023 à 2033, puis 15 logements par hectare de 2033 à 2043 (moyennes à respecter sur la Beauce Loirétaine et les Terres du Val de Loire).**

Une ventilation en fonction des niveaux de polarité est demandée par le SCoT :

- dans les pôles de centralité : de 18 à 22 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 20 à 24 logements par hectare de 2033 à 2043,
- dans les pôles complémentaires : de 13 à 15 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 17 à 19 logements par hectare de 2033 à 2043,
- dans les pôles de vie : de 8 à 12 logements par hectare de 2023 à 2033, puis de 11 à 13 logements par hectare de 2033 à 2043,



La densité n'est pas imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire) mais constitue une moyenne à obtenir par le croisement des densités recherchées sur tous les nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux en extension de la tache urbaine principale.

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions (assainissement, morphologies bâties, sensibilité paysagère) le permettent.

Extrait du DOO – SCOT  
PETR Pays Loire Beauce  
page 67

**Explication pour Mézières-Lez-Cléry :** en appliquant les prescriptions du SCOT en matière de densité, le nombre de construction pour la zone de Manthelon est le suivant :

- Pôle de vie = 8 à 12 logements par hectare de 2023 à 2033.

Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Clos de Manthelon au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle

---

## a. Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation

### a. Evolution du profil communal

Mézières-lez-Cléry est une commune attractive, située à environ 15 km de la ville d'Orléans, elle est principalement desservie par les départementales 15 et 215. L'autoroute A71 longe la partie Est du territoire communal. L'échangeur le plus proche se trouve à seulement 10 km à Olivet.

Elle fait partie de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire et du SCOT Pays Loire Beauce. Mézières-lez-Cléry fait alors partie de l'arrondissement d'Orléans et de la proximité de Cléry-Saint-André, elle-même inscrite dans l'aire urbaine et la zone d'emploi d'Orléans.

Au regard de ces proximités, Mézières-lez-Cléry bénéficie de l'arrivée de nouvelle population et du développement économique lié à son positionnement géographique et à son cadre de vie qualitatif.

La dynamique du territoire est également portée par les structures routières avec la proximité de l'A71, de l'A10 et de l'A19.

Commune de Mézières-lez-Cléry (45204)

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	433	421	549	583	604	703	798	830
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	16,0	15,6	20,3	21,6	22,4	26,0	29,5	30,7

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Source : INSEE

En matière d'apport de population, Mézières-lez-Cléry connaît un solde naturel qui ne cesse de croître. Cet indicateur met en évidence le fait que la croissance démographique est largement due aux naissances. Le solde migratoire est quant à lui fluctuant, permettant parfois de stabiliser la démographie (entre 1999 et 2011) ; il amorce la baisse de nouveaux arrivants depuis 2011.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

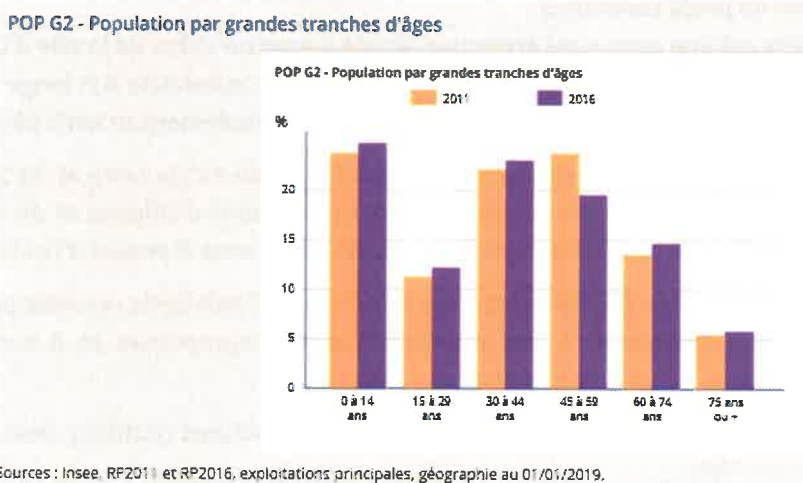
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	3,8	0,8	0,4	2,2	2,6	0,8
due au solde naturel en %	0,2	0,9	0,4	0,5	0,7	0,6	1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	3,4	0,4	-0,1	1,5	1,9	-0,2
Taux de natalité (‰)	13,1	13,8	11,3	11,8	12,4	11,6	13,6
Taux de mortalité (‰)	11,1	9,3	7,3	6,6	5,5	5,4	3,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Source : INSEE

Pour autant, le profil démographique rajeunit depuis 2011, avec une augmentation des tranches d'âge comprises entre 0 et 44 ans. C'est également un profil d'actifs qui se confirme.



Source : INSEE

La taille des ménages connaît une légère diminution entre 2011 et 2016, passant de 2.7 à 2.6 personnes par famille. C'est la représentation de jeunes ménages ayant leur 1<sup>er</sup> enfant. Ceci correspond en partie à la création du nouveau lotissement du centre bourg.

En matière de résidences principales, ce sont 12 constructions nouvelles qui sont recensées. Ces constructions correspondent en partie, à l'opération d'aménagement du centre bourg.

## Logement en 2016

Commune de Mezières-lez-Cléry (45204)

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	165	178	212	234	253	301	307	349
Résidences principales	137	138	182	200	218	266	301	313
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	21	16	19	13	17	2	11
Logements vacants	16	19	14	15	22	18	4	25

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2018.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Source : INSEE

Mezières-lez-Cléry connaît une augmentation de sa population avec l'arrivée d'actifs travaillant sur le bassin d'Orléans, voire à Paris. Leur arrivée est souvent liée à la possibilité de construire (terrains libres, accessions, etc).

## b. Effectifs scolaires

### Estimation des effectifs scolaires depuis 2018

#### Prévisions effectifs de l'école de la Forêt sur 5 ans

Niveau de Classe	ANNEE SCOLAIRE				
	né en 2015	né en 2016	né en 2017	né en 2018	né en 2019
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Petite Section	10	9	6	8	5
Moyenne Section	13	10	10	6	8
Grande Section	12	13	11	10	6
CP	10	12	14	11	10
CE1	15	10	13	14	11
CE2	19	15	10	13	14
CM1	6	19	15	10	13
CM2	12	6	19	15	10
	<b>97</b>	<b>94</b>	<b>98</b>	<b>87</b>	<b>77</b>

Source communale

L'évolution des effectifs scolaires met en évidence l'importance de l'année de naissance 2016-2017 avec les effectifs les plus élevés (98 enfants sur la période scolaire 2020/2021) ; ceci correspond au solde naturel le plus élevé sur la période 2011-2016.

Néanmoins, sur les périodes suivantes et précisant la rentrée scolaire 2022/2023, le nombre d'enfants à scolariser diminue et ceci de manière significative pour les Maternelles, signifiant une diminution du nombre de naissances, de manière corollaire à la part de jeunes ménages s'installant sur la commune.

C'est également représentatif des logements déjà occupés dans le cadre des opérations de type lotissement et des terrains libres (dents creuses) qui sont de plus en plus rares car comblés.

## c. Evolution des dents creuses avec vues aériennes





Des relevés de terrain ont été réalisés sur la période du 02 au 06 mars 2020. Ceux-ci ont permis de mettre à jour les disponibilités de terrain dans l'ensemble des enveloppes urbaines de la commune à partir du plan de zonage du PLU approuvé.

Les relevés et cartographies ci-dessous ont été réalisés selon des vues aériennes par Inspire 2.

Concernant les espaces libres constructibles qui sont cités dans le Plan Local d'Urbanisme, ceux-ci n'ont pas été localisés directement dans le document. Les études de terrain et les vues aériennes

ont alors permis de supposer leur localisation, à partir de leur description dans le PLU approuvé et des secteurs concernés.





**Situation en 2020 de la capacité foncière identifiée dans le PLU en 2013 :**





Nom du secteur	AOC sortis de la zone A et constructibles à court et moyen termes	Future affectation au PLU – Motif	Situation 2013-2020	Repérage
Manthelon-Roland	+ 13 300m <sup>2</sup>	2AU – complément d'un lotissement commencé	Non réalisé, zone non ouverte à l'urbanisation. Objet de la présente modification de droit commun.	
Les Muids – La Grange	+ 770m <sup>2</sup>	Ub – droits à construire repoussés au fond de deux parcelles	Réalisé, 3 logements.	
Bréau – Nuisance	+ 6350	Ub – Remplissage d'une dent creuse	Réalisé, 5 logements.	
Maigreville	+ 1840m <sup>2</sup>	Ub – droits à construire repoussés au fond de sept parcelles	Réalisé, 4 logements (coup parti à l'étape de l'élaboration du PLU).	
<b>TOTAL</b>	<b>+ 22 260m<sup>2</sup></b>		<b>13 300m<sup>2</sup> restants - 12 logements réalisés</b>	

Ont été repérés, en plus de ce qui avait été identifié dans le PLU, les fonciers suivants qui ont été construits depuis l'approbation du PLU (hors zone 1AU) :





Secteur	Repérage	Nombre de constructions d'habitation
Manthelon		1
Manthelon		1
Bourg		1
Bourg		2

Nuisance		2
Nuisance		5
Maigreville		1
Muids		1
<b>TOTAL</b>		<b>14</b>

26 constructions nouvelles ont été recensées sur l'ensemble du territoire communal. Par conséquent, depuis 2013 (approbation du PLU), le nombre de logements total réalisé et confirmé par les relevés de terrain, s'élève à 26 constructions d'habitation, hors lotissement du bourg.

De plus, des dents creuses ont été repérées sur le territoire dans les secteurs constructibles sur la base des études de terrains et vues aériennes (photographiées par Inspire 2) croisées avec le plan de zonage du PLU de 2013.

## Cartographie : Dents creuses repérées

Zonage PLU Mézières-lez-Cikiry

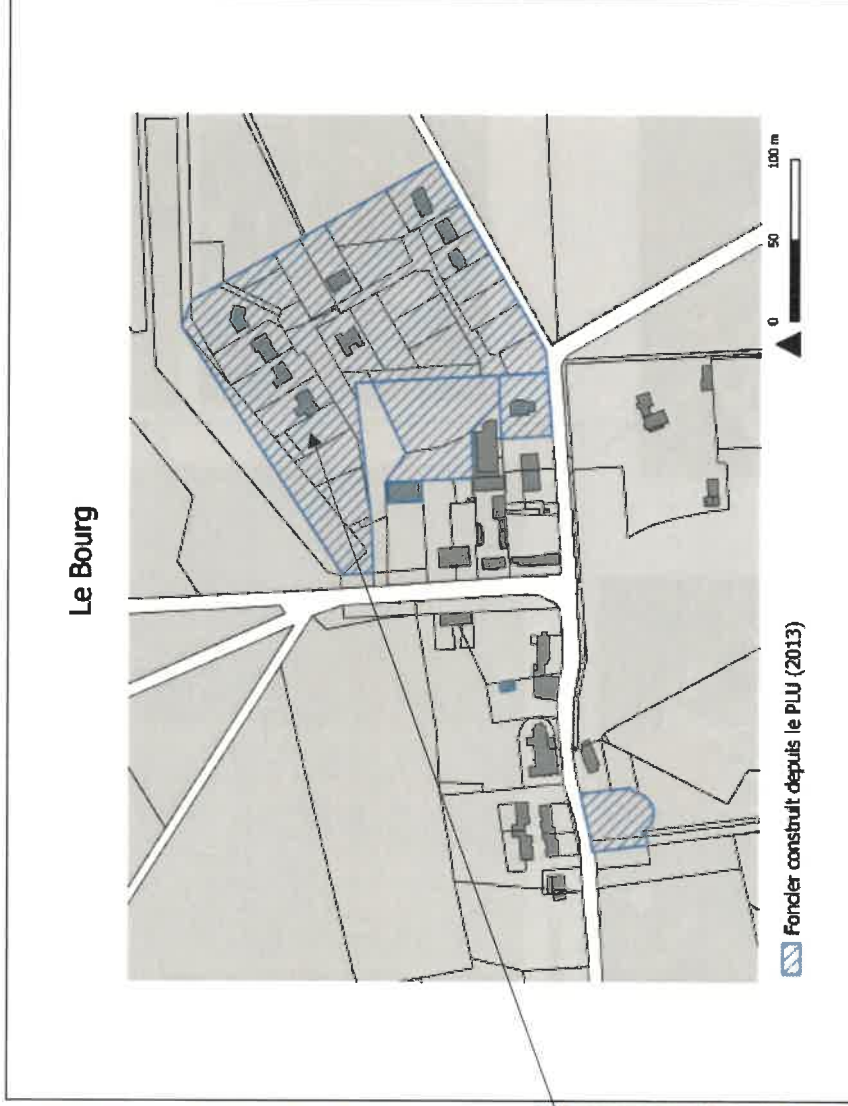


Foncier construit depuis le PLU : env. 5280m<sup>2</sup>  
Dents creuses repérées : env. 13 353m<sup>2</sup>



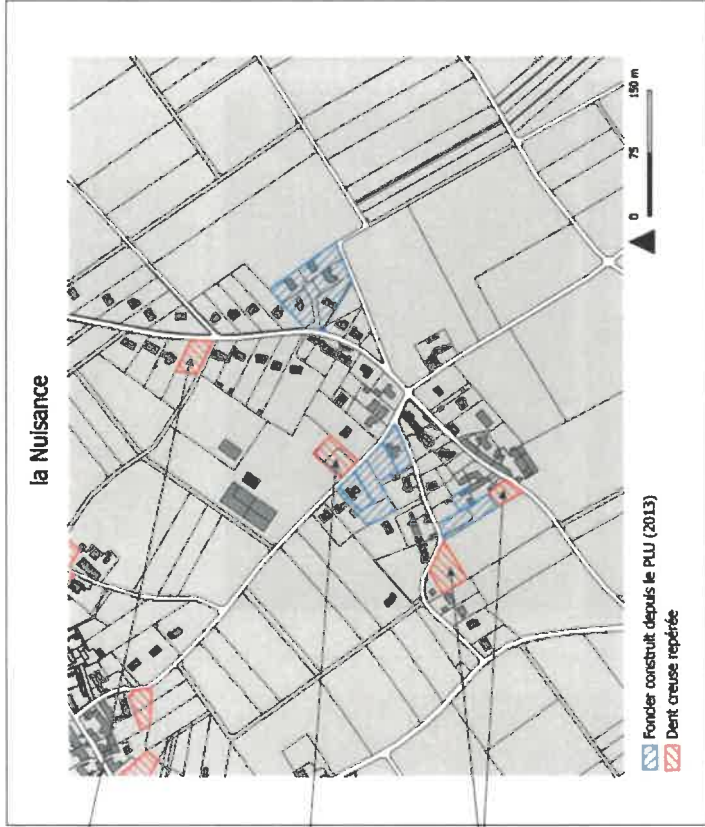
Zonage PLU Mézières-lez-Cléry

Foncier construit depuis le PLU : env. 31 011 m<sup>2</sup>

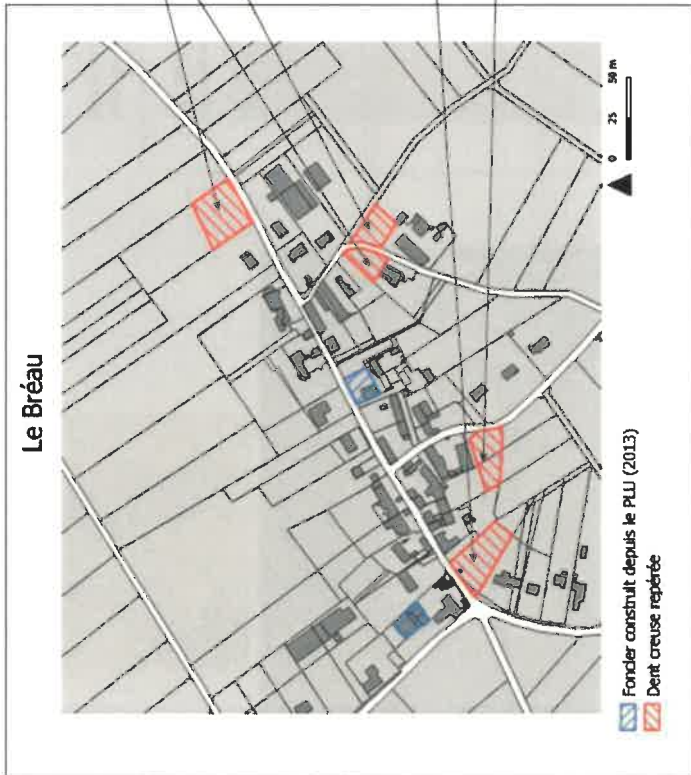




Zonage PLU Mézières-lez-Cléry

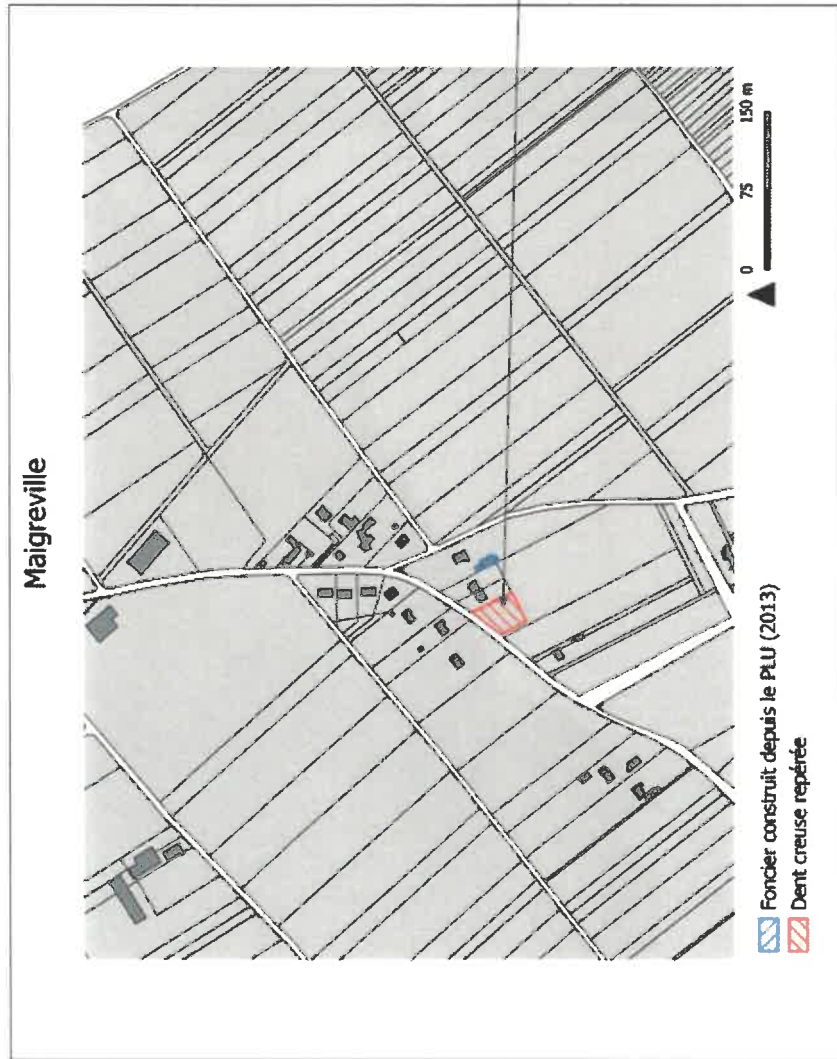


Foncier construit depuis le PLU : env. 12 216m<sup>2</sup>  
Dents creuses repérées : env. 4 460m<sup>2</sup>



Fondier construit depuis le PLU : env. 921m<sup>2</sup>

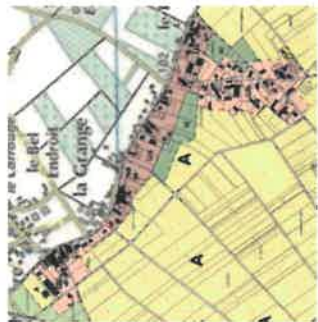
Dents creuses repérées : env. 4 914m<sup>2</sup>



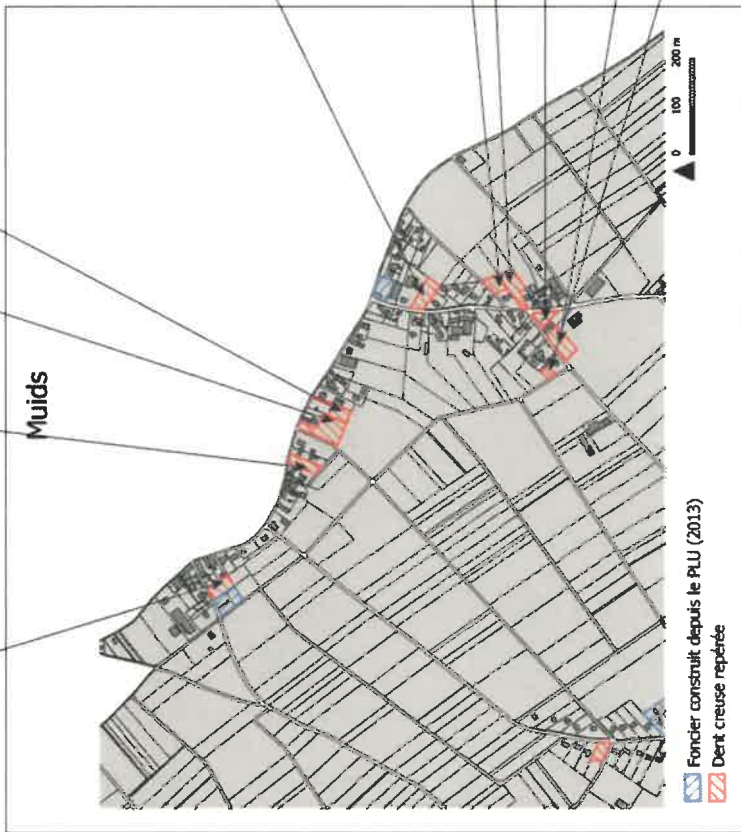
Zonage PLU Mézières-lez-Cléry



Foncier construit depuis le PLU : env. 172m<sup>2</sup>  
Dents creuses repérées : env. 1 100m<sup>2</sup>



Zonage PLU Mézières-lez-Cléry  
Foncier construit depuis le PLU : env. 3 453m<sup>2</sup>  
Dents creuses repérées : env. 16 309m<sup>2</sup>





**Synthèse du potentiel constructible :**

Relevés	Potentiel en m <sup>2</sup>
Dents creuses (hors 1AU) repérées en 2020 (soit le total foncier restant)	39 037.85
Foncier construit entre 2013 et 2020	31 501.33
<b>TOTAL = Potentiel constructible avant 2013 supposé</b>	<b>70 543.18</b>

En partant des dents creuses aujourd'hui repérée, et du foncier qui a été construit entre 2013 et 2020, nous pouvons supposer la **surface totale qui était libre avant 2013, soit environ 7,05 ha.**

44,66% de cette surface totale constructible déterminée ont été construits (foncier construit entre 2013 et 2020 hors zone 1AU) en 7 ans. Cela représente un rythme de construction de ces espaces d'une moyenne de 6,37% par an entre 2013 et 2020.

Par ailleurs, le PLU avait prévu la construction de 24 logements dans les dents creuses qui avaient été repérées. Les études de terrain récemment réalisées montrent qu'entre 2013 et 2020, ce sont 26 constructions d'habitations qui ont été réalisées. La prévision du PLU a donc été dépassée de 2 points en 7 ans, alors que la durée de vie du PLU et les projections ont été réalisées sur 10 ans.

Le rythme de construction identifié entre 2013 et 2020, le dépassement de l'objectif prévu par le PLU, ainsi que la construction de la zone du bourg 1AU qui n'a aujourd'hui plus de disponibilité, montrent une forte demande sur Mézières-lez-Cléry.

Par conséquent, la commune a construit la totalité des capacités foncières identifiées au PLU approuvé (voir tableau page 35). Le potentiel de 3,9ha restant, situé en dents creuses dans les enveloppes urbaines et estimé dans le relevé de 2020, ne permet pas à la commune de répondre à :

- l'accueil de nouveaux habitants,
- la mixité sociale et fonctionnelle du Scot,
- la densité voulue par le SCoT,

car ces terrains sont privés et ne permettent pas la réalisation d'un projet d'ensemble.

Mézières-lez-Cléry peut alors justifier de la nécessité d'une capacité foncière supplémentaire afin de répondre au besoin d'accueil de la population dans le respect des objectifs du SCoT.

#### d. Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Au moment de l'élaboration du PLU en 2013, la commune avait retenu un projet de développement démographique s'appuyant sur une croissance prévisionnelle de l'ordre de 1 à 1.5 % par an et pour les dix prochaines années, soit la construction de 72 logements répartis entre les espaces libres (dents creuses) en zone urbaine et les constructions en zone AU. Ceci correspond à l'accueil de 173 nouveaux habitants d'ici 2023 (application de la taille de ménages à 2.4).

<b>Pour les 10 années à venir il faut prévoir :</b>	
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique	31
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires (95)/ nombre moyen d'occupants par logement envisagé (2,4)	41
A déduire les logements vacants réaffectés	0
A déduire logements possible en espaces en creux	24
<b>Total logements à prévoir en zone à urbaniser</b>	<b>48</b>
Superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 12 à 13 logements par hectare (espaces collectifs inclus)	<b>3,6 hectares</b>

Extrait Rapport de présentation du PLU 2013 – page 101

Ce choix correspondait au diagnostic qui avait mis en évidence un dynamisme démographique à maintenir et lié au croisement du mouvement migratoire et du solde naturel. Parallèlement, la pyramide des âges de la commune témoignait d'un léger vieillissement démographique et ce malgré des tranches d'âge d'actifs en évolution.

Ce taux de variation annuel avait pour objectif de répondre aux demandes d'installation, de maintenir la croissance démographique communale à la fois en termes de mixité générationnelle, mais également entre les deux pôles urbains du bourg et de Manthelon.

Il s'agissait à la fois de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population dans le Bourg de Mézières-lez-Cléry en raison de la présence des équipements et services, mais également de faciliter l'accueil des ménages au profil familial nécessaire au renouvellement démographique, prioritairement dans le bourg grâce à la zone 1AU du bourg et ceci dans un 1<sup>er</sup> temps. Puis dans un 2<sup>nd</sup> temps, engager l'aménagement de la zone 2AU par sa transformation en zone 1AU2, au niveau de Manthelon avec la volonté d'une mixité sociale et générationnelle.

Pour atteindre cet objectif, les besoins en logements ont été évalués à 72 logements, soit la construction de 7 à 8 logements par an.

Entre décembre 2013 et mars 2020, la commune a vu l'achèvement de 50 constructions d'habitation, répartis entre les espaces interstitiels (dents creuses) et le lotissement du bourg. Soit une moyenne de 7 logements par an, correspondant bien au rythme du PLU, mais montrant une sous-estimation du besoin au départ.

Or, actuellement, la commune ne bénéficie plus de réserve foncière inscrite en zone 1AU lui permettant de répondre à ses objectifs de maintien de la population.

Afin d'envisager une mixité des fonctions et de répondre au développement raisonné de la commune, il convient d'envisager une répartition juste et équilibrée de la production de logements et de la déconcentrer sur le 2<sup>nd</sup> pôle majeur de Mézières-Lez-Cléry, comme inscrit dans le PADD du PLU approuvée en 2013, soit le secteur de Manthelon.

Au moment de son approbation en 2013, le PLU comptait :

1 zone 1AU à vocation mixte et préférentielle pour l'accueil de logements (à urbaniser à court terme) :

- Le Bourg (2ha)

1 secteur Ub « remplissage d'une dent creuse » :

- Bréau Nuisance (6350 m<sup>2</sup>)

1 zone 2AU (à urbaniser à long terme et nécessitant une modification du PLU) :

- Manthelon (1.33 ha)

Concernant le Bourg, la totalité des parcelles (24) a fait l'objet d'un permis de construire. Ce lotissement n'a donc plus aucune disponibilité.

Concernant le secteur Ub du Bréau Nuisance, celui-ci est aujourd'hui construit, accueillant 5 logements.

Le potentiel foncier dans les enveloppes urbaines est estimé à 3,9ha. Mézières-Lez-Cléry ne dispose pas d'une maîtrise foncière sur ce potentiel puisqu'il correspond à des parcelles privées.

Par conséquent, Mézières-lez-Cléry ne dispose actuellement plus de zones ouvertes à l'urbanisation lui permettant de répondre aux objectifs de son PLU.

La régularité des opérations de logements démontre le caractère dynamique et attractif de la commune, qui connaît une demande en logements régulière.

La demande d'ouverture à l'urbanisation de Manthelon a donc pour effet de répondre aux besoins en logements, de poursuivre une urbanisation cohérente inscrite dans l'enveloppe urbaine et de s'inscrire dans les objectifs du PADD et du SCOT en cours d'élaboration.

Il est précisé que Mézières-lez-Cléry continuera d'adopter une consommation foncière économe. La densité moyenne de cette future opération est estimée à 9 à 11 logements/ha. Le nombre de logements pour cette opération est estimée à environ 17 (valeur nette) ; pour une taille de parcelle moyenne de 600 m<sup>2</sup> (500 à 800 m<sup>2</sup>).

La modification et l'ouverture de la zone de Manthelon vers un zonage 1AU2 et la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettent alors d'appliquer les orientations du PADD.

## b. Faisabilité opérationnelle du projet

La zone de Manthelon d'environ 1.33 ha, cadastrée ZP 138 est située au Nord du centre-bourg dans le hameau du même nom.

Elle est composée d'une parcelle unique non urbanisée ; elle est située en continuité immédiate du lotissement du Clos de Manthelon et dans un ensemble à vocation urbaine.

La localisation de cette zone, en continuité de l'espace urbanisé, permettra de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec ceux déjà résidents, elle permet aussi les multiples liaisons douces (chemins piétons, vélos, ...) au sein du hameau, vers le centre-bourg et les quartiers existants.

Les eaux usées de ce projet seront collectées via une mini-station située au hameau de Manthelon.

Le projet devra prendre en compte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur cette zone ainsi que le Règlement écrit du PLU.

## Présentation de l'OAP

---

## Localisation du secteur et contexte

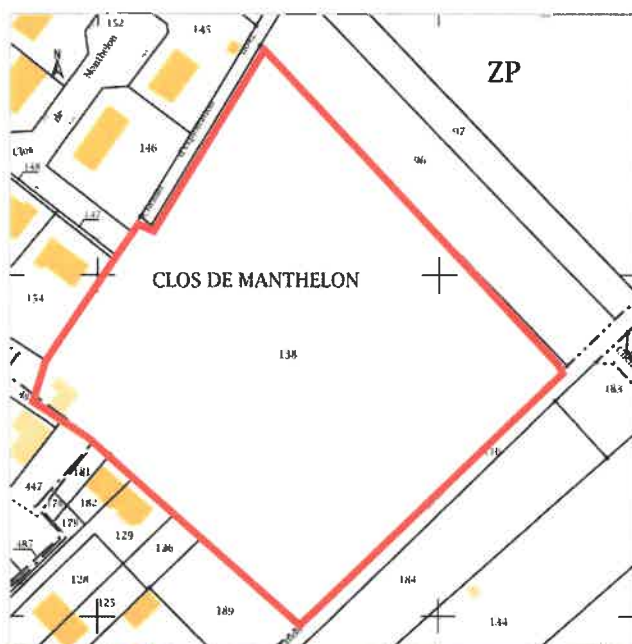
La zone de Manthelon d'environ 1,33 ha, cadastrée ZP 138 est située au Nord du centre-bourg dans le hameau du même nom.

Elle est composée d'une parcelle unique non urbanisée ; elle est située en continuité immédiate du lotissement du Clos de Manthelon et dans un ensemble à vocation urbaine.

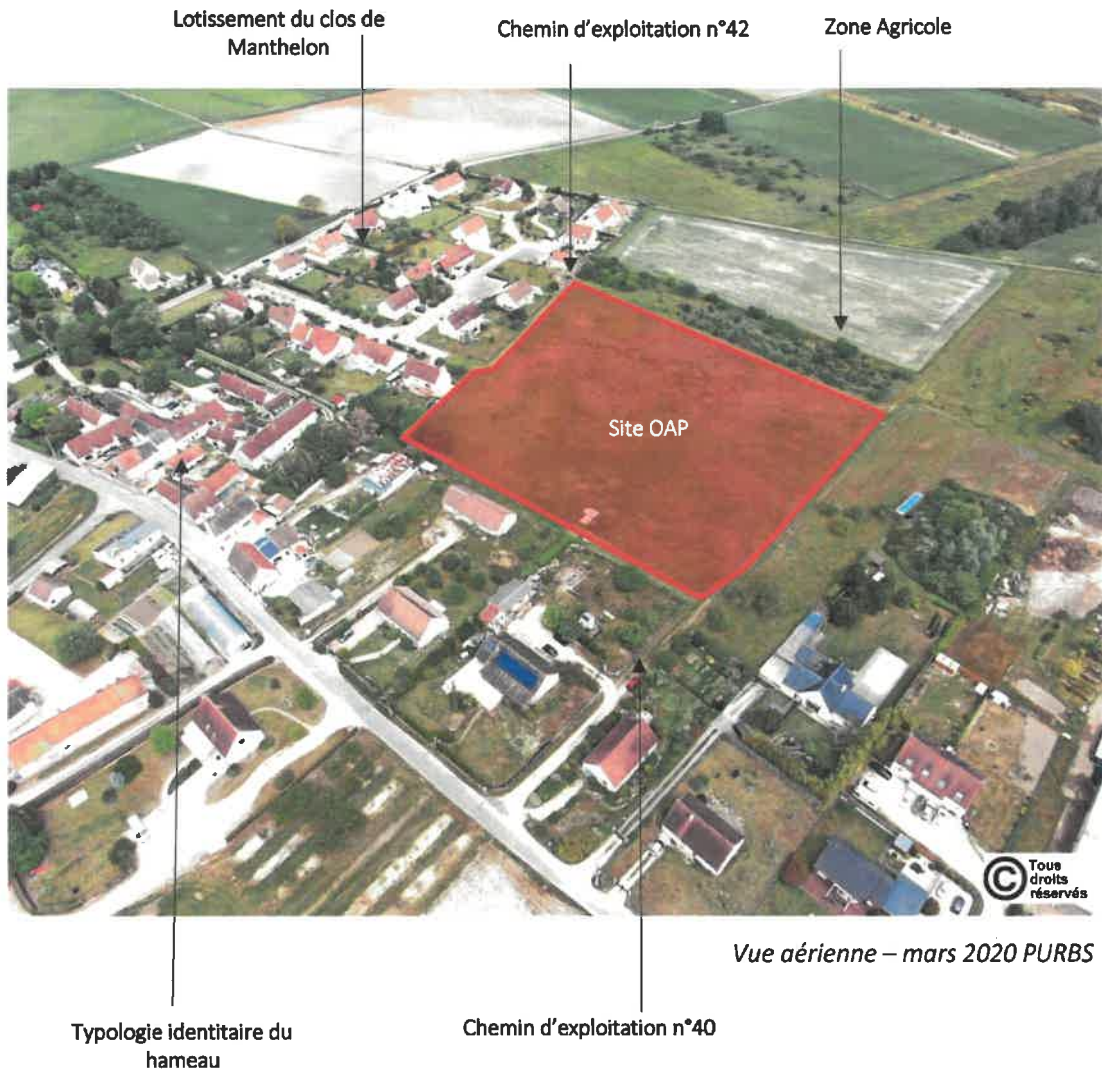
La localisation de cette zone, en continuité de l'espace urbanisé, permettra de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec ceux déjà résidents, elle permet aussi les multiples liaisons douces (chemins piétons, vélos, ...) au sein du hameau, vers le centre-bourg et les quartiers existants.

La zone est bordée :

- Au Nord, par un chemin d'exploitation n°42
- Au Sud, par un chemin d'exploitation n°40
- A l'Ouest, par des parcelles construites
- A l'Est, par des parcelles agricoles



Sources : Cadastre. Gouv  
Géoportail



## Cohérence avec les orientations du PADD

Le projet de Manthelon correspond à l'urbanisation d'une parcelle permettant de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine du hameau. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

- Maîtriser le développement en ouvrant à court et moyen termes des secteurs destinés à la construction de logements : à long terme (...) un secteur d'extension pourra être envisagé en continuité du lotissement située à l'Est de Manthelon.
- Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre vers un équilibre social.

## Conditions d'aménagement et d'équipements

Le secteur est inscrit en 1AU2 sur le plan graphique du PLU.

Les constructions, y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et le cas échéant, le règlement sous la condition de respecter la totalité des caractéristiques d'organisation spatiale du schéma d'aménagement de l'OAP.

## Principes directeurs pour l'aménagement

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Tendre vers une ambiance « esprit de village de de Sologne »

Le secteur doit s'inscrire dans une ambiance paysagère, avec un esprit de village afin de préserver l'identité de Mézières-lez-Cléry.

Le projet devra

- o Maîtriser et limiter la vitesse des véhicules sur les voies internes du quartier
- o Proposer un espace paysager permettant de maintenir les continuités écologiques et répondant également au lien social entre les habitants
- o Proposer des implantations des constructions variées et qui permettent de limiter la consommation d'espace, de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble du secteur, mais de prendre en compte l'environnement existant, la topographie et l'ensoleillement.
- o Valoriser de petits espaces de jardins privés, partagés, ... afin de contribuer à la qualité paysagère du quartier.
- o Favoriser les matériaux identitaires comme la pierre, la brique et le bois.

Constituer un véritable quartier d'habitation avec le lotissement existant du Clos de Manthelon au sein du hameau

- o Prolonger les aménagements de l'Allée du Clos de Manthelon vers l'intérieur du nouveau quartier.
- o Constituer des espaces publics par petites unités avec des usages de type jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, ...
- o Prolonger les cheminements piétons existants et s'appuyer sur ceux-ci pour développer un réseau piéton interne au quartier.
- o Privilégier des voies « apaisées » pour les piétons.

Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente

- o Limiter la présence visuelle de la voiture par un accompagnement paysager des espaces de stationnements
- o Proposer et répartir des espaces de stationnements visiteurs en petites poches au sein des îlots.



- Privilégier des voies douces connectées aux espaces publics.

Conforter le hameau et la proximité du paysage ; présence du végétal dans le quartier

- Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins privés, de cœurs d'îlots paysagers, de cheminements plantés, ...
- Proposer d'éventuelles placettes aménagées et plantées en priorité pour les piétons et accessibles au public.

### Programme et densité

La densité globale sera d'environ 9 logements/ha à 11 logements/ha ; elle pourra être supérieure (« pôle de vie – espace de ruralité Ouest » - référence SCOT).

Elle sera sous la forme de :

- logements individuels mitoyens ou semi-mitoyens (reprenant la typologie identitaire du hameau)
- logements individuelles (maisons)

Les parcelles pourront être comprises environ entre 400 à 650 m<sup>2</sup>.

Le programme se composera de 18 logements environ. Les logements réalisés pourront permettre de favoriser la 1<sup>ère</sup> accession à la propriété (« primo-accédant »).

La diversité des formes d'habitat sera propice à la mixité sociale.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

### Formes urbaines

La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel. Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans les parties les plus proches du futur quartier.

L'implantation des habitations avec la mise en valeur d'une cour intérieure pourra être utilisée dans la partie centrale du nouveau quartier afin de créer une unité urbaine avec l'existant.

Le gabarit des constructions sera compact pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).



*Exemples et illustrations : l'implantation en courée du tissu traditionnel du hameau de Manthelon  
Typologie identitaire du hameau. Source : Vue aérienne – mars 2020 PURBS*

## Espaces publics – paysage

Le traitement paysager cherchera à renforcer la présence du végétal ; un maillage végétal sera réalisé sur l'ensemble de la zone.

L'aménagement devra s'inscrire dans une démarche de préservation des vues en veillant à limiter la présence des constructions en particulier en limite des espaces agricoles. Pour ce faire des espaces de transition pourront être réalisés (jardins partagés, cheminement valorisé, lisière végétale, ...). La lisière Nord/Est sera renforcée par un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole.

Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords du quartier.

L'aménagement du site s'appuiera sur un axe structurant qui sera la voirie principale. Des voiries secondaires permettront également de connecter le quartier aux espaces publics et à l'Allée du Clos de Manthelon. Elles compléteront ainsi la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en îlots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée et plus dense à l'image du tissu ancien de Manthelon.

Un rétrécissement de la voie d'accès pourra être envisagé à l'entrée du quartier afin de ralentir les circulations.

La voirie mixte pourra être en zone 30 sur l'ensemble de l'opération.

Les voies de desserte seront accompagnées par des plantations d'essences locales et variées. Des alignements de haies seront réalisés le long des voies principales et secondaires afin d'insérer le projet urbain dans l'environnement naturel du hameau.

Des liaisons douces (piétons / vélos) permettront d'assurer une meilleure accessibilité pour les piétons et faciliteront la traversée du quartier. Elles se connecteront avec l'ensemble des voies douces ou anciens chemins d'exploitation, qui maillent les abords de la zone.

Les liaisons douces seront sécurisées (passage favorisé pour les piétons, changement de revêtement au sol, ...) lorsqu'elles sont en relation avec une voie pour les véhicules ; les piétons seront prioritaires.

De manière générale, l'espace public devra être aménagé pour favoriser le partage entre les différents modes de déplacement. Les aménagements offriront un déplacement sécurisé, confortable et rapide pour les usagers à pied ou à vélo.

Les fonds de jardin en contact avec les voies douces disposeront d'un accès sur celles-ci qui permettra de se rendre sur le maillage piéton en toute sécurité.

Des placettes publiques pourront mettre en valeur la convivialité du quartier. Elles pourront également se composer de stationnements (environ 3 à 4 maximum par unité).

Des espaces comme des jardins partagés pourront être mis en place, afin d'améliorer la qualité paysagère et le cadre de vie, et créer un lieu convivial et d'échanges. Ils pourront constituer le lieu commun du quartier.

### Le chemin de l'eau

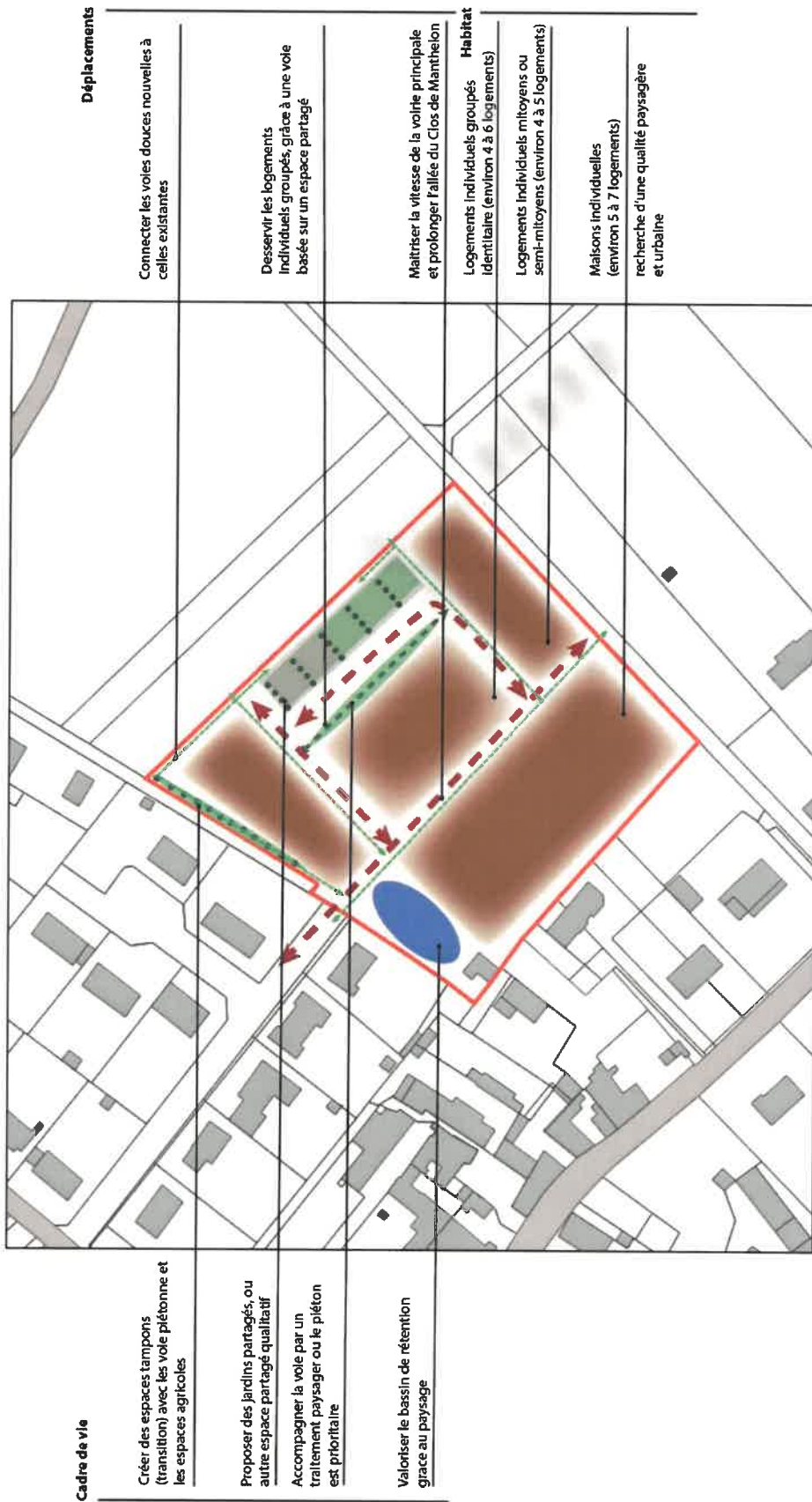
Les eaux pluviales de voirie pourront être traitées par des noues le long des voies et/ou un bassin paysager implanté à l'Ouest du site.

Ceci sera confirmé par les études sur la gestion des eaux pluviales au moment de l'aménagement de la zone.

Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...

Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol.

Schéma de principes de l'OAP



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023\_159-AR



## Projet de modifications apportées au PLU

---

Le projet de la présente modification porte sur :

- La transformation de la zone 2AU de Manthelon en zone 1AU2 qui implique :
  - L'adaptation de zonage du PLU en zone 1AU2.
  - L'adaptation du règlement écrit.
  - L'adaptation du tableau de synthèse des surfaces.
  - La réalisation d'une OAP.

#### **Objet n°1 : ZONAGE**

N°1. Modification du nom de la zone 2AU en 1AU2 sur le plan de zonage.

N°2. Modification du nom de la zone 1AU en 1AU1 sur le plan de zonage.

#### **Objet n°2 : REGLEMENT ECRIT**

N°3. Modification du Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser.

N°4. Modification de la nomenclature de la zone 1AU en 1AU1.

N°5. Création de la zone 1AU2 dans le règlement écrit et suppression de la zone 2AU.

N°6. Création de l'article 1AU2-1 relatif aux occupation et utilisation du sol interdites, sur la base de l'article 1AU1-1.

N°7. Création de l'article 1AU2-2 relatif aux occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières, sur la base de l'article 1AU1-2.

N°8. Création de l'article 1AU2-3 relatif aux accès et voiries sur la base de l'article 1AU1-3, avec modification de ses dispositions.

N°9. Création de l'article 1AU2-4 relatif à la desserte par les réseaux sur la base de l'article 1AU1-4, avec modification de ses dispositions.

N°10. Création de l'article 1AU2-5 relatif aux caractéristiques des terrains, sur la base de l'article 1AU1-5.

N°11. Création de l'article 1AU2-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sur la base de l'article 1AU1-6, avec modification de ses dispositions.

N°12. Création de l'article 1AU2-7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sur la base de l'article 1AU1-7, avec modification de ses dispositions.

N°13. Création de l'article 1AU2-8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sur la base de l'article 1AU1-8.

N°14. Création de l'article 1AU2-9 relatif à l'emprise au sol, sur la base de l'article 1AU1-9, avec modification de ses dispositions.

N°15. Création de l'article 1AU2-10 relatif à la hauteur maximum des constructions, sur la base de l'article 1AU1-9, avec modification de ses dispositions.

N°16. Création de l'article 1AU2-11 relatif à l'aspect extérieur, sur la base de l'article 1AU1-11, avec modification de ses dispositions.

N°17. Création de l'article 1AU2-12 relatif au stationnement, sur la base de l'article 1AU1-12.

N°18. Création de l'article 1AU2-13 relatif à aux espaces libres et plantations, sur la base de l'article 1AU1-13, avec modification de ses dispositions.

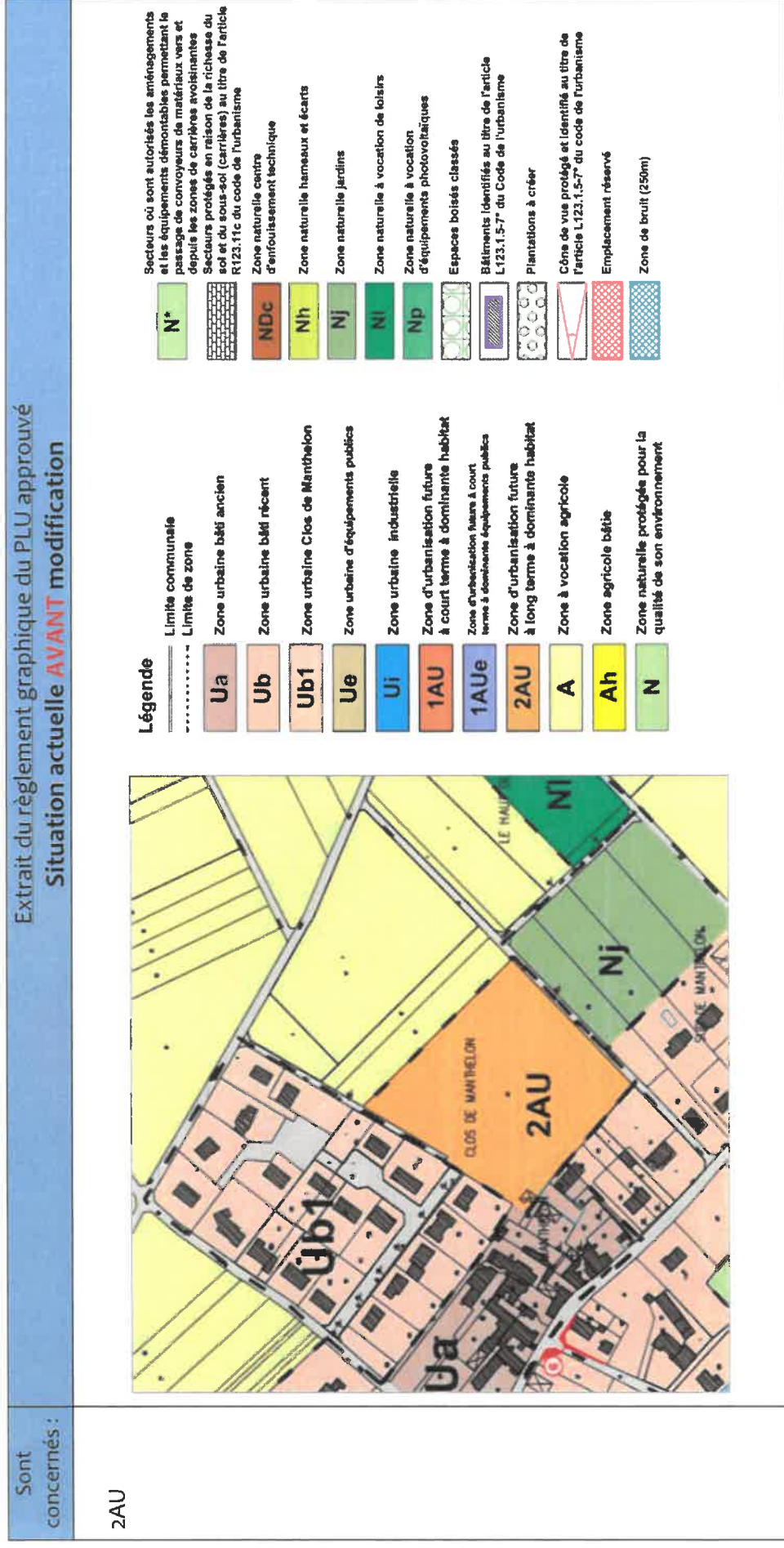
#### **Objet n°3 : RAPPORT DE PRESENTATION – TABLEAU DE SURFACES**

N°19. Modification du tableau de surfaces pour l'adapter aux nouvelles zones.

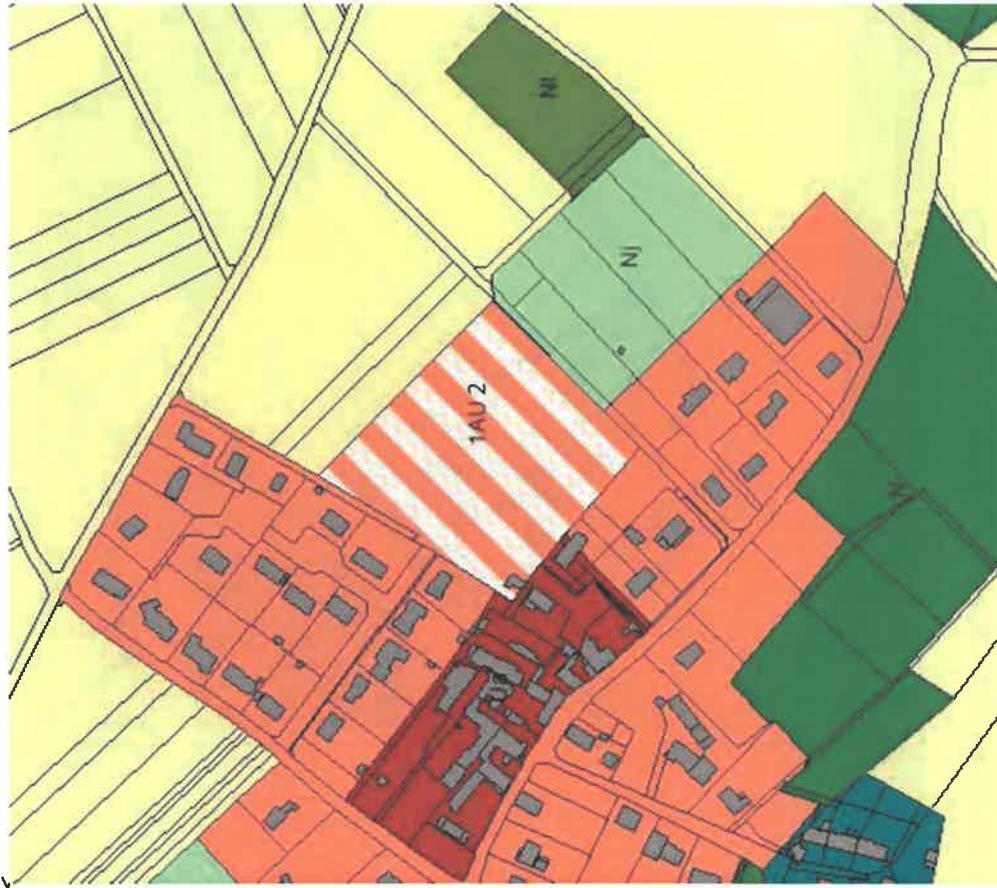
a. Les nouvelles dispositions proposées en vue du projet de modification

**Objet n°1 : ZONAGE**

N°1. Modification du nom de la zone 2AU en 1AU2 sur le plan de zonage



Communauté de communes des Terres du Val de Loire - Plan Local d'Urbanisme de Mézières-lez-Ciéry – Révision allégée  
Situation APRES modification



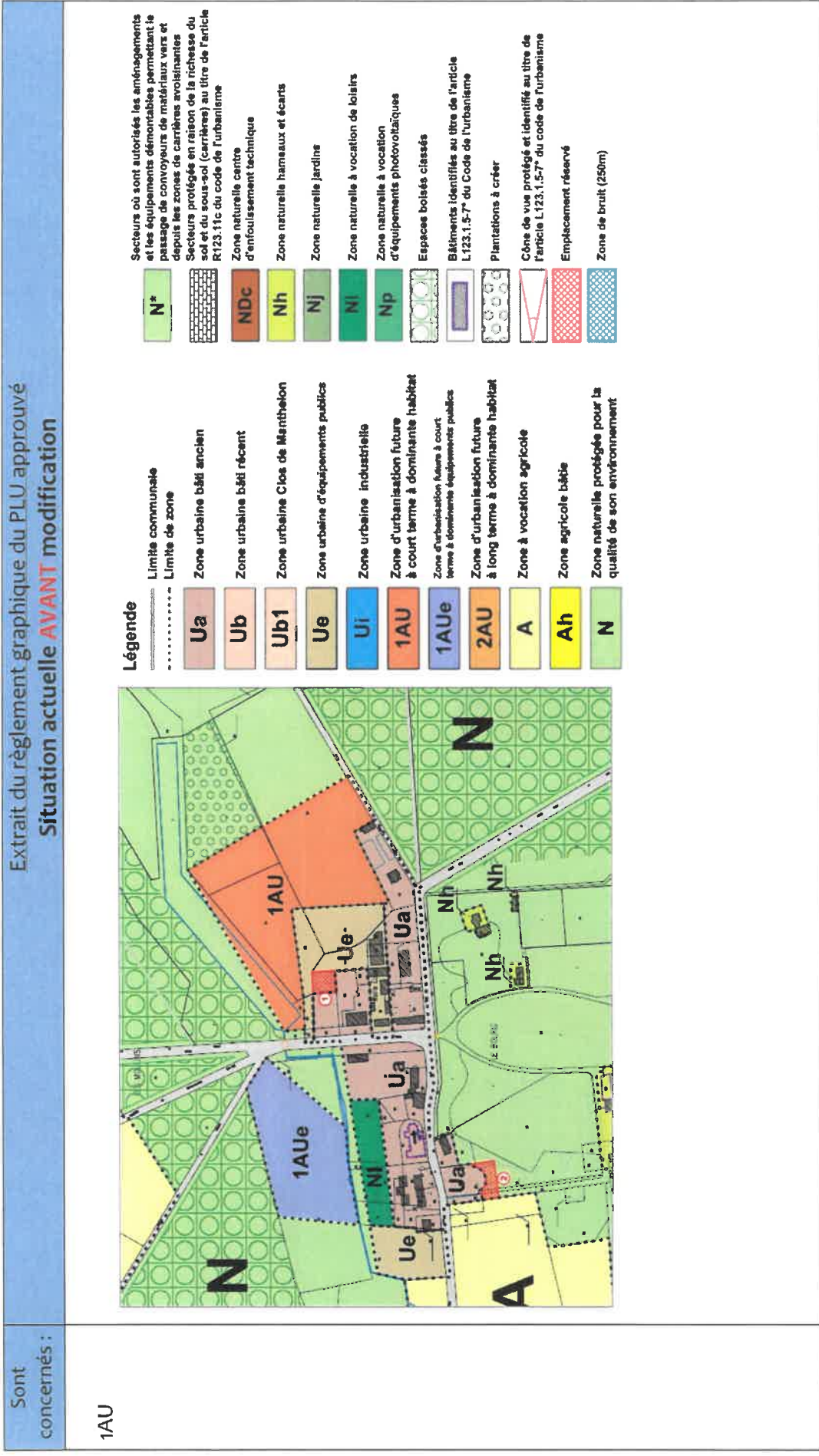
Légende

- Limite communale
- ..... Limite de zone
- Ua** Zone urbaine bâti ancien
- Ub** Zone urbaine bâti récent
- Ub1** Zone urbaine Clos de Manthelon
- Ue** Zone urbaine d'équipements publics
- Ui** Zone urbaine industrielle
- 1AU2** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
- 1AUe** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics
- A** Zone à vocation agricole
- Ah** Zone agricole bâtie
- N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

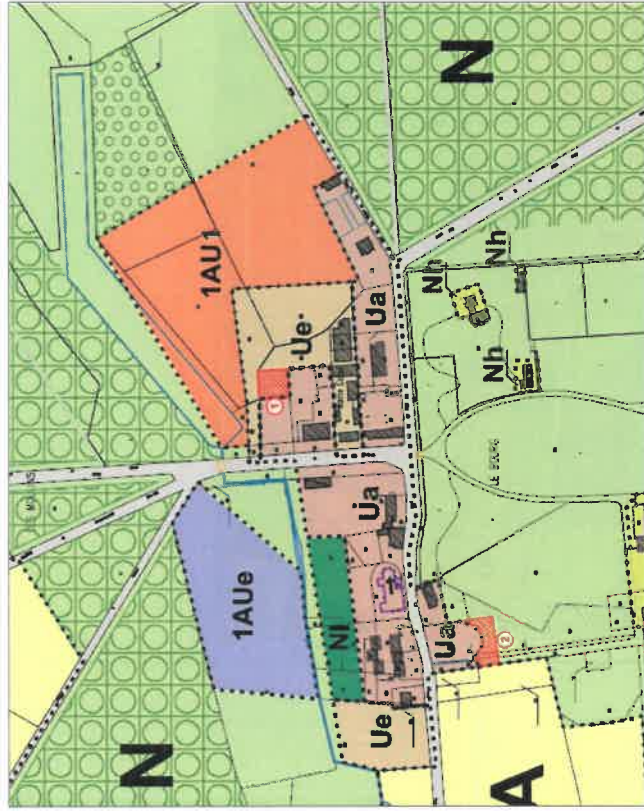
- N\*** Secteurs où sont autorisés les aménagements et les équipements démontables permettant le passage de convoyeurs de matériaux vers et depuis les zones de carrières avoisinantes
- NDc** Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (carières) au titre de l'article R123.11c du code de l'urbanisme
- Nh** Zone naturelle centre d'enfouissement technique
- Nj** Zone naturelle hameaux et écarts
- Ni** Zone naturelle jardins
- Np** Zone naturelle à vocation de loisirs
- Np** Zone naturelle à vocation d'équipements photovoltaïques
- Np** Espaces boisés classés
- Np** Bâtiments identifiés au titre de l'article L123.1.5-7° du Code de l'urbanisme
- Np** Plantations à créer
- Np** Cône de vue protégé et identifié au titre de l'article L123.1.5-7° du code de l'urbanisme
- Np** Emplacement réservé
- Np** Zone de bruit (250m)



N°2. Modification du nom de la zone 1AU en 1AU1 sur le plan de zonage



Communauté de communes des Terres du Val de Loire - Plan Local d'Urbanisme de Mézières-lez-Ciéry – Révision allégée  
 Situation **APRES** modification



**Légende**

- Limite communale
- ..... Limite de zone
- Ua** Zone urbaine bâti ancien
- Ub** Zone urbaine bâti récent
- Ub1** Zone urbaine Clos de Manthelon
- Ue** Zone urbaine d'équipements publics
- Ui** Zone urbaine industrielle
- 1AU1** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
- 1AUe** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics
- A** Zone à vocation agricole
- Ah** Zone agricole bête
- N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

- N\*** Secteurs où sont autorisés les aménagements et les équipements démontiables permettant le passage de convoyeurs de matériaux vers et depuis les zones de carrières avoisinantes
- NDC** Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (carières) au titre de l'article R123.11c du code de l'urbanisme
- Nh** Zone naturelle cadre d'entourissement technique
- NJ** Zone naturelle hameaux et écarts
- NJ** Zone naturelle jardins
- Ni** Zone naturelle à vocation de loisirs
- Np** Zone naturelle à vocation d'équipements photovoltaïques
- Np** Espaces boisés classés
- Np** Bâtiments identifiés au titre de l'article L123.1.5-7° du Code de l'urbanisme
- Np** Plantations à créer
- Np** Cône de vue protégé et identifié au titre de l'article L123.1.5-7° du code de l'urbanisme
- Np** Emplacement réservé
- Np** Zone de bruit (250m)



## Objet n°2 : REGLEMENT ECRIT

Afin de faciliter la lecture des modifications, elles sont présentées sous la forme suivante :

- les ajouts en surlignage jaune,
- les suppressions en surlignage bleu barré.

La création de la zone 1AU2 est calquée sur les dispositions de la zone 1AU1 (dispositions adaptées aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation).

La zone 2AU étant supprimée, les modifications signifiées ci-dessous sont celles effectuées entre les dispositions de la zone 1AU1 et celles de la zone 1AU2.

### N°3. Modification du Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
	<p align="center"><b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b></p> <p>Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1AU : zone à urbaniser à court terme à dominant d'habitat</li> <li>- 1AUe : zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics</li> <li>- 2AU : zone non équipée à urbaniser à long terme.</li> </ul>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>La zone 1AU devient 1AU1.</p> <p>Suppression de la zone 2AU.</p> <p>Création de la zone 1AU2.</p>	<p align="center"><b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b></p> <p>Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1AU1 : zone à urbaniser à court terme à dominant d'habitat située dans le bourg</li> <li>- 1AU2 : zone à urbaniser à court terme à dominant d'habitat située dans le hameau de Manthelon</li> <li>- 1AUe : zone d'urbanisation future à court terme à dominante équipements publics</li> <li>- <del>2AU : zone non équipée à urbaniser à long terme.</del></li> </ul>

#### N°4. Modification de la nomenclature de la zone 1AU en 1AU1

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
	<p style="text-align: center;"><b><u>CHAPITRE I :</u></b> <b><u>Dispositions applicables à la zone 1AU</u></b></p> <p>La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps autour d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement.</p> <p>Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.</p> <p><b>Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites</b> <b>Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières</b> <b>Article 1AU3 : Accès et voirie</b> <b>Article 1AU4 : Desserte par les réseaux</b> <b>Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains</b> <b>Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> <b>Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <b>Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> <b>Article 1AU9 : Emprise au sol</b> <b>Article 1AU10 : Hauteur maximum des constructions</b> <b>Article 1AU11 : Aspect extérieur</b> <b>Article 1AU12 : Stationnement</b> <b>Article 1AU13 : Espaces libres et plantations</b></p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>La zone 1AU devient la zone 1AU1, ce qui entraîne également la modification des noms des articles correspondants.</p>	<p style="text-align: center;"><b><u>CHAPITRE I :</u></b> <b><u>Dispositions applicables à la zone 1AU1</u></b></p> <p>La zone <b>1AU1</b> est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. La zone <b>1AU1</b> est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps autour d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement.</p> <p>Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.</p> <p><b>Article 1AU1-1 : Occupation et utilisation du sol interdites</b> <b>Article 1AU1-2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières</b>  <b>Article 1AU1-3 : Accès et voirie</b> <b>Article 1AU1-4 : Desserte par les réseaux</b></p>

	<p><b>Article 1AU1-5 : Caractéristiques des terrains</b></p> <p><b>Article 1AU1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>Article 1AU1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article 1AU1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><b>Article 1AU1-9 : Emprise au sol</b></p> <p><b>Article 1AU1-10 : Hauteur maximum des constructions</b></p> <p><b>Article 1AU1-11 : Aspect extérieur</b></p> <p><b>Article 1AU1-12 : Stationnement</b></p> <p><b>Article 1AU1-13 : Espaces libres et plantations</b></p>
--	--

### N°5. Création de la zone 1AU2 dans le règlement écrit

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
<p>La zone 2AU est supprimée.</p> <p>La nouvelle zone 1AU2 porte création du Chapitre III relatif aux dispositions applicables à la zone 1AU2.</p>	<p><b>CHAPITRE III :</b> <b>Dispositions applicables à la zone 2AU</b></p> <p>Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées par les réseaux.</p> <p>Elles constituent des réserves foncières à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications signifiées ci-contre :</p> <p>Intégration du nom de la zone 1AU2.</p> <p>Ajout de la localisation de la zone 1AU2.</p>	<p><b>CHAPITRE III :</b> <b>Dispositions applicables à la zone 1AU2</b></p> <p>La zone 1AU2 est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle se situe dans le hameau de Manthelon.</p> <p>La zone 1AU2 est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps autour d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant aux orientations d'aménagement.</p> <p>Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.</p>

N°6. Création de l'article 1AU2-1 relatif aux occupation et utilisation du sol interdites sur la base de l'article 1AU1-1

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites</b>  Sont interdites toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-1 : Occupation et utilisation du sol interdites</b></p> <p>Les constructions destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'industrie,</li> <li>- à l'exploitation agricole ou forestière.</li> <li>- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrières,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2.</li> </ul>

N°7. Création de l'article 1AU2-2 relatif aux occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières, sur la base de l'article 1AU1-2

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières</b>  Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble,</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction de bureaux, de commerce sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.</li> </ul>

N°8. Création de l'article 1AU2-3 relatif aux accès et voiries sur la base de l'article 1AU1-3 avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<p><b>Article 2AU3 : Accès et voirie</b></p> <p>Article non réglementé.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Les dispositions sont mises à jour conformément au projet d'aménagement de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-3 : Accès et voirie</b></p> <p><u>3.1- Accès</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3,50m. Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.</p> <p>L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p><u>3.2- Voirie</u></p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent à un minimum de 3 mètres <del>de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent à</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 3 mètres,</li> <li>- aux besoins de circulation du secteur,</li> <li>- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.</li> </ul> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).</p> <p><del>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés de faire facilement demi-tour.</del></p> <p>Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles devront être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière afin de permettre un raccordement avec les secteurs urbanisés et les secteurs de projet.</p> <p><del>Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.</del></p> <p><del>Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.</del></p>

N°9. Création de l'article 1AU2-4 relatif à la desserte par les réseaux sur la base de l'article 1AU1-4 avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<p><b>Article 2AU4 : Desserte par les réseaux</b> Article non réglementé.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Les dispositions sont mises à jour conformément au projet d'aménagement de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-4 : Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>4.1- Eau potable</u> Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.</p> <p><u>4.2- Assainissement</u></p> <p><b>4.2.1- Eaux usées</b> Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.</p> <p><b>4.2.2- Eaux pluviales</b> Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant. Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc). Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, communication électroniques ...)</u> Toute construction qui le requière doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Pour faciliter le déploiement du réseau et le très haut débit il sera prévu pour chaque nouvelle construction principale :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,</li> <li>• Pour les bâtiments à usage collectif, l'installation d'une gaine dans la colonne montante.</li> </ul> <p>Les branchements doivent être enterrés. Les réseaux et les branchements doivent obligatoirement être souterrains.</p> <p><u>4.4. Réseau incendie</u> Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.</p> <p><u>4.5. Stockage des déchets</u> Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.</p> </p>



N°10. Création de l'article 1AU2-5 relatif aux caractéristiques des terrains, sur la base de l'article 1AU1-5

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains</b> Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications signifiées ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<b>Article 1AU2-5 : Caractéristiques des terrains</b> Article non réglementé.

N°11. Création de l'article 1AU2-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sur la base de l'article 1AU1-6 avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications signifiées ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Les dispositions sont mises à jour et détaillées de façon à permettre l'aménagement cohérent de la zone.</p>	<p><b>Article 1AU2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché.</p> <p>Les constructions principales nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées par rapport aux voies desservant les façades principales disposant de l'entrée des lots à bâtir, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées,</li> <li>avec un retrait inférieur ou égal à 3 mètres justifié par l'implantation de places de stationnement sur la parcelle. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, appentis, pergolas)</li> </ul> <p>Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou projetées.</p> <p>Les annexes doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum de l'alignement.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les façades secondaires des constructions principales donnant sur des voiries publiques non équipées des entrées des lots à bâtir,</li> <li>les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère,</li> <li>les extensions</li> <li>les locaux de vélos et ordures ménagères</li> <li>les adaptations aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marques, auvents, ...),</li> <li>les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.</li> </ul>

N°12. Création de l'article 1AU2-7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, sur la base de l'article 1AU1-7 avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Les dispositions sont mises à jour et détaillées de façon à permettre l'aménagement cohérent de la zone.</p>	<p><b>Article 1AU2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions nouvelles principales s'implanteront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,</li> <li>- sur au moins une limite séparative,</li> <li>- en ordre discontinu avec une distance entre la limite séparative et le bâtiment égale ou supérieure à 1 mètre.</li> </ul> <p>Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne touche pas la limite séparative, la marge de retrait sera de 3 mètres minimum.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.</p>

N°13. Création de l'article 1AU2-8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sur la base de l'article 1AU1-8

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>  Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.</p>

N°14. Création de l'article 1AU2-9 relatif à l'emprise au sol, sur la base de l'article 1AU1-9 avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<p><b>Article 2AU9 : Emprise au sol</b> Article non réglementé.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Contrairement à la zone 1AU1, la zone 1AU2 voit son emprise au sol être non réglementée.</p> <p>Cela permet d'optimiser l'utilisation de l'espace mais également de mettre en œuvre des projets d'aménagement.</p>	<p><b>Article 1AU2-9 : Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Non réglementé</p>

N°15. Création de l'article 1AU2-10 relatif à la hauteur maximum des constructions, sur la base de l'article 1AU1-9, avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU10 : Hauteur maximum des constructions</b> Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Les dispositions sont adaptées à la zone, afin qu'elle puisse être aménagée dans le respect de son environnement urbain et paysager, avec une hauteur qui favorisera son intégration.</p>	<p><b>Article 1AU2-10 : Hauteur maximum des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres. La hauteur maximale au faîtage n'excédera pas 11 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti. Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.</p>

N°16. Création de l'article 1AU2-11 relatif à l'aspect extérieur, sur la base de l'article 1AU1-11, avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<b>Article 2AU11 : Aspect extérieur</b> Article non réglementé.
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-11 : Aspect extérieur</b></p> <p><i>11.1.- Généralités</i></p> <p>Pour l'ensemble des constructions L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les</p>

Les dispositions de l'article sont adaptées à la zone, afin qu'elle puisse être aménagée dans le respect de son environnement urbain et paysager.

C'est également l'occasion de détailler les dispositions, afin de faciliter la lecture de la règle.

Ajout des éléments interdits pour l'aspect extérieur, afin d'être en cohérence avec l'identité locale.

Distinction faite entre les constructions traditionnelles principales et les constructions contemporaines principales.

Clarification de la règle sur les façades et détails apportés afin que l'aménagement de la zone soit cohérent avec le paysage urbain.

Clarification de la règle sur les toitures et couvertures et détails apportés afin que l'aménagement de la zone soit cohérent avec le paysage urbain.

*constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions ne peut excéder 0,30 m de hauteur par rapport au niveau naturel non remblayé ou au niveau du trottoir longeant le terrain.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Éléments interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- l'emploi de matériaux non destinés à la construction
- les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant
- les lucarnes dites « chiens-assis », les lucarnes rampantes
- les teintes vives
- les balcons à balustrades tournées ou moulurées, les colonnes

Les abris de jardin seront réalisés avec des ~~être en~~ matériaux d'aspect traditionnel (exemples : pierre, brique, parpaing enduit et en bois).

**A - Pour les constructions traditionnelles principales :**

**A - 11.2- Façades**

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

**Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit :**

- Les enduits seront de ton « beige sable » ou se rapprochant de la teinte naturelle locale. La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.
- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes).

**Dans le cas de mise en œuvre d'un bardage :**

- Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants ; ils pourront rester d'aspect naturel.

**A - 11.3- Toitures et couvertures**

Les toitures doivent respecter des colorations plutôt neutres.

La pente sera comprise entre 35 et 45°.

La couverture de la toiture sera de forme et de teinte d'aspect semblable à l'ardoise ou à la petite tuile plate traditionnelle.

**A - 11.4- Châssis de toit - lucarnes - souches de cheminée**

- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie. Ils seront plus hauts que larges, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse du pan de toiture.
- Les souches de cheminées seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

**A - 11.5- Menuiseries**

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois.
- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.
- La teinte des menuiseries sera, soit : blanc cassé, gris-bleu, gris-vert, vert foncé, brun foncé, bleu-gris foncé.

**A - 11.6- Ferronneries**

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.

<p>Création des dispositions concernant les constructions contemporaines principales.</p> <p>Référence de l'article du code de l'urbanisme correspondant.</p> <p>Autorisation du muret dans les clôtures.</p>	<p><b>B - Pour les constructions contemporaines principales :</b></p> <p><b>B - 11.2- Facades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de façade ne sont pas imposés.</li> </ul> <p><b>Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La coloration de la façade devra résulter de la coloration naturelle de l'enduit.</li> <li>- Les enduits devront être réalisés au nu des éléments d'encadrements et des percements (fenêtres et portes) lorsqu'ils existent.</li> </ul> <p><b>Dans le cas de mise en œuvre d'un bardage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bardages bois ne seront ni vernis ni lasurés brillants ; ils pourront rester d'aspect naturel.</li> </ul> <p><b>B - 11.3- Toitures et couvertures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La pente et l'aspect de la couverture ne sont imposés.</li> </ul> <p><b>B - 11.4- Châssis de toit - lucarnes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie.</li> </ul> <p><b>B - 11.5- Menuiseries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les coffres des volets roulants seront dissimulés ou intégrés à la construction.</li> </ul> <p><b>B - 11.6- Ferronneries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice et de ses éléments de clôture.</li> </ul> <p><b>11.4- Clôtures</b></p> <p>En application de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 1er mars 2012).</p> <p>Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.</p> <p>En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre le long du domaine public, de 1,50 mètre en limite séparative et doublées de haies végétales choisies dans les essences locales décrites à l'article 1AU 13.</li> <li>- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0.3 mètre et 1 mètre</li> </ul> <p><b>11.7- Clôture des déchets</b></p> <p>Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets doivent être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte. Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés aux aménagements paysagers. Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.</p>
---	---

N°17. Création de l'article 1AU2-12 relatif au stationnement, sur la base de l'article 1AU1-12

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification
Suppression de la zone 2AU.	<p><b>Article 2AU12 : Stationnement</b></p> <p>Article non réglementé.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p>	<p><b>Article 1AU2-12 : Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 5X6 mètres.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris. Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les autres constructions : surface non chiffrée.</p> <p>Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.</p> <p>Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en habitat collectif, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par logement,</li> <li>- pour toutes constructions destinées à des bureaux.</li> </ul>

N°18. Création de l'article 1AU2-13 relatif à aux espaces libres et plantations, sur la base de l'article 1AU1-13, avec modification de ses dispositions

Justifications	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé <b>Situation AVANT modification</b>
Suppression de la zone 2AU.	<p><b>Article 2AU13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Article non réglementé.</p>
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification
<p>Les dispositions sont basées sur celles de la zone 1AU1, avec des modifications significatives ci-contre :</p> <p>Le nom de l'article est adapté à la nouvelle nomenclature de la zone 1AU2.</p> <p>Des dispositions sont intégrées concernant la plantation d'éléments paysagers, qui amélioreront la qualité paysagère du secteur.</p> <p>L'article réglemente la zone en faveur des énergies renouvelables avec la végétalisation des toitures terrasses et parkings.</p>	<p><b>Article 1AU2-13 : Espaces libres et plantations</b></p> <p>30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.</p> <p>Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement. Les aires de stationnement groupé de plus de 3 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence locale pour 75 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature équivalentes.</p> <p>Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.</p> <p>Les haies vives ou ensembles paysagers seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, ...</p> <p>Les toitures terrasse des équipements, des parkings publics et des parkings regroupés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble couverts de manière maçonnée, devront être végétalisés. La végétalisation pourra être partielle si la toiture doit servir de support aux éléments en faveur des énergies renouvelables.</p>

**Objet n°3 : RAPPORT DE PRESENTATION – TABLEAU DE SURFACES**

**N°19. Modification du tableau de surfaces pour l'adapter aux nouvelles zones.**

Extrait du règlement écrit du PLU approuvé Situation <b>AVANT</b> modification																																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">PLU</th> </tr> <tr> <th>désignation des zones</th> <th>superficie (m²)</th> <th>superficie (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Zones urbaines</b></td> </tr> <tr> <td>Ua</td> <td>158 950</td> <td>16,0</td> </tr> <tr> <td>Ub</td> <td>361 930</td> <td>36,0</td> </tr> <tr> <td>Ue</td> <td>12 600</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>Ui</td> <td>24 850</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ZONES :</b></td> <td><b>558 330</b></td> <td><b>56</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones à urbaniser</b></td> </tr> <tr> <td>1AU</td> <td>20 000</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>1AUe</td> <td>10 800</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2AU</td> <td>13 300</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ZONES :</b></td> <td><b>44 100</b></td> <td><b>4,5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones agricoles</b></td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>6 356 500</td> <td>635,5</td> </tr> <tr> <td>Ah</td> <td>30 780</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ZONES :</b></td> <td><b>6 387 280</b></td> <td><b>638,5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones naturelles ou non équipées</b></td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>19 178 690</td> <td>1 917,8</td> </tr> <tr> <td>NDc</td> <td>207 000</td> <td>20,7</td> </tr> <tr> <td>Nh</td> <td>155 030</td> <td>15,5</td> </tr> <tr> <td>Nj</td> <td>146 270</td> <td>14,6</td> </tr> <tr> <td>Ni</td> <td>99 100</td> <td>9,9</td> </tr> <tr> <td>Np</td> <td>236 000</td> <td>23,6</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b></td> <td><b>20 022 090</b></td> <td><b>2 002,0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Territoire communal</b></td> <td><b>27 010 000</b></td> <td><b>2 701,0</b></td> </tr> </tbody> </table>	PLU			désignation des zones	superficie (m²)	superficie (ha)	<b>Zones urbaines</b>			Ua	158 950	16,0	Ub	361 930	36,0	Ue	12 600	1,5	Ui	24 850	2,5	<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>558 330</b>	<b>56</b>	<b>Zones à urbaniser</b>			1AU	20 000	2,0	1AUe	10 800	1	2AU	13 300	1,5	<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>44 100</b>	<b>4,5</b>	<b>Zones agricoles</b>			A	6 356 500	635,5	Ah	30 780	3,0	<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>6 387 280</b>	<b>638,5</b>	<b>Zones naturelles ou non équipées</b>			N	19 178 690	1 917,8	NDc	207 000	20,7	Nh	155 030	15,5	Nj	146 270	14,6	Ni	99 100	9,9	Np	236 000	23,6	<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>20 022 090</b>	<b>2 002,0</b>	<b>Territoire communal</b>	<b>27 010 000</b>	<b>2 701,0</b>
PLU																																																																															
désignation des zones	superficie (m²)	superficie (ha)																																																																													
<b>Zones urbaines</b>																																																																															
Ua	158 950	16,0																																																																													
Ub	361 930	36,0																																																																													
Ue	12 600	1,5																																																																													
Ui	24 850	2,5																																																																													
<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>558 330</b>	<b>56</b>																																																																													
<b>Zones à urbaniser</b>																																																																															
1AU	20 000	2,0																																																																													
1AUe	10 800	1																																																																													
2AU	13 300	1,5																																																																													
<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>44 100</b>	<b>4,5</b>																																																																													
<b>Zones agricoles</b>																																																																															
A	6 356 500	635,5																																																																													
Ah	30 780	3,0																																																																													
<b>TOTAL ZONES :</b>	<b>6 387 280</b>	<b>638,5</b>																																																																													
<b>Zones naturelles ou non équipées</b>																																																																															
N	19 178 690	1 917,8																																																																													
NDc	207 000	20,7																																																																													
Nh	155 030	15,5																																																																													
Nj	146 270	14,6																																																																													
Ni	99 100	9,9																																																																													
Np	236 000	23,6																																																																													
<b>TOTAL ZONES NATURELLES :</b>	<b>20 022 090</b>	<b>2 002,0</b>																																																																													
<b>Territoire communal</b>	<b>27 010 000</b>	<b>2 701,0</b>																																																																													
Justifications	Situation actuelle <b>APRES</b> modification																																																																														
<p>Suppression de la zone 2AU.</p> <p>Création de la zone 1AU2.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Superficie (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Zones Urbaines</b></td> </tr> <tr> <td>Ua</td> <td>158 950</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Ub</td> <td>361 930</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Ue</td> <td>12600</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Ui</td> <td>24850</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td><b>Total zone U</b></td> <td><b>558 330</b></td> <td><b>56</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones à urbaniser</b></td> </tr> <tr> <td>1AU1</td> <td>20 000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1AU2</td> <td>13 300</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>1AUe</td> <td>10 800</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Total zone AU</b></td> <td><b>44 100</b></td> <td><b>4.5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones Agricoles</b></td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>6 356 500</td> <td>635.5</td> </tr> <tr> <td>Ah</td> <td>30 780</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><b>Total zone A</b></td> <td><b>6 387 280</b></td> <td><b>638.5</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Zones naturelles et forestières</b></td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>19 178 690</td> <td>1917.8</td> </tr> <tr> <td>NDc</td> <td>207 000</td> <td>20.7</td> </tr> <tr> <td>Nh</td> <td>155 030</td> <td>15.5</td> </tr> <tr> <td>Nj</td> <td>146 270</td> <td>14.6</td> </tr> <tr> <td>Ni</td> <td>99 100</td> <td>9.9</td> </tr> <tr> <td>Np</td> <td>236 000</td> <td>23.6</td> </tr> <tr> <td><b>Total zone N</b></td> <td><b>20 022 090</b></td> <td><b>2002.0</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL COMMUNE</b></td> <td><b>27 010 000</b></td> <td><b>2701</b></td> </tr> </tbody> </table>	Zones	Superficie (m²)	Superficie (ha)	<b>Zones Urbaines</b>			Ua	158 950	16	Ub	361 930	36	Ue	12600	1.5	Ui	24850	2.5	<b>Total zone U</b>	<b>558 330</b>	<b>56</b>	<b>Zones à urbaniser</b>			1AU1	20 000	2	1AU2	13 300	1.5	1AUe	10 800	1	<b>Total zone AU</b>	<b>44 100</b>	<b>4.5</b>	<b>Zones Agricoles</b>			A	6 356 500	635.5	Ah	30 780	3	<b>Total zone A</b>	<b>6 387 280</b>	<b>638.5</b>	<b>Zones naturelles et forestières</b>			N	19 178 690	1917.8	NDc	207 000	20.7	Nh	155 030	15.5	Nj	146 270	14.6	Ni	99 100	9.9	Np	236 000	23.6	<b>Total zone N</b>	<b>20 022 090</b>	<b>2002.0</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>27 010 000</b>	<b>2701</b>			
Zones	Superficie (m²)	Superficie (ha)																																																																													
<b>Zones Urbaines</b>																																																																															
Ua	158 950	16																																																																													
Ub	361 930	36																																																																													
Ue	12600	1.5																																																																													
Ui	24850	2.5																																																																													
<b>Total zone U</b>	<b>558 330</b>	<b>56</b>																																																																													
<b>Zones à urbaniser</b>																																																																															
1AU1	20 000	2																																																																													
1AU2	13 300	1.5																																																																													
1AUe	10 800	1																																																																													
<b>Total zone AU</b>	<b>44 100</b>	<b>4.5</b>																																																																													
<b>Zones Agricoles</b>																																																																															
A	6 356 500	635.5																																																																													
Ah	30 780	3																																																																													
<b>Total zone A</b>	<b>6 387 280</b>	<b>638.5</b>																																																																													
<b>Zones naturelles et forestières</b>																																																																															
N	19 178 690	1917.8																																																																													
NDc	207 000	20.7																																																																													
Nh	155 030	15.5																																																																													
Nj	146 270	14.6																																																																													
Ni	99 100	9.9																																																																													
Np	236 000	23.6																																																																													
<b>Total zone N</b>	<b>20 022 090</b>	<b>2002.0</b>																																																																													
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>27 010 000</b>	<b>2701</b>																																																																													



## Modifications apportées au PLU à la suite de l'enquête publique

---

### 1. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 5 mai au 23 juin 2023 à la mairie de Mézières-Lez-Cléry. L'organisation de cette enquête publique s'est réalisée selon l'arrêté d'enquête initial pris le 12 avril 2023 par Mme La Présidente de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire. Un arrêté complémentaire a été pris afin de prolonger l'enquête et ajouter une permanence. Quatre permanences se sont tenues.

### 2. Bilan de la participation du public

Le commissaire enquêteur n'a reçu qu'une personne durant les quatre permanences, pour autant onze observations dont trois inscrites sur le registre d'enquête ont été livrées (les autres étant versées par voie électronique).

### 3. Conclusion :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la révision allégée du PLU de Mézières-Lez-Cléry, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du hameau de Manthelon.

Des observations ont néanmoins été formulées, le Conseil municipal de Mézières-Les-Cléry et le Conseil communautaire de la CCTVL, ont retenu l'intégration des réserves suivantes :

Réserves du commissaire enquêteur retenues par la commune de Mézières-Lez-Cléry	Adaptation des pièces du PLU (en bleu le texte modifié et sa nouvelle version)
« limitez la hauteur des constructions maximales à 4m50 à l'égout du toit pour celles qui présentent une toiture à 2 pans avec une pente comprises entre 35 et 45° »	<p>Il est retenu d'appliquer la règle de la zone Ub (<u>article Ub10 : Hauteur maximum des constructions</u>) inscrite dans le règlement actuel du PLU en vigueur. Cette règle suit la recommandation du commissaire enquêteur.</p> <p><u>Nouvelle rédaction :</u></p> <p><b>« Article 1AU2-10 : Hauteur maximum des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.</p> <p><u>La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 4 mètres.</u></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes.</p> <p>Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.</p> <p>Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. »</p>

<p>« limitez la hauteur des constructions principales avec toit-terrasse à 7m à l'égout de toit, acrotère compris, sous réserve d'une composition d'au moins 2 volumes de hauteur et emprises différentes »</p>	<p>La recommandation du commissaire enquêteur a engagé une réflexion sur l'aspect extérieur des constructions et notamment le souhait de conserver l'esprit de village solognot. Par conséquent, il est retenu d'interdire les toitures terrasses pour les constructions principales.</p> <p><u>Nouvelle rédaction :</u></p> <p><b>Article 1AU2-10 : Hauteur maximum des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.</p> <p>La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 4 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres</p> <p><a href="#">Les toitures terrasses sont interdites excepté pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes.</a></p> <p>Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti. Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.</p>
---	--

#### 4. Remarque complémentaire

À la suite de l'observation du commissaire enquêteur relative au nombre de constructions au sein de l'opération d'aménagement (13 constructions souhaitées par le commissaire enquêteur au lieu de 17 à 18 constructions prévues au sein de l'OAP), une réflexion s'est engagée sur la densité souhaitée pour le secteur de Manthelon.

Le SCoT du PETR Pays Loire Beauce fait état d'une densité minimale moyenne brute de 13 logements/ha, soit 17 à 18 constructions, pour la trajectoire 2023-2033. Après échanges avec les services de l'État et réflexions au sein du comité de pilotage de la révision allégée du PLU, il est retenu de suivre l'objectif du SCoT, soit l'application d'une densité minimale moyenne brute est de 13 logements/ha.

Nouvelle rédaction :

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

#### **« Programme et densité**

[La densité minimale moyenne brute est de 13 logements/ha \(« pôle de vie – espace de ruralité Ouest » - référence SCoT du PETR pays Loire Beauce et DOO\).](#) »

## Annexes

---

### [Annexe 1 CDPENAF](#)



PRÉFET DU LOIRET

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels,  
Agricoles et Forestiers du Loiret  
Consultation électronique du 11 au 22 décembre 2020 à midi

**Avis sur le projet de modification de droit commun du PLU de la commune de  
Mézières les Cléry**

**Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU – Clos de Manthelon**

Par courrier reçu en date du 13 novembre 2020, le maire de la commune de Mézières les Cléry a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Mézières les Cléry (PLU).

La modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mézières-les-Cléry porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui n'est pas pour le moment opérationnelle. Cette opération nécessite au préalable une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable, au titre de l'article L142.5 du code de l'urbanisme. La CDPENAF est consultée pour émettre un avis à ce titre.

Cette transmission a été faite en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

La commune de Mézières-les-Cléry est située à l'ouest du département du Loiret en rive gauche de Loire entre Orléans et Blois, à 12 kms au sud-ouest d'Orléans, à 3,8 kms de Cléry Saint André et à 3,2 kms de Mareau aux prés. Sa superficie s'étend sur 2701 ha.

Le PLU de Mézières-les-Cléry a été approuvé le 30 janvier 2013. Il avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDCEA en mars 2012. L'habitat sur Mézières-les-Cléry est réparti entre plusieurs entités urbaines : le bourg, aux dimensions réduites et plusieurs hameaux dont celui de Manthelon. Cette commune de 830 habitants (population 2016) est située pour partie en zone AOC viticole.

La zone concernée par cette procédure est située en zone AOC et couvre une superficie de 1,3 ha. Elle est localisée dans le hameau de Manthelon qui est le hameau le plus important de la commune et le plus proche du bourg, dans le prolongement d'un lotissement existant. La desserte de la zone se fera en prolongeant la voie du lotissement existant. Le dossier de modification prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone permettant la construction de 17 logements au maximum. Cette OAP propose de limiter l'urbanisation sur une partie de la frange Nord-est proche de l'espace agricole, en affectant cette bande à des "jardins ou autre espace partagés".

Le PLU n'offre plus de possibilité de développement du bourg du fait de l'urbanisation de la seule zone AU à vocation d'habitat délimitée. La surface disponible totale sur la commune en densification est estimée à 3,9 ha. Depuis l'approbation du PLU, près de la moitié du potentiel de dents creuses serait maintenant bâtie ce qui, conjugué avec la réalisation du lotissement du bourg, a abouti à une accélération du rythme de construction de logements. Selon l'INSEE, une augmentation de la vacance de logements a été enregistrée en parallèle (36 unités représentant 9,6 % de logements vacants recensés en 2017, contre 11 unités en 2012).

Cette commune est comprise dans le périmètre du SCoT du PETR Loire Beauce dont la procédure est en cours de reprise. La consultation des services lancée fin 2019 a été suspendue par le PETR qui a décidé de reprendre une partie des études. Le projet de SCoT avait classé la commune en tant que pôle de vie dans le sous-secteur "axe ligérien" (et non dans "l'espace de ruralité ouest" comme l'indique la notice – page 28) ce qui avec une répartition égale entre les communes de cette catégorie, conduit à un volume d'une soixantaine de logements à construire sur 20 ans sur Mézières, dont une trentaine en extension urbaine sur une surface d'environ 3,4 ha. La densité de logements proposée dans le projet de SCoT est de 9 log/ha.

#### **AVIS DE LA CDPENAF SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

**Un membre de la CDPENAF demande le renforcement de la zone jardin en limite de la zone agricole par l'intermédiaire d'une zone à boiser ou d'une haie à créer.**

**La commission émet un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de modification du PLU.**

**Le Président de séance,  
Le directeur départemental des territoires**

  
**Christophe HUSS**

## Annexe 2 MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur  
la modification du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Mézières-lez-Cléry (45)**

n° : 2021-3062

Décision délibérée n°2021-3062 en date du 22 janvier 2021

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 22 janvier 2021 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août et du 21 septembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Mézières-lez-Cléry actuellement en vigueur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-3062 (y compris ses annexes) relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Mézières-lez-Cléry (45), reçue le 23 novembre 2020 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 17 décembre 2020 ;

Vu la délibération de Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE membres de la MRAe ;

Considérant que la modification se traduira par au minimum 17 constructions nouvelles localisées « Clos du Manthelon » pour l'accueil d'environ 44 habitants supplémentaires et que pour atteindre cet objectif, le PLU modifié envisage :

- de modifier le zonage de la zone 2AU (zone d'urbanisation future à long terme à dominante d'habitat) correspondant au « Clos du Manthelon » d'une superficie d'environ 1,3 ha en 1AU2 (zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme),
- de supprimer les dispositions du règlement écrit portant sur la zone d'urbanisation future 2AU et de créer des prescriptions réglementaires complémentaires pour la zone 1AU2 de Manthelon,
- de compléter le rapport de présentation et le tableau de synthèse des surfaces en lien avec la modification précitée,
- de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la zone 1AU2 de Manthelon ;

Considérant que la modification du PLU de Mézières-lez-Cléry n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 le plus proche « Sologne » qui est localisé à environ 1 km du territoire communal ;



Considérant que la modification du PLU maintient la vocation initiale de la zone de Manthelon, localisée dans un hameau proche du bourg et n'est pas de nature à générer des incidences additionnelles sur l'environnement ou la santé humaine par rapport aux précédentes dispositions du PLU ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le plan local d'urbanisme de Mézières-lez-Cléry (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

#### Article 1<sup>er</sup>

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification du plan local d'urbanisme de Mézières-lez-Cléry n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Orléans, le 22 janvier 2021,

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
son président



Christian Le COZ