VANNES SUR COSSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

1 . RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 . synthèse et projet

Département du Loiret

PLU approuvé le 24 juin 2013			

Cabinet RAGEY Géomètre Expert Urbaniste - 69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN -
Tél : 02 38 27 07 07 / fax 02 38 27 07 08 / c.ragey@wanadoo.fr

2009-029/9044

SOMMAIRE

RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES 3
DEROULEMENT DES ETUDES 4
I. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 5
A. Synthèse générale 6
1) Environnement et paysage 6
2) Réseaux 10
3).Infrastructures de transport 10
4) Equipements publics 10
3) Aspects socio-économiques 11
II. TRADUCTION DU P.A.D.D. 13
A. Le projet communal 14
1) un developpement urbain de qualité, coherent et durable 14
2) VALORISER LES ENTITES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES 14
B. Incidences sur l'environnement 15
C. Mesures prises pour la préservation de l'environnement 17
1) Au niveau du PADD 17
2) Au niveau des zones urbaines et à urbaniser 17
3) Au niveau de la zone naturelle 17
D. Respect des contraintes supra communales 18
1) Contraintes législatives et réglementaires de niveau national 18
2) Compatibilité avec les documents d'orientation intercommunaux 19
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 20
A. Zones urbaines 21
1) Zone UA 21
2) Zone UB 21
B. Zones à urbaniser 21
1) Zone AU 21
2) Zone AUe 21
C. Zone naturelle et forestière 22
D. Les emplacements réservés 22
E. Les éléments de paysage et de patrimoine à conserver 22
F. BILAN DES SURFACES 22

RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) est le principal document local de projet urbain à vocation globale. Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »
Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal.

Le dossier est composé des éléments suivants :

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, est un document essentiel du Plan Local d'Urbanisme.

Il expose le diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
Enfin il évalue les incidences des orientations sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le **Projet d'Aménagement de Développement Durable** (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les **orientations d'aménagement**, dont le contenu est défini par l'article R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, peuvent, par secteur ou par quartier, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les **plans de zonage** définissent des zones (Urbaine, A Urbaniser, et Naturelle), où s'applique le **règlement**. Celui-ci énumère en quatorze articles et trois sections : la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13) et les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

Les documents annexes :

- liste des emplacements réservés
- liste des éléments de paysage
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique

Prescription du PLU

La commune de VANNES SUR COSSON a entrepris dans un premier temps l'étude d'une carte communale. Par la suite, estimant que ce document ne répondait pas totalement à ses attentes, notamment en matière de réglementation, elle a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme en date du 23/10/2008.

Le constat « état initial » effectué pour la carte communale est utilisé pour le dossier de PLU.

Concertation publique

La concertation publique s'est déroulée pratiquement dès le début des études, avec la mise à disposition en mairie de plusieurs éléments de l'étude : une note résumant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail.

La municipalité de VANNES SUR COSSON a organisé une réunion publique qui s'est déroulée le 4 mai 2011.

Débat au sein du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal s'est réuni le 11 mars 2011 pour débattre autour des éléments de synthèse du diagnostic et également autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

I. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

A. Synthèse générale

1) ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- **Organisation spatiale et paysage urbain**

VANNES SUR COSSON est organisée, comme bien des communes de Sologne, au carrefour de routes structurantes (routes départementales) qui traversent son territoire.

Le développement de la commune s'est fait le long de ces voies, avec un centre dense et resserré, puis par une urbanisation de faubourg en un tissu urbain plus lâche, enfin entre les voies rayonnantes par des opérations de lotissement, qui ont malheureusement banalisé l'espace.

L'urbanisation s'étire surtout au nord de part et d'autre de la route de Tigy, alors que boisements et milieux humides contiennent le développement ailleurs.
A l'est du bourg, les boisements et les chapelets d'étangs, à l'ouest la vallée du Cosson et pour une plus faible part le ruisseau des Forges, offrent des limites naturelles au développement de l'urbanisation.

Route d'Orléans l'urbanisation s'arrête aux étangs existants. L'espace libre en rive nord de la route appartient à la commune qui l'aménage en place publique. On ne peut donc y trouver que des installations à caractère collectif.

L'entrée sud de la commune est nettement marquée par la vallée du Cosson et les premières constructions anciennes qui se font face de part et d'autre de la voie, constituent comme une porte d'entrée.

On note une timide avancée au-delà du ruisseau des Forges. On trouve à cet endroit le cimetière communal et les terrains de sports et loisirs.

Le développement au nord, mélange, sans harmonie, les écarts anciens et l'urbanisation nouvelle d'architecture bien différente. On trouve, notamment à plus de 300 m du centre bourg, une opération d'habitat groupé assez dense.

L'architecture solognote traditionnelle est très présente en centre bourg où les constructions anciennes utilisent sans restriction la brique, les colombages …et d'une manière les couleurs de la Sologne. Les implantations, les volumes, les lucarnes, pentes de toit, clôtures se déclinent de façon similaire dans le bâti du centre bourg.
Le chemin des Sables appartient à cet espace. En bordure sud de ce chemin on note des constructions traditionnelles aux implantations souvent près de l'alignement ou à l'alignement.

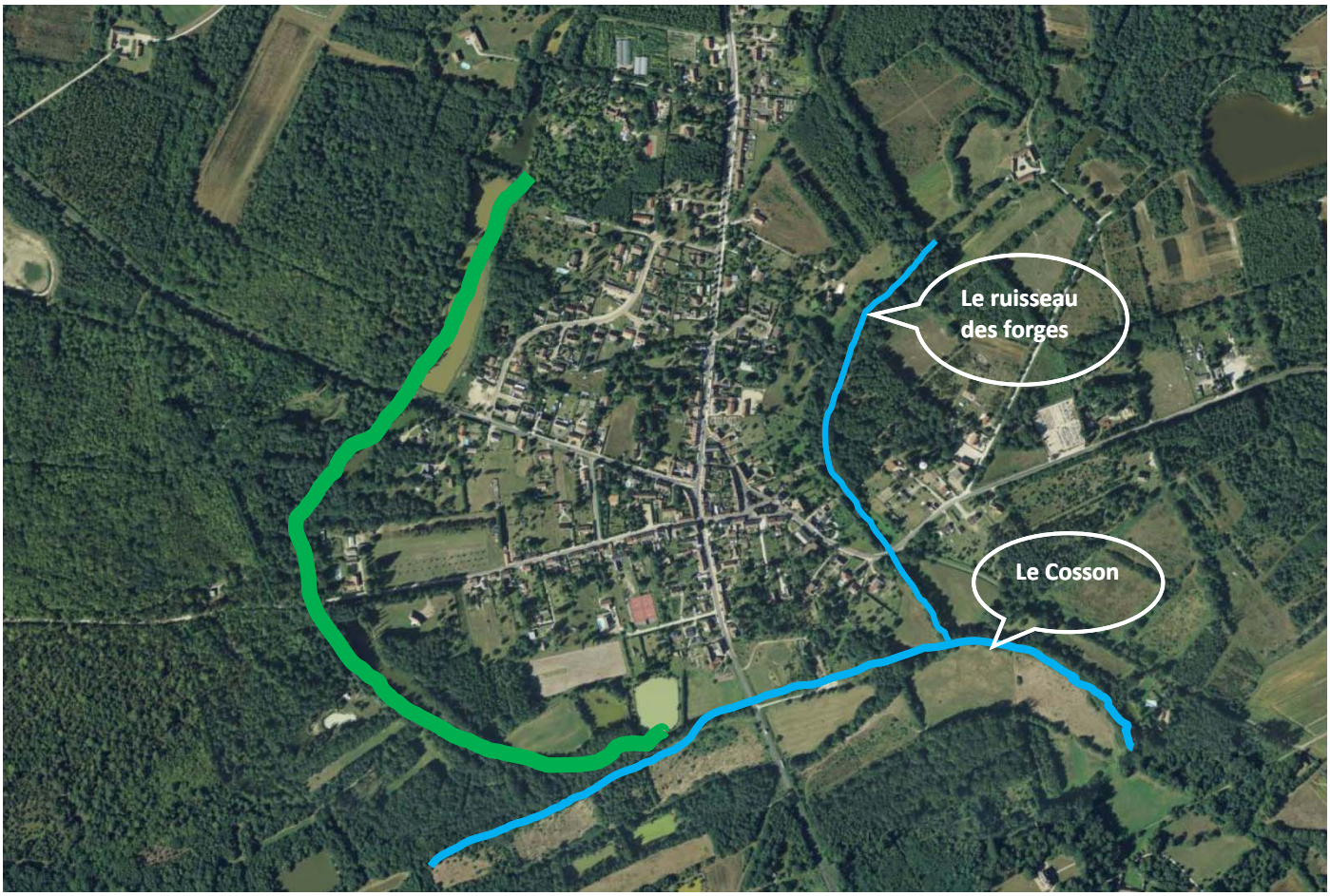
Le seul hameau significatif au nord est celui du Haut des Tuileries.

Enjeux :

On ne refera pas à VANNES SUR COSSON, des extensions urbaines comparables en paysage et étendue à ce qui a été fait. On ne dispose plus aujourd'hui d'autant d'espaces.

En localisation et en étendue, le développement de la commune est « compté » et pas seulement pour le terme du PLU en cours d'étude.

Les conditions de desserte en voirie et réseaux, donneront le rythme du développement dans le temps.


Le ruisseau
des forges
Le Cosson

Les structures foncières, l'occupation actuelle des sols, le respect des contraintes environnementales, le souci d'un bourg harmonieux, la volonté de préserver le paysage de la commune, militent en faveur :

- Utilisation des espaces proches du centre bourg pour accueillir les extensions urbaines, afin d'assurer la compacité du bourg et optimiser les déplacements internes
- Limiter l'urbanisation au nord et de l'autre coté du ruisseau des Forges
- Ne pas développer les hameaux, afin d'éviter un étirement trop important de l'urbanisation,
- Organiser l'évolution du bâti isolé.
- Préserver l'architecture traditionnelle, notamment en centre bourg, car elle a d'autant plus de valeur que certaines extensions plus récentes en sont bien éloignées.
  Identifier le secteur centre bourg le plus caractéristique et prévoir les dispositions règlementaires permettant de préserver le patrimoine architectural existant, qu'il s'agisse de travaux sur les constructions actuelles ou d'édification de nouvelles constructions. Ces prescriptions seront à établir à partir des éléments observés, tels que les hauteurs, pentes de toiture, mode de couverture, forme des ouvertures en toiture et en façade…

  L'instauration du permis de démolir, peut conduire à refuser les démolitions concernant les constructions présentant les caractéristiques que le PLU entend préserver.

  Identifier les constructions présentant les éléments les plus typiques et les classer en éléments de paysage à conserver, conforte aussi l'objectif de protection voulu.

  Organiser les clôtures en bordure du chemin des Sables en rive nord afin de conserver un ensemble harmonieux, malgré les inévitables différences architecturales.
- Protéger l'entrée sud de la commune
- Valoriser la sortie du bourg route d'Orléans

- **Milieux naturels**

Les milieux naturels de VANNES SUR COSSON, riches et diversifiés sont à préserver.

L'analyse environnementale n'a toutefois pas mis en évidence, aux abords de la partie urbanisée de la commune, de milieux présentant une sensibilité écologique particulière.

Seul un habitat possiblement d'intérêt communautaire a été repéré dans une prairie de bord de ruisseau, exclue de l'urbanisation.

Les investigations environnementales ont été réalisées avant la définition du projet, ce qui a évidemment conduit à leur prise en compte.

- **Paysages naturels**

Les entités paysagères qui caractérisent le territoire sont :

- Un paysage boisé, dense et fermé
- Des clairières, landes et espaces cultivés, représentatifs d'un paysage semi-ouvert

- Et de façon transversale, un paysage de milieux humides, incluant les ruisseaux, fossés et étangs qui émaillent le territoire.

Mais la dominante générale reste celle d'un territoire plutôt fermé. On voit peu les étangs, le plus souvent entourés de bois, et on voit à peine les anciennes fermes, les constructions isolées et les châteaux, pourtant nombreux et disséminés sur la commune. A VANNES SUR COSSON, comme bien souvent en Sologne, le paysage se devine, se découvre au hasard d'un chemin.

Le Bourg de VANNES SUR COSSON, lui-même est dans cet écrin boisé, bordé de milieux humides et en limite de quelques clairières.

Enjeux :

Les massifs boisés sont assez importants pour ne pas appeler une protection systématique.
Les éléments qui entrent le plus dans la perception et la formation du paysage naturel de la commune sont ceux qui délimitent l'urbanisation ouest et sud de la commune, d'une part et ceux qui longent les voies d'autre part.
Dans ces conditions, il convient de retenir pour « l'écrin vert de l'urbanisation », la protection maximum offerte par le classement des bois, ce qui assure sa préservation dans le temps. Pour les bordures boisées le long des voies qui traversent la commune, le classement en élément de paysage d'une bande de largeur significative est adapté à l'objectif recherché puisque le boisement n'y est de toute façon pas en continu.

2) RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

Si la ressource et le stockage permettent l'accueil de nouveaux habitants, l'amélioration du réseau doit être poursuivie.
L'alimentation en eau potable et la défense incendie ne font pas toujours « réseaux communs ». Le projet de développement doit prendre en compte la faiblesse de desserte des écarts.

- **Assainissement des eaux usées**

Les problèmes de fonctionnement de la station d'épuration, la nécessaire amélioration du réseau, l'approche de la capacité nominale, conduisent à la mise en place d'un nouveau dispositif. L'étude en cours doit permettre d'en définir les caractéristiques. Le calendrier de sa réalisation impactera le rythme de développement de la commune.

Enjeux :
Eviter l'allongement des réseaux milite en faveur d'une urbanisation plus compacte, voire d'une densification de la zone urbaine existante.

3).INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

La commune est traversée par les routes départementales n°13 et n°83. Ces routes correspondent aux principaux axes d'accès à Vannes sur Cosson. A l'échelle du département, elles représentent des axes secondaires, néanmoins classées à grande circulation (au titre des transports militaires). Le règlement devra en tenir compte, et prévoir les dispositions résultant de l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme

4) EQUIPEMENTS PUBLICS

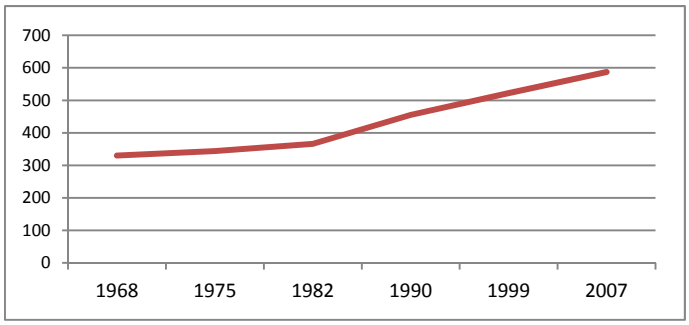
La commune dispose d'un nombre suffisant d'équipements publics, qui sont par ailleurs suffisamment dimensionnés au moins au regard de la population communale.
L'étude a mis en évidence la nécessité d'une extension de l'école.

3) ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- **Démographie**

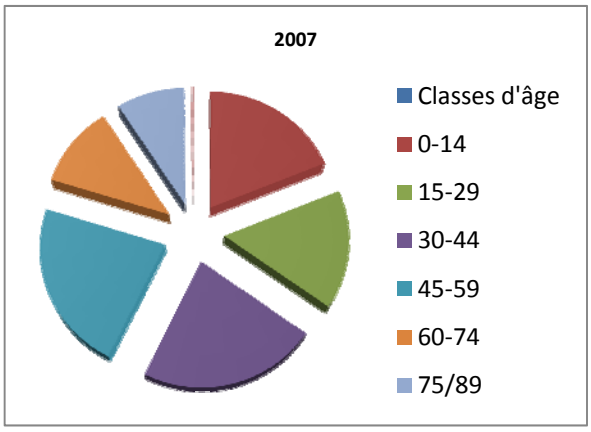
En complément à l'état initial :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	330	344	366	455	522	587



	2007	
Classes d'âge	effectif	%
0-14	111	18,9
15-29	93	15,8
30-44	132	22,5
45-59	132	22,5
60-74	65	11,1
75/89	53	9,0
90 et +	1	0,2
Total	587	100,0

Depuis 1982 la population de VANNES SUR COSSON, n'a cessé d'augmenter de façon régulière. On note une augmentation de plus de 12% sur la dernière période (1999/2007).



En 2007 la population des moins de 14 ans atteint 19%, ce qui situe à environ 24% les moins de 20 ans, alors que les plus de 60 ans représentent moins de 21%.

Cette situation confirme les tendances observées sur les périodes antérieures, avec toutefois une légère érosion.

On peut donc valider les résultats de l'analyse initiale :

☞ ***L'arrivée de personnes extérieures à la commune constitue le moteur essentiel de la croissance de la population de Vannes sur Cosson.***

☞ ***La population de Vannes sur Cosson peut donc être qualifiée de jeune, l'âge moyen étant situé entre 30 et 35 ans.***

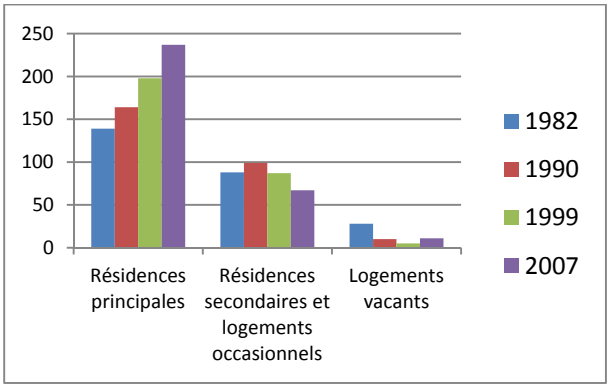
Il s'agit aujourd'hui pour la commune de poursuivre sa politique d'accueil de population nouvelle, et d'en fixer le rythme.

L'augmentation de population constatée, est à rapprocher du nombre de constructions nouvelles et de la variation des résidences secondaires en résidences principales. On a construit entre 1999 et 2007 environ 5 logements nouveaux par an, mais cela ne conduit pas mathématiquement à l'augmentation totale de population.

Le potentiel du tissu urbain existant est négligeable, compte tenu de la structure foncière. Sachant que dans ces espaces des terrains sont libres depuis longtemps (problème de successions, propriétaires ne voulant pas vendre, problème de desserte…). Il est difficile de prévoir l'urbanisation de ces poches non construites, parfois plus compliquées à aménager. Au surplus, la trame foncière actuelle est peu propice à la densification.

- **Logement**

	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	139	164	198	237
Résidences secondaires et logements occasionnels	88	99	87	67
Logements vacants	28	10	5	11
Nombre total de logement	255	273	290	315



On note 39 résidences principales nouvelles entre 1999 et 2007, et une diminution des résidences secondaires. Cette situation accrédite la thèse de basculement partiel entre ces deux catégories. Les logements vacants ont augmenté.

- **Population active**

population de + 15 ans	2007	1999
ensemble	**382**	**317**
actifs en %	77,5	67,5
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,30	62,8
chômeurs en %	7,20	4,7
inactifs en %	22,50	32,5
élèves, étudiants en %	8,00	14,8
retraités, préretraités en %	8,30	8,5
autres inactifs	6,20	9,1

On note l'augmentation de la population active sur la dernière période
Ceci montre l'importance de la part de la population active dans la commune.

Ces actifs resteront-ils dans la commune dans les 15 ans à venir.

- **Lieu d'emploi**

VANNES SUR COSSON est résidentialisée en l'absence de vocation économique.

II. TRADUCTION DU P.A.D.D.

A. Le projet communal

Pour la maîtrise du développement dans le temps, les zones à urbaniser insuffisamment desservies, sont classées en secteur AUd (urbanisation différée) que la commune ouvrira à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU, dès lors que les questions de desserte seront résolues.

Au total le projet prévoit 7,7 ha d'urbanisation immédiate, et 5 ha en urbanisation différée.

1) UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITE, COHERENT ET DURABLE

- **le développement communal maîtrisé dans l'espace et lié à la réalisation des dessertes :**

  - soit dans le tissu urbain existant qui recèle ici où là des potentialités, c'est-à-dire dans les zones urbaines. La disparition des contraintes de surface minimum peut encourager la mobilisation de ces potentiels.
  - soit dans les nouvelles zones à urbaniser telles que le P.A.D.D. les a localisées. Ces secteurs sont classés en zone AU, et AUd pour les parties dont le développement est différé.

  Le règlement applicable aux zones U et AU permet aussi l'installation d'activités, d'équipements et de services collectifs.
  Les zones AU d'urbanisation immédiate font généralement l'objet d'orientations d'aménagement, assorties de la prélocalisation des voiries, trottoirs, espaces verts…

- **Les secteurs d'habitat isolé**

  Ils ne sont pas appelés à se développer, sauf route de Tigy, le hameau du Haut des Tuileries

- **Le développement économique**

  Cela se traduit au plan de zonage par la délimitation d'une zone AUE de dimensions modestes.

2) VALORISER LES ENTITES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

- **Protéger le patrimoine naturel**

  Les cours d'eau, les plans d'eau, les boisements sont classés en zone naturelle.
  Certains boisements sont classés en espace boisé classé, notamment ceux qui encadrent l'urbanisation du centre bourg, d'autres sont en éléments de paysage à conserver, aux abords de voies dont ils constituent « le paysage ».
  Afin de ne compromettre la qualité des espaces naturels de la zone N, l'aménagement des constructions existantes y est rigoureusement réglementé, les constructions nouvelles, hormis celles liées à la gestion des espaces, y sont interdites.

- **Le patrimoine bâti**

  Le règlement du P.L.U. prend en compte ses caractéristiques. S'ajoute à ces dispositions, la reconnaissance en éléments de paysage à conserver avec ses prescriptions complémentaires.

B. Incidences sur l'environnement

Le projet communal prend en compte le caractère remarquable des paysages et de l'environnement de la commune.

C'est pourquoi, il s'efforce de préserver les espaces naturels, de l'urbanisation. Néanmoins, afin d'assurer le renouvellement de la population et l'accueil de nouveaux habitants, mais également pour favoriser un développement cohérent de la commune, la définition de nouvelles zones à urbaniser a été nécessaire.

Ces zones, d'une surface d'environ 12,7 hectares au total, sont créées en continuité directe ou en comblement du bourg, sur des parcelles le plus souvent en jardins, prairie ou en friche. Le parti d'aménagement retenu par la municipalité est de permettre un développement de l'urbanisation soucieuse de l'environnement et donc par une consommation raisonnée de l'espace, évitant mitage et étalement urbain. Ces nouvelles implantations prennent en compte l'état de l'environnement local, et ne concerne pas des zones paysagères ou écologiquement sensibles.

En outre, parmi ces zones à urbaniser, 5 hectares sont classés en zone stricte, c'est-à-dire fermée à l'urbanisation en l'attente d'une décision du Conseil Municipal. L'impact des zones strictes est donc nul en l'absence de leur ouverture à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser aménageables immédiatement sont traduites dans le zonage par des zones U ou des zones AU. Le développement de ces zones AU n'a pas d'impact significatif sur l'environnement car il a lieu sur des secteurs immédiatement contigus au bourg.

La surface de l'ensemble de ces extensions demeure en outre limitée relativement à la surface classée en zone naturelle. De plus, l'absence de site naturel remarquable affecté par ces extensions, permet d'affirmer que les conséquences du projet communal sur le milieu naturel ne sont pas significatives.

EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Le PLU a pris en compte la protection des milieux aquatiques en classant en zone naturelle tous les secteurs naturels, boisés ou non qui englobent les cours d'eau et fossés, ainsi que les plans d'eau.

Le PLU est cohérent avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, notamment :

- La protection des zones humides : toutes les zones d'urbanisation future ainsi que leurs abords ont fait l'objet d'inventaires afin de localiser d'éventuelles zones humides à préserver ; aucune zone humide n'a été inventoriée dans tous ces secteurs.

- Le classement en zone naturelle, qui permet à la fois la protection des milieux humides et des ressources en eau.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les besoins en eau potable générés par les nouveau secteurs urbanisés prévus au PLU seront couverts par les ressources en eau alimentant actuellement le territoire.

ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX

Les eaux usées générées par les nouveaux secteurs d'urbanisation prévus au PLU seront collectées par le réseau d'assainissement et seront traitées par la station d'épuration actuelle, dans la limite de ses capacités, puis par les équipements nouveaux.
Les eaux pluviales des nouveaux secteurs d'urbanisation seront collectées puis stockées dans des bassins si nécessaire ce qui permettra une première épuration par décantation et une maîtrise des débits avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Le territoire urbain de la commune bénéficie de plusieurs points de rejet différents, ce qui évite de concentrer les rejets et donc de perturber les milieux récepteurs.

NUISANCES, DEPLACEMENTS

L'urbanisation future des secteurs délimités au PLU générera une augmentation des déplacements, en raison des lieux d'emploi notamment, et dont la majeure partie s'effectuera en voiture.

En l'absence de nouvelle zone d'activités, sauf artisanale très à l'écart des secteurs habités on préserve l'habitat d'éventuelles sources de nuisances.

RISQUES NATURELS

Les risques naturels sont explicités au rapport de présentation (aléa retrait-gonflement des argiles, cavités…) , ce sont des risques à prendre éventuellement en compte lors des études préalables (sondages…).

DECHETS

L'organisation actuelle de la collecte et du traitement des déchets pourra être adaptée sans difficultés pour absorber la quantité supplémentaire induite par l'urbanisation future prévue au PLU.

LA DENSITE ET LA FORME URBAINE

Le centre bourg et ses extensions sont relativement denses. On a en effet construit sur une trame foncière moyenne qui offre peu de possibilité de densification.

LA CONSOMMATION D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Inévitablement les déplacements domicile-travail augmenteront avec l'augmentation de la population. Malgré tout la démarche reste raisonnable à l'échelle de la commune, et c'est un choix qui a été fait.

Le développement des énergies renouvelables est favorisé par le règlement, en revanche ce sont surtout les incitations financières qui l'emportent dans ce domaine. Les surcouts restent importants et les budgets globaux ont diminué. Il conviendrait aussi de mieux récompenser les économies d'énergie, auxquelles la population adhère de plus en plus.

C. Mesures prises pour la préservation de l'environnement

1) AU NIVEAU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe pour objectif :

- la préservation de l'architecture traditionnelle du bourg et des écarts,
- la préservation du patrimoine naturel (bois, étangs…),
- l'inventaire des éléments de paysage, notamment bâtis, qui feront l'objet d'une protection.

2) AU NIVEAU DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le zonage s'inscrit dans l'esprit de limiter au maximum les zones d'extension de l'urbanisation (U et AU). Ces zones, de 12.7 hectares au total, reprennent les zones urbanisées existantes et les étendent en couronne autour du bourg, ainsi que dans les « dents creuses » Les zones affectées par ces extensions ne sont pas constituées par des milieux naturels nécessitant une préservation.

La création de la zone d'activités se traduit par la définition d'une zone AUE.

Le règlement fixe des dispositions permettant la préservation du bâti ancien, notamment en zone UA, et incitant à la construction d'un bâti permettant une bonne insertion paysagère vis-à-vis de l'existant.

3) AU NIVEAU DE LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages. Etant considérés comme un patrimoine d'intérêt général, les sites naturels doivent être gérés avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs, sauf exception, (lotissement dit du Pigeon Vert) ne sont pas voués au développement de l'urbanisation.

De nombreux éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme (listés et identifiés sur le plan de zonage) sont présents dans la zone N. Il s'agit aussi bien d'éléments bâtis que d'éléments naturels qui sont caractéristiques de ces zones.

Des dispositions réglementaires sont appliquées à ces éléments. Pour les éléments bâtis (comme les corps de ferme), leur caractère doit être respecté lors de toute intervention (proportions, matériaux, rythme des ouvertures …). En ce qui concerne les éléments végétaux, leur fonction paysagère doit être préservée. Ils doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

D. Respect des contraintes supra communales

1) CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DE NIVEAU NATIONAL

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. révisé permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,

- La maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile,

- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,

- La réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU doit en outre être conforme aux lois en vigueur, en particulier :

- la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991,

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,

- la loi relative à la protection et à la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993,

- la loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (dite loi Barnier),

- la loi du 22 juillet 1987 modifiée le 2 février 1995, concernant les risques naturels,

- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,

- la loi d'orientation agricole (LOA) du 9 juillet 1999,

- la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,

- la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (UH) du 2 juillet 2003,

- le décret 2004-531 du 9 juin 2004 modifiant le code de l'urbanisme,

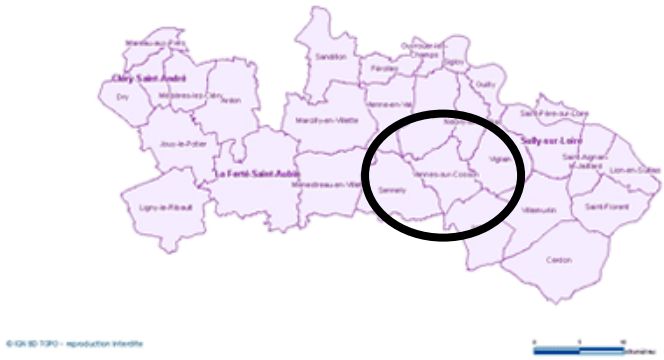
- le décret 2005-608 du 27 mai 2005 modifiant le code l'urbanisme.

Ces lois et règlements sont rappelés dans le porté-à-connaissance du Préfet, qui intègre également toutes les recommandations générales, ainsi que les servitudes d'utilité publique, que sont :

- servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement,
- servitudes d'alignement,
- servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

2) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATION INTERCOMMUNAUX

Le Pays Sologne Val Sud



La commune de VANNES SUR COSSON fait partie du Pays Sologne Val Sud. Ce dernier regroupe 29 communes sur 4 cantons : Cléry-Saint-André, La Ferté-Saint-Aubin, Jargeau (hormis Jargeau et Darvoy) et Sully-sur-Loire, soit 44 359 habitants. Ce pays impose un certain nombre de contraintes, que les documents d'urbanisme doivent respecter en étant compatibles avec les documents d'orientation du Pays.

<u>Les compétences du Pays sont les suivantes :</u>
Fédération des acteurs locaux autour d'un projet commun de développement global et durable,
Elaboration, mise en œuvre et suivi du Contrat Régional de Pays,
Activités d'études et d'animation des projets de développement,
Gestion et suivi de l'ORAC.

Source : www.loiret.com

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. Zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1) ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien. Elle comprend l'hyper centre

Le règlement de la zone UA prend en compte les caractéristiques des implantations, des volumes et de l'aspect extérieur des constructions existantes, avec pour objectif important de préserver l'architecture traditionnelle qui caractérise le centre bourg

2) ZONE UB

Elle correspond aux extensions successives de l'urbanisation. Elle englobe donc les urbanisations linéaires des voies existantes, mais surtout elle entoure la zone UA. Elles concernent donc un habitat divers, construit à différentes époques, majoritairement pavillonnaire. Comme pour la zone UA, cette zone accueille de l'habitat mais aussi les services et activités qui, en général, le complètent.

Elle comprend un secteur particulier avec le lotissement de Bagatelle.

B. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », concernent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1) ZONE AU

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

La zone AU comprend :

- un secteur AUd d'urbanisation différée, car elle est faiblement desservie.

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

2) ZONE AUE

Cette zone est réservée aux activités économiques mais peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

C. Zone naturelle et forestière

Cette zone est dite « zone N ». Elle concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et doivent pas être gérer avec prudence.
La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

D'une manière générale la zone N est inconstructible, sauf lorsqu'il s'agit de l'évolution du bâti existant. En raison de la structure foncière du territoire communal, la construction de bâtiments permettant la gestion des espaces est toutefois autorisée.

Elle comprend deux secteurs à vocation particulière, d'une part celui des équipements sportifs, et d'autre part celui de la future station d épuration.

D. Les emplacements réservés

Ils sont au nombre de 2 et concernent une voie d'accès et l'extension pour l'école.

E. Les éléments de paysage et de patrimoine à conserver

Ils sont inscrits au plan de zonage afin de permettre leur conservation. Ces éléments ont un intérêt architectural, paysager ou historique important qui justifie leur prise en compte lors des projets d'urbanisme.

La liste de ces éléments est jointe au présent dossier.

F. BILAN DES SURFACES

ZONE	PLU (en ha)
UA	12,33
UB	38,78
Total zones U	**51,11**
AU	7,95
AUd (différée)	4,6
AUE	1,2
Total zones AU	**13,75**
N	3495,88
Ns	2,17
Nep	2,09
Total zones naturelles	**3500,14**
Total toutes zones	**3565**