

Commune de
LES BORDES

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION Pièce n°1



69 chemin de la Fontaine
CS 60006
45504 GIEN CEDEX
Tél : 02 38 27 07 07
email: c.ragey@wanadoo.fr

procédures	

Réf : 15119-4/03/2016

PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE	5
A . Cadre physique	7
1) Un peu d'histoire	7
2) Situation géographique	7
3) Le Site – les paysages	8
4) Les infrastructures routières	21
6) Les réseaux	28
7) Les équipements COLLECTIFS	36
8) Les services	38
9) la santé	38
B. Cadre socio-économique	39
1) Evolution DE LA POPULATION	39
2) Le logement	42
3) Les ménages	45
4) La population active	46
5) La formation	47
6) LES ACTIVITES ECONOMIQUES	48
6) L'agriculture	50
7) Le tourisme	51
8) la vie associative	51
Développement de l'urbanisation	59
Estimation des besoins en logement	60
Infrastructures /équipements	61
Recensement patrimonial et paysager	61
Cadre de vie	61
Les espaces naturels	61
Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels	69
Diminuer la vulnérabilité du territoire au risque inondation	70
Protéger les continuités écologiques	70
Gérer de façon économe l'espace	70
Enjeux paysagers	71
Le logement	72
Eau potable	72
déplacements	72

PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le PLU est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité. Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire communal et met en cohérence les politiques publiques.

Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État (c. urb, art. L.101-1 et L101-2 les orientations fondamentales des documents supra-communaux et les politiques de développement des communes limitrophes.

Le PLU présente le projet de développement de la commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement et d'activité économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

1. Le rapport de présentation

S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan et justifie les objectifs compris dans le PADD; et analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

L'analyse de l'état initial de l'environnement ; la justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables, l'évaluation environnementale, les indicateurs d'évaluation du PLU, doivent aussi figurer dans le rapport.

2. Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

Il fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;

Enfin le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation,

Peuvent définir les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine...elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants....

elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

4. Les plans de zonage

Définissent les zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle), où s'applique le règlement.

Ils peuvent aussi mentionner s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les éléments de paysage à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les secteurs de protection des ressources naturelles.

5. Le règlement

Il peut définir :

- les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser
- les prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- tout ce qui se rapporte à la densité, au stationnement, aux équipements, réseaux et emplacements réservés.

6. Les documents annexes :

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

Prescription de l'élaboration

Elle a été décidée par délibération du conseil municipal le 19 février 2015.

Déroulement de l'étude

L'étude a commencé, par la phase d'analyse de la situation actuelle, orientée dans les différents domaines intéressants le territoire communal, démographie et logement, réseaux et desserte, environnement et paysages.

Le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées, avant de passer à la phase réglementaire, comprenant notamment le zonage et le règlement

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, des affiches...

Les habitants et propriétaires ont, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, fait part de leurs remarques. Celles-ci ont été examinées au fur et à mesure par la commission d'étude.

Les objectifs du PADD ont été présentés lors d'une réunion publique le 10 mai 2016. Les dispositions réglementaires (plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation, ont fait l'objet d'une deuxième réunion publique le 2 mars 2017.

Dans les deux cas, la présentation était accompagnée d'affiches consultables en mairie

Débat au sein du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal s'est réuni afin de débattre autour des éléments de synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le conseil a confirmé les orientations proposées, lors de deux réunions le 16 juin 2016 et le 12 décembre 2016.

Par délibération du 16/06/2016 le conseil municipal a, en outre, décidé de placer le PLU sous les dispositions réglementaires en vigueur à compter du 1/01/2016.

I. LA SITUATION EXISTANTE

1) UN PEU D'HISTOIRE¹

L'histoire récente de la commune de Les Bordes est marquée par l'activité du Maquis de Lorris durant la seconde guerre mondiale. Et la rue des Bordes qui traverse la forêt arrive au « Carrefour de la Résistance ».

Le collège de Les Bordes porte le nom d'une résistante emblématique Mme Geneviève De Gaulle Anthoiz.

2) SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de LES BORDES est située à l'est d'Orléans et appartient au canton de SULLY SUR LOIRE.

La commune qui s'étend sur 2428 ha, est occupée à pratiquement 70 % par la forêt.

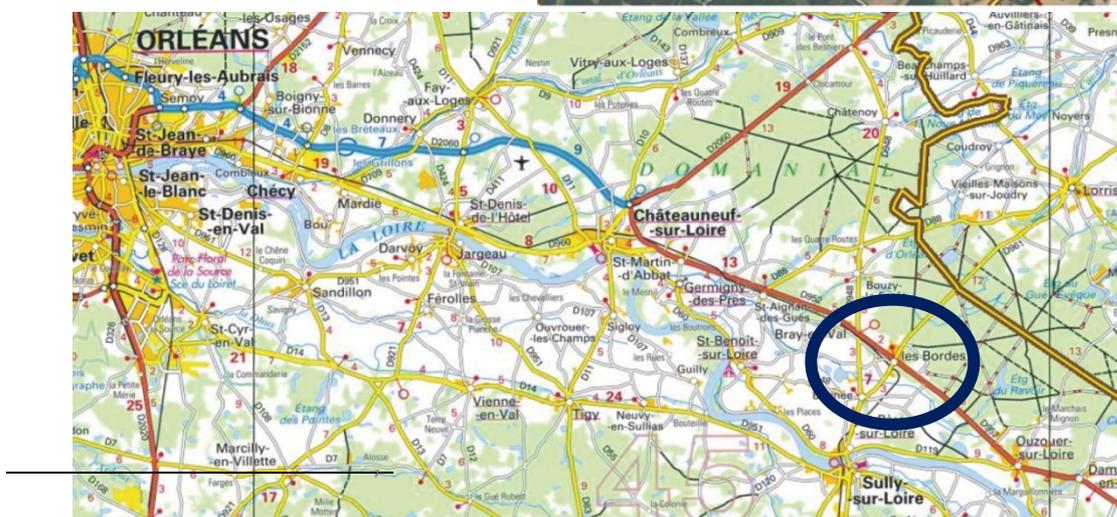
Le centre bourg est à l'intersection des deux axes RD 952 et RD961.

Le bourg ancien est essentiellement au sud de la RD 952.

Le développement urbain a été limité au sud par le val de Loire inondable, et a été reporté au nord, malgré la coupure constituée par la RD 952.

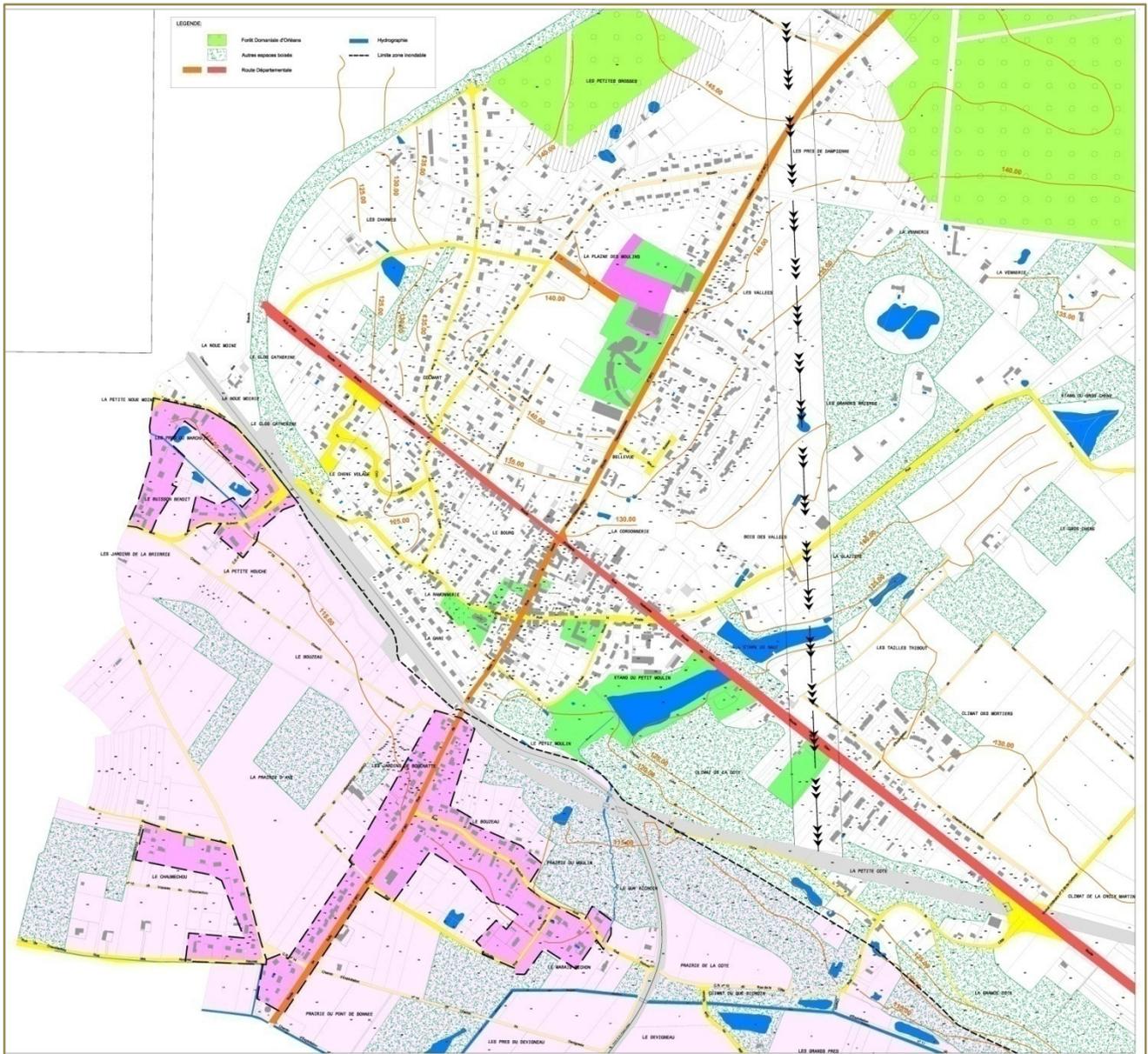
On note quelques hameaux, dont le plus important Les Coteaux en limite est de la commune.

Le territoire communal est traversé par la Bonnée, et par un réseau de fossé et d'étangs.



3) LE SITE – LES PAYSAGES

Le centre bourg et les extensions récentes, les équipements collectifs, le réseau viaire, la forêt domaniale, la zone inondable, le transport d'énergie électrique.



Carte de cassini



Carte d'état major



3-1. Les paysages

La forêt d'Orléans couvre avec le Massif de Lorris largement le territoire de la commune des BORDES.

Le centre bourg s'est développé au carrefour des routes départementales RD 952 et 451.

Le paysage que l'on voit aujourd'hui, est façonné par le relief et les sols, l'eau, les boisements, les activités humaines, l'urbanisation. Certains de ces éléments sont fixes à notre échelle de temps, d'autres évoluent et on peut constater les effets de ces évolutions

Le relief et les sols

Le relief détermine des espaces différenciés, le plateau, le rebord de plateau, le coteau et le val.

Le plateau boisé accueille aussi des terres agricoles et une partie des extensions urbaines des dernières décennies.

Son altitude varie de 130 à 150 m.

Espace bien délimité, avec peu de relief, il offre relativement peu de perspectives visuelles, sauf dans les espaces agricoles plus ouverts au Climat des Mortiers et Climat de la Croix Martin.



Le rebord de plateau présente peu de pente.

En raison de la végétation qui le parcourt il est assez cloisonné et offre très peu de perspective vers le val de Loire par exemple. C'est aussi un espace urbain, ce qui accentue l'effet cloisonnement.



Le coteau présente une pente relativement modeste avec une différence d'altitude de l'ordre de 10 à 15 m selon les secteurs.

La végétation qui l'occupe, notamment aux abords de la voie ferrée, laisse très peu de perspectives visuelles. En particulier il contribue à occulter une partie du bourg quand on se trouve dans le val de Loire.



Le val est le seul espace qui offre des vues éloignées. Très plat il est majoritairement cultivé.

Des haies et des secteurs plus ou moins en friches, ainsi que les secteurs bâtis contribuent à le cloisonner par endroits.





La nature des sols est déterminante pour l'usage de l'espace, ce qui contribue à différencier les paysages. L'agriculture, la forêt, les espaces humides s'établissent en fonction de la nature du sol et façonnent les paysages

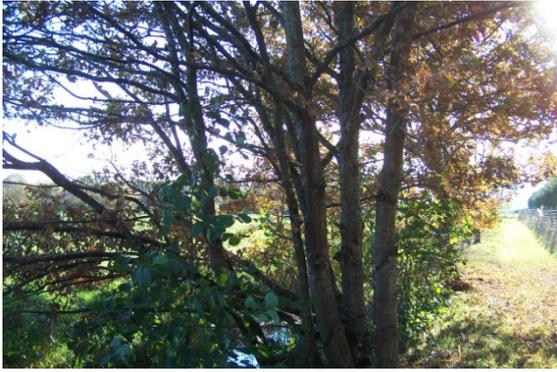
La forêt d'Orléans repose ici sur des sables et argiles de Sologne, et sur des alluvions de la haute terrasse de Loire. L'absence de relief explique une forêt humide aux écoulements compliqués.

L'eau et les étangs

Le plateau et la terrasse sont entrecoupés de vallons comportant une succession d'étangs de dimensions variées.

Ces parcours d'eau viennent le plus souvent de la forêt et rejoignent les fossés du val et la Bonnée





L'agriculture

Présente en plateau et dans le val de Loire.



Les ensembles cultivés sont de dimensions variables, mais presque toujours cloisonnés par des haies, ou délimités par la forêt.

Les terres sont entrecoupées de vallons parcourus par des ruisseaux ou des fossés au nord, et des fossés larges dans le val de Loire.

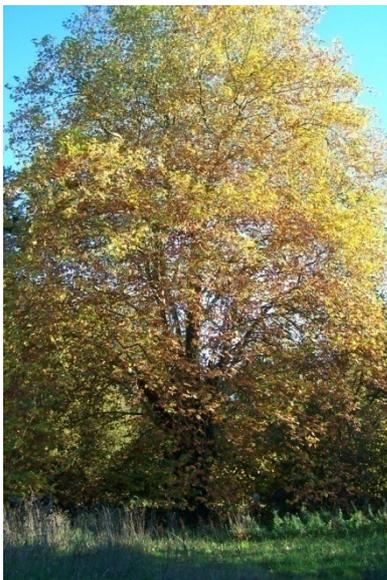
la forêt



Une mosaïque de peuplements forestiers, ponctuée de plans d'eau, mares et étangs de toutes tailles qui résultent des conditions physiques, sols et climats, mais aussi historiques.

On a créé des étangs au Moyen-Age, puis pour le canal d'Orléans, enfin aussi les trous de bombe de la seconde guerre mondiale, voilà quelques uns des éléments qui ont façonné la forêt.

Les arbres



L'urbanisation

Le centre bourg est le point de convergence des voies départementales. Tout naturellement le développement urbain d'origine a suivi ces voies.

Le centre bourg est compact et relativement limité.

Les extensions urbaines sont majoritairement de type pavillonnaire situées le plus souvent au nord de la RD 952.

Ce sont les routes qui ont privé la commune d'un développement harmonieux. En effet tout est difficultés, qu'il s'agisse de la localisation des équipements, de l'accès aux commerces et services, de la répartition de l'habitat. On note un manque de centralité.

L'urbanisation linéaire affaiblit ou supprime les coupures d'urbanisation ou de respiration, parfois nécessaire aussi pour la sécurité.

Le tissu pavillonnaire manque de caractère et étire l'urbanisation. Toutefois, la demande de ce mode d'habitat reste très forte.

Le bâti ancien est le plus souvent implanté à l'alignement, les maisons basses comportent un RDC et un comble. L'ardoise et la petite tuile, les encadrements d'ouverture caractérisent l'aspect des constructions.

Les extensions urbaines rompent avec l'urbanisation en continu du centre urbain, en raison des implantations souvent en milieu de parcelle et en retrait des voies.

L'urbanisation de la commune, ce sont aussi quelques hameaux dont le plus important : Les Coteaux.

Le village rue d'origine



le village-route



Les infrastructures

La situation des routes a contribué à créer ces aspects, village-rue/ village-route évoqués précédemment.

Le trafic, notamment celui des poids lourds est important, la chaussée s'est régulièrement agrandie, les arbres d'alignement ont disparu, mais la forêt n'est pas loin des grandes voies.

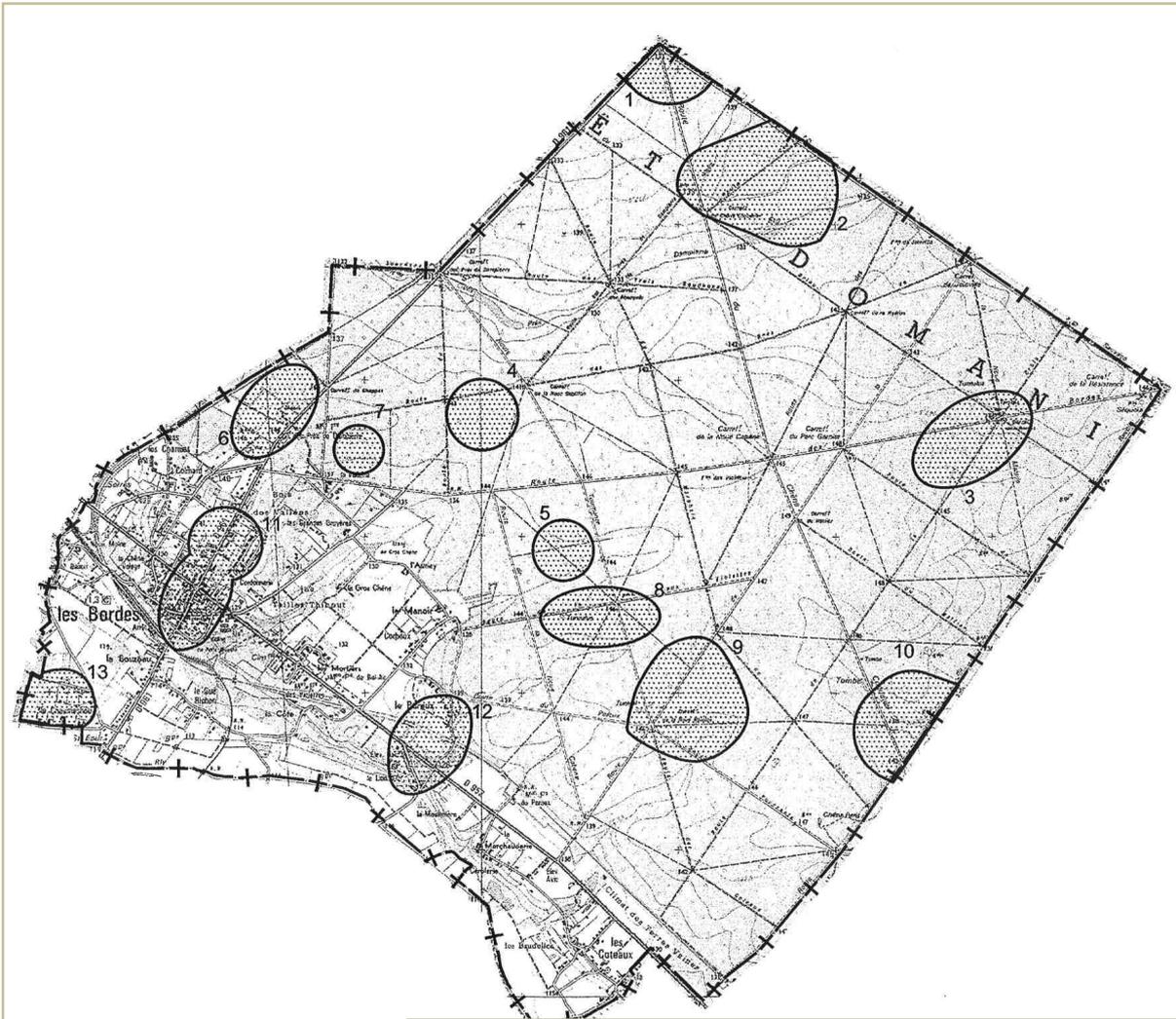
Les routes départementales ont des structures autorisant fluidité et rapidité, et elles se rétrécissent très brutalement au niveau du centre bourg.



La RD 961 nord est très différente du tronçon qui conduit à Sully. Elle offre un paysage constant, ponctué par les accès à la forêt, cette route appartient à la forêt.

Les autres voies desservent la zone urbaine, et sont selon les cas plus ou moins larges.

3-2. Archéologie et patrimoine bâti remarquable



(source: Service Régional de l'Archéologie)

1. Les Six Poteaux, site du 1er Age du Fer: habitat, four de potier (source : carte archéologique, SRA Centre)
2. Forêt d'Orléans, Carrefour du Chêne Coquetier, tumulus, site gallo-romain : habitat
3. Forêt d'Orléans, Carrefour des Bordes, concentration de tumulus (2 identifiés)
4. Forêt d'Orléans, parcelle forestière 307, tumulus
5. Forêt d'Orléans, parcelle forestière 254-255, tumulus
6. Les Prés de Dampierre, forêt d'Orléans, concentration de tumulus (2 identifiés)
7. Forêt d'Orléans, parcelle 310, tumulus
8. Forêt d'Orléans, route de la Ferme des Violettes, concentration de tumulus (5 identifiés)
9. Forêt d'Orléans, Carrefour de la Noue Minotte, site archéologique non identifié, concentration de tumulus (5 identifiés)
10. Forêt d'Orléans, le Grand Cas, site du 1er Age du Fer : habitat et atelier de potier, tumulus
11. Le Bourg, tumulus (à Bellevue), église et cimetière, centre historique
12. Le Poreux, le Lion d'Or, site gallo-romain : habitat, voie et four de tuilier
13. Chaumechou, site gallo-romain : atelier de potier

Selon les dispositions de l'article R111-4 du code de l'urbanisme :

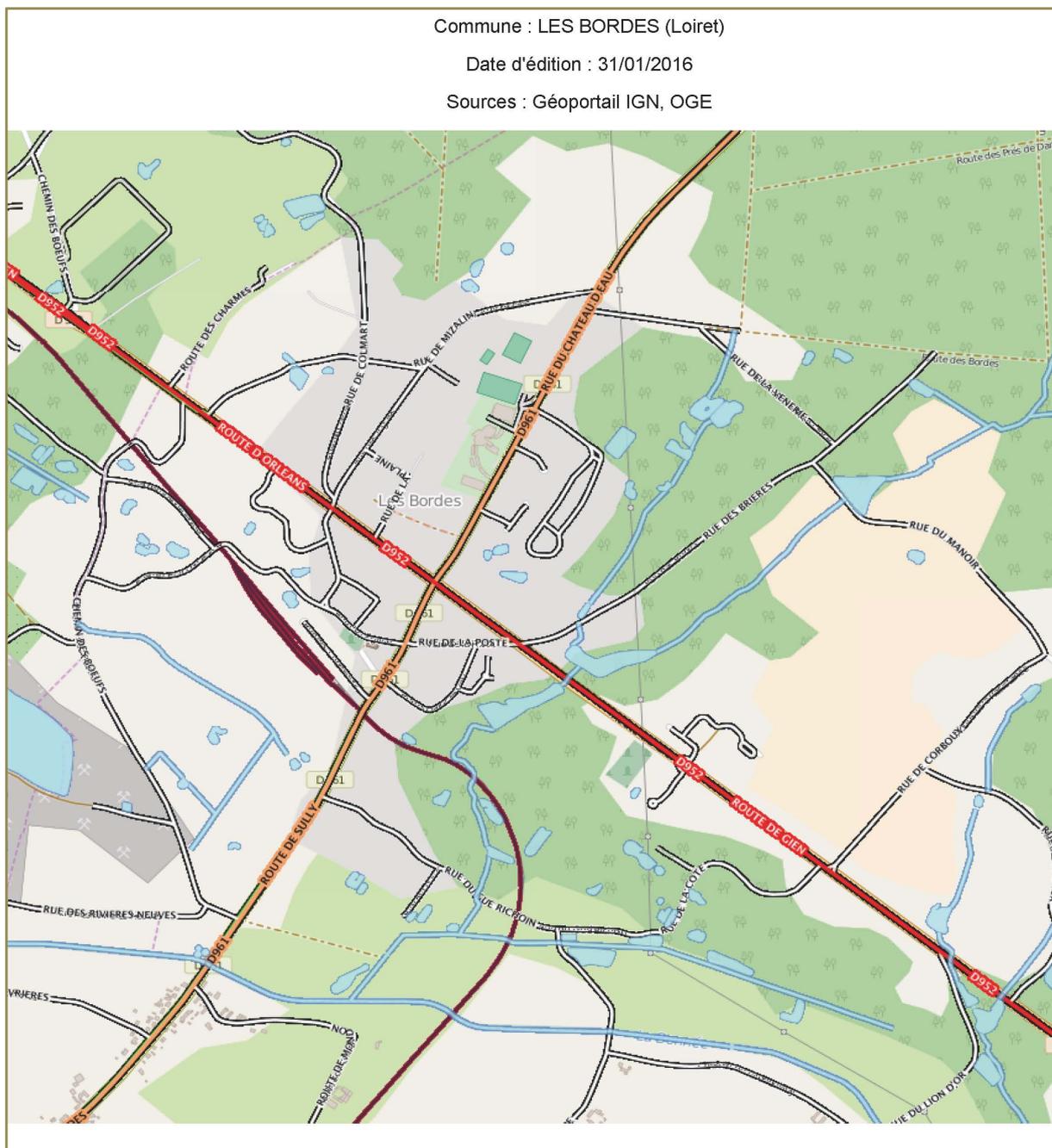
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les édifices présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Un certain nombre de constructions se distinguent par leur caractère traditionnel et une architecture remarquable. Il est important d'en faire l'inventaire pour permettre leur préservation et prévoir les conditions de leur évolution. Souvent ces constructions ont un caractère historique pour la commune.

Ces éléments, peu nombreux sur la commune sont listés en pièce 7 du dossier de PLU, et certains ont été reconnus comme représentatifs de l'architecture locale traditionnelle.

4) LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES



La commune des BORDES est desservie par deux routes départementales importantes qui convergent en son centre.

Le réseau viaire comprend aussi des voies communales en centre bourg ancien et vers les écarts et est complété par un réseau de chemins ruraux et de chemins d'exploitation.

Le réseau des chemins ruraux et des chemins d'exploitation drainent les espaces naturels et agricoles.

La carte ci-dessus représente les différents types de voie.

4-1 Les routes départementales

Les deux départementales RD 952 et RD 961 se croisent en plein centre bourg



L'urbanisation linéaire qui caractérise les entrées de bourg a des impacts sur la gestion des voies, rend plus délicate la circulation piétonne, et pose le problème des rejets d'eaux pluviales ou d'effluents de dispositifs d'assainissement dans les fossés des routes.



La question du report des plans d'alignement anciens se pose. Ces plans sont la plupart du temps appliqués. Le report dans le PLU peut être contraignant pour les autorisations de construire et les retraits.

Le trafic 2014

En 15 ans le trafic a augmenté d'environ 40 % sur la RD 952, alors qu'il est stable sur les deux tronçons de la RD 961



Le trafic paraît encore plus dense au carrefour où les deux routes départementales voient leurs emprises diminuer.

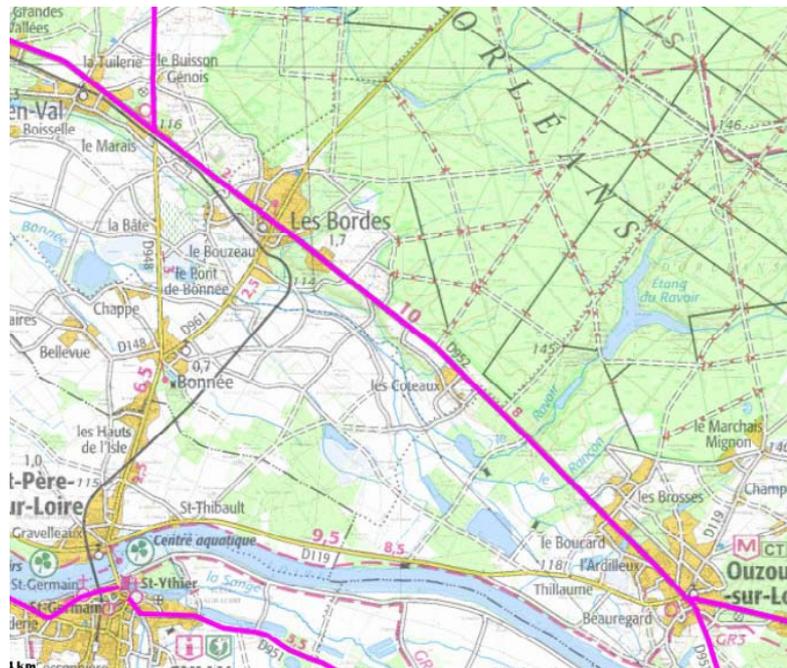
Les possibilités d'aménagement sont contraintes par les convois exceptionnels et l'importance même du trafic.

Une étude sur la sécurité et sur la requalification des espaces est en cours, pour «oublier» l'effet coupure de la route.

La RD 952 est classée voie à grande circulation

Le décret 2010-578 du 31 mai 2010 fixe la liste des routes à grande circulation.

Une route à grande circulation est une route assurant la continuité d'un itinéraire à fort trafic et permettant notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire.



La constructibilité est interdite le long des grands axes routiers en application des dispositions suivantes du code de l'urbanisme.

« Art. L. 111-6. – En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Art. L. 111-7. – L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas : 1o Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2o Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3o Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4o Aux réseaux d'intérêt public.

Art. L. 111-8. – Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. «

La RD 961

Elle dessert le collège avec une emprise adaptée aux différents modes de circulation, sauf au nord du carrefour avec la RD 952, où le trottoir permet tout juste la piste cyclable.



4-2. Les voies communales

Elles présentent des caractéristiques différentes selon la situation en centre ancien ou en secteur d'extension urbaine plus récente.

On recense quelques points de conflit, surtout aux carrefours avec la RD 952.





4-3. La voie ferrée

La gestion et l'entretien du réseau de voies de chemin de fer est réglementée par la loi du 15 juillet 1845.

Il faut prendre en compte :

- *Les servitudes de voirie (alignement, occupation temporaire des terrains en cas de réparation, distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, mode d'exploitation des mines, carrières et sablières),*
- *Les servitudes spéciales pour les constructions, excavations et dépôts de matières inflammables ou non*
- *Les servitudes de débroussaillage.*



La commune de Les bordes est traversée par les lignes Auxy – Juranville / Bourges (n°682000) et Orléans / Gien (n°687000).

Le service gestionnaire est la Société Nationale des Chemins de Fer Français - SNCF -Réseau

4-4. Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Les plans d'alignement ont ainsi pour objectif de définir la position de cet alignement. Dans les faits, ils ont été principalement utilisés pour le redressement ou l'élargissement de voies existantes (articles L112-1 et 2 du code de la voirie routière).

La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne le sol des terrains non bâtis dans les limites qu'il détermine (article L122.2 du même code). S'agissant des terrains bâtis, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire.

Ainsi, tout propriétaire d'un terrain bâti ne peut procéder, sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (article L122-5 - servitude non aedificandi.),

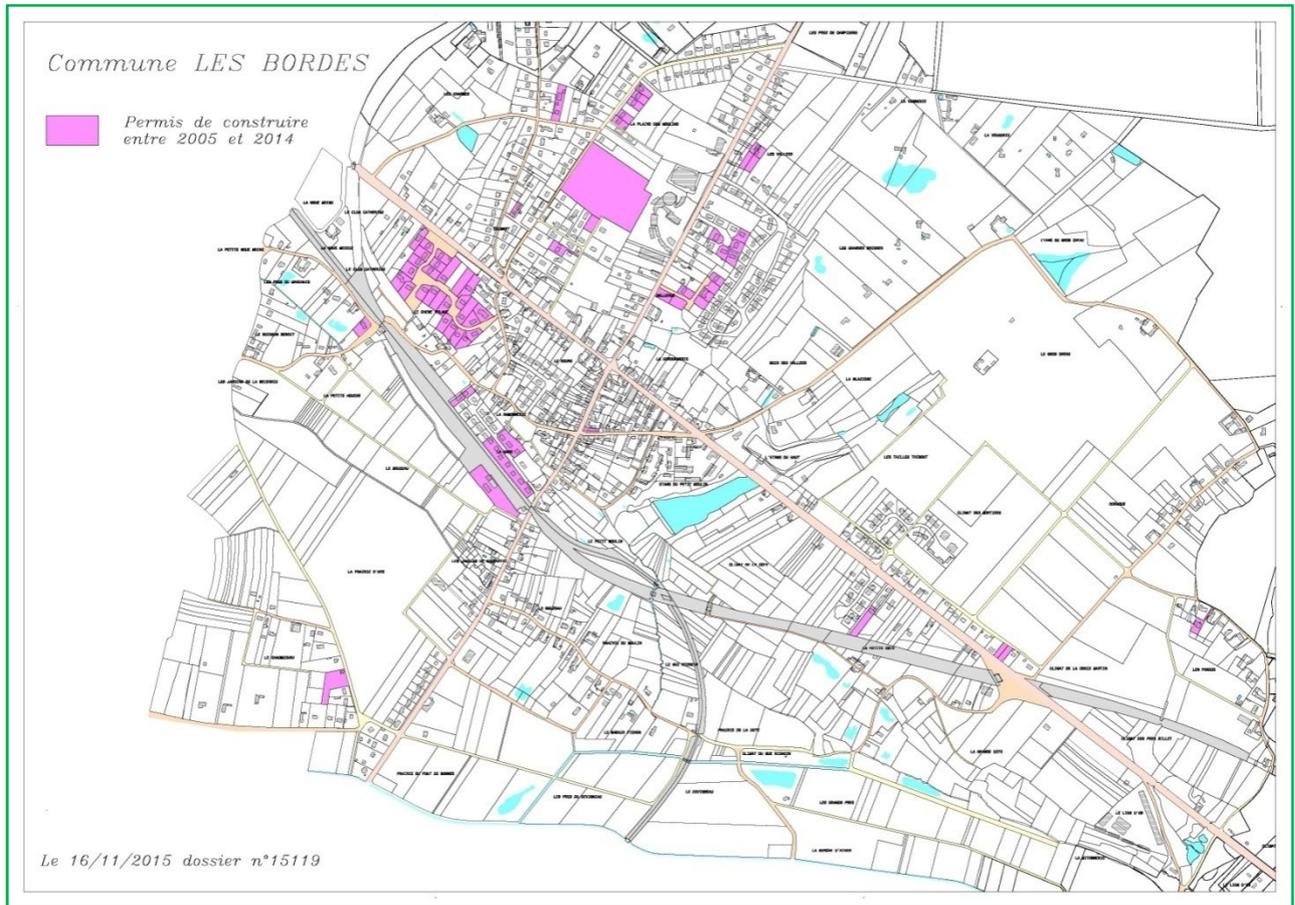
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc.. (article L112-6 - servitude non confortandi).

Le territoire de la commune est concerné par les plans d'alignement suivants:

- ◇ Rue des Brières (entre la RD 952 et la rue du Manoir) - plan approuvé le 6 décembre 1983
- ◇ Chemin de Corboux (ex. VC n°3) - plan approuvé le 6 décembre 1983
- ◇ Rue de Mizalin (entre la RD 952 et la route de Lorris) (ex. CV n° 6) - plan approuvé le 6 décembre 1983
- ◇ Rue du Gué Richoin - plan approuvé le 6 décembre 1983
- ◇ Rue de Bellevue - plan approuvé le 4 février 1986
- ◇ Les plans d'alignements des RD 952 et RD 961 approuvés respectivement les 5 décembre 1843 et 31 mars 1865 n'ont pas été annexés au POS volontairement (seule une servitude de recul existe encore en bordure de la RD 961, servitude jugée inopportune aujourd'hui d'appliquer).

5) Consommation de l'espace

L'inventaire des permis de construire délivrés de 2005 à 2014 inclus, attribue 116 constructions à usage d'habitation nouvelles à une surface totale de 10 ha 48.



Dans ces conditions la surface moyenne par logement ressort à 900 m², sensiblement supérieure à ce qui est préconisé dans un pôle rural, soit 500 à 800 m².

Compte tenu de leur localisation, on estime à environ 40 % la part d'origine agricole de cette surface consacrée à l'urbanisation entre 2005 et 2014 inclus

Il faut noter aussi que les constructions nouvelles ont investi davantage la périphérie de la zone urbaine, laissant des espaces vides (dénommés « dents creuses »). Cette situation résulte en partie du zonage du POS. En effet les secteurs UB et 1NA des Moulins et de la Cordonnerie, sans orientations d'aménagement se sont développés tardivement ou pas.

Par ailleurs la grande zone NBa a favorisé un habitat très dispersé.

Il reste que la grande période de construction est antérieure car liée au développement des années 75/90.

6) LES RESEAUX

6-1. Assainissement

6-1.1) *Eaux usées*

Le réseau

L'ensemble du centre bourg et la majorité des secteurs urbanisés sont desservis par le réseau d'assainissement des eaux usées. Le centre bourg est desservi par un réseau de type unitaire qui mesure environ 2750 ml et qui a été réalisé dans les années 1970/80, au moyen de canalisations en fibres-ciment de diamètre 200 à 400 mm, et 600 mm pour un petit tronçon.

Les autres secteurs de la commune disposent de réseaux séparatifs avec un réseau eaux usées de diamètre 200 mm sur un linéaire de 4240 m environ.

Le réseau est complété par 5 postes de refoulement, dont un au niveau de la station d'épuration. A noter à l'Ouest de la commune, le poste « Kappa » situé sur la commune de BRAY-EN-VAL qui ramène sur le réseau des BORDES les effluents de l'entreprise.

Le poste indiqué n°4 sur le plan est géré par la commune de BRAY-EN-VAL.

Station d'épuration

Construite en 1973, elle a été entièrement reconstruite en 1990 et redimensionnée à 2700 EH : Elle est de type boue activée, d'une capacité nominale de 2700 équivalent/habitants, correspondant à un traitement de 405 m³/jour avec 146 kg de DB O₅/jour. Le rejet se fait dans la Bonnée.

L'apport d'eaux pluviales dans le réseau est traité par un surdimensionnement hydraulique de la station de 100 m³, soit une capacité totale de 505 m³, qui paraît suffisante sauf en cas de pluviométrie importante.

Fonctionnement actuel

Le bassin d'aération s'avère être l'organe limitant du traitement. Son volume est donné à 419 m³. Pour une charge volumique de 0.35 kg de DBO₅/m³/j, la charge admissible en traitement est limitée à 146.65 kg de DBO₅ par jour soit 2 444 EH ce qui est inférieur aux 2 700 EH énoncés.

Concernant la filière boues, la capacité de stockage en est limitée à 315 m³. En théorie, pour 2700 EH on attend une production de boues de 57 T de MS/an soit 1900 m³ de boues à 3% de siccité ou 950 m³ de boues à 6% de siccité. Le stockage est nettement sous dimensionné (2 à 3 mois de stockage au lieu des 9 mois demandés)

Qualité des eaux :

Il ressort du bilan réalisé en août 2008 :

- un taux de charge organique de seulement 43% : le bilan a été réalisé en période estivale avec des départs en vacances, l'absence d'activité scolaire (collège, écoles,...)
- en terme d'équivalent habitants (EH) cela ne représente que 1133 EH sur les 2066 habitants théoriquement raccordés
- un taux de charge hydraulique de 80% ce qui est anormalement élevé au regard de la charge organique,
- des concentrations en pollution normalement faibles qui dénoncent une certaine dilution de l'effluent (un effluent urbain non dilué présente généralement ce type de concentrations : 700 à 800 mg/L de DCO ; 300 à 400 mg/L de DBO₅ ; 90 à 100 mg/L de NTK)

- un traitement correct des pollutions carbonée (DCO et DBO5), particulaire (MES) et phosphorée,
- un traitement insuffisant de l'azote.

Globalement, les conditions d'alimentation sont très dépendantes des conditions météorologiques en raison de la présence de portions de réseau unitaire et de la sensibilité du réseau aux eaux claires parasites.

Il n'y a aucune estimation des quantités de pollution by passées vers le milieu naturel.

Les performances de traitement sont satisfaisantes pour ce qui est de l'élimination de la pollution carbonée et particulaire. En revanche, le traitement de l'azote est parfois insuffisant, probablement pénalisé par la gestion des boues (plus le taux de boue dans le BA augmente, moins l'aération – donc oxydation de la pollution azotée- est performante).

L'élimination du phosphore est satisfaisante.

Globalement, le SATESE apporte les observations suivantes :

- problèmes de surcharge hydraulique et de pertes de pollution générés par la collecte d'eau de pluie sur le réseau unitaire => pas de solution immédiate, il faudrait créer un réseau séparatif dans le centre bourg à la place de l'ancien réseau unitaire
- sensibilité du réseau d'assainissement aux eaux claires parasites permanentes => au printemps 2015 des travaux de réhabilitation par chemisage ont été réalisés sur deux secteurs de la commune pour réduire les eaux parasites
- absence de suivi des évacuations des sous produits => problème résolu par l'évacuation pour compostage ou épandage avec analyse (plan d'épandage et autosurveillance mis en place)
- absence de plan d'épandage=> problème résolu, il y a actuellement un plan d'épandage des boues
- absence d'équipement en matériel d'autosurveillance et non réalisation des 12 bilans annuels préconisés par l'arrêté=> l'autosurveillance a été installée et les bilans mensuels (analyses) sont mis en places.

Projet

Création d'une nouvelle station d'épuration(STEP) sur la commune de Les Bordes en remplacement de la STEP actuelle. Cette nouvelle STEP retraitera les eaux de Les Bordes et de Bonnée.

La future STEP aura une capacité de 2600 EH avec une BSR (bassin de stockage restitution) de 200m³ en entrée de station (BSR qui sera localisé sur le terrain de l'ancienne STEP) afin de limiter les rejets dans la Bonnée lors des épisodes pluvieux.

La STEP sera de type boues activées avec macrophytes (1200m²) et aura un lagunage tertiaire non étanche de 2000m² pour limiter les rejets dans la Bonnée lors des périodes de débit faible de la Bonnée. Elle sera construite chemin du Devigneau, sur la parcelle 129 section cadastrale ZB. .

6-1.2) Eaux pluviales

Le réseau pluvial est de type unitaire dans le centre bourg et une autre partie est en séparatif. Cependant, certains secteurs en zone d'assainissement collectif possèdent encore des fossés.

Le reste de la commune possède un réseau de fossé renvoyant les eaux de pluie vers des étangs ou vers le Gué Richoin ou vers la Bonnée.

Plusieurs bassins d'orage sont présents sur la commune.

Les études mettent en évidence, lors des épisodes pluvieux importants, un sous-dimensionnement de la canalisation du réseau unitaire rue de la gare (diamètre 250) qui mène à la STEP.

Un déversoir d'orage RV25 situé rue de la gare été aménagé afin de renvoyer par surverse l'excédent des effluents lors des épisodes pluvieux importants.

Les effluents surversés rejoignent un canal béton puis un fossé se déversant dans le Gué Richoin.

6-2. Desserte en eau potable

L'alimentation en eau potable est réalisée dans le cadre d'un réseau communal alimentant également la commune de Bonnée.

6-2.1) La ressource

L'alimentation en eau de la commune des Bordes est réalisée à partir du forage des « Petites Brosses », créé en 2005. Le forage est profond de 130 mètres et capte la nappe de la craie du Sénonien entre 86 et 130 mètres de profondeur sous recouvrement argilo-sableux et marneux de 86 mètres d'épaisseur.

Ce nouveau forage, mis en service en février 2008, dispose d'une autorisation préfectorale en date du 27/11/2007 pour un débit réglementaire de 80 m³/h, 1 600 m³/j et 350 000 m³/an.

Le forage est équipé de deux pompes, dont une de secours, d'un débit de 80 m³/h qui fonctionnent en alternance pour alimenter le château d'eau.

6-2.2) Le stockage

L'eau brute est stockée dans le réservoir sur tour (château d'eau), d'une capacité de 350 m³, puis chlorée (dispositif de chloration gazeuse de type ALLDOS) avant distribution gravitaire à l'ensemble des abonnés de la commune des Bordes.

Déduction faite de la réserve incendie de 120m³, le château d'eau permet d'assurer une autonomie d'environ 5 h en jour de pointe et de 10h en jour moyen en cas de panne au niveau du forage.

Le château d'eau a été construit en 1958 et réhabilité plusieurs fois depuis sa création. La dernière réhabilitation complète s'est achevée en février 2015.

6-2.3) Le réseau de distribution

Le réseau gravitaire à partir du château d'eau crée en 1957 pour sa partie la plus ancienne a été prolongé pour desservir les nouvelles habitations (lotissements).

Au total 31,3 km de canalisation de diamètre 40 à 160mm

En sortie de château d'eau, la distribution en eau potable est assurée par quatre antennes principales :

- deux canalisations nord fonte DN 100 et PVC DN 42/50 pour l'alimentation du nord de la rue du château d'eau ;
- une antenne ouest PVC DN 110 rue du Mizalin ;
- une antenne sud fonte DN 150 rue du château d'eau et qui permet l'alimentation de Bonnée
- une antenne ouest fonte DN 125 rue de la Résistance.

Le réseau est ensuite largement maillé.

6-2.4) Qualité de la ressource

La synthèse des dernières analyses fait ressortir les points suivants :

Paramètres physico-chimiques :

- pH légèrement basique (de l'ordre de 8) ;
- conductivité faible (en moyenne 330 μ S/cm) ;
- eau non chargée en fer, manganèse, sélénium et arsenic ;

La teneur en nitrate est inférieure aux normes en vigueur mais en augmentation depuis février 2008 (concentration de 35 mg/L en février 2008, concentration de 43 mg/L en décembre 2012 pour une norme à 50 mg/L)

La dernière analyse par l'ARS en août 2015 indique 44.1 mg/L de nitrate

Absence de pesticide, herbicide, HAP et PCB.

Paramètres bactériologiques :

La qualité bactériologique de l'eau est bonne. Il existe une chloration gazeuse en sortie du forage.

6-2.4) Aspects quantitatifs

L'analyse des volumes pompés/vendus a révélé en 2013 des fuites importantes et donc d'énormes pertes.

La situation montre maintenant un rendement de 80%.

La consommation journalière est de 102 litre/habitant en moyenne, et ce chiffre continue de diminuer, peut-être en raison des habitudes de stockage à la parcelle pour certains besoins ne nécessitant pas une eau potable.

On note quelques gros consommateurs, tels que le collège, camping, la commune..

6-2.5) Situation future

Les extensions de l'urbanisation prévues par les documents d'urbanisme en vigueur sur les deux communes, auront pour effet sur 10 ans d'augmenter les besoins en eau potable de 6% à partir du volume vendu de 2014.

Le volume vendu atteindra en principe 151600 m³ et compte tenu de la rentabilité du réseau, il faudra pomper 190000 m³ environ.

Les besoins futurs, en terme de production, pour les communes des Bordes et Bonnée sont estimés

à 190 000 m³ annuel, soit 520 m³/j en jour moyen et 1 040 m³/j en jour de pointe (coefficient : 2).

Le forage des Bordes dispose d'une autorisation préfectorale en date du 27/11/2007 pour un débit réglementaire de 80 m³/h, 1 600 m³/j et 350 000 m³/an.

Le forage est équipé d'une pompe d'exhaure d'un débit de 80 m³/h.

En situation future, la pompe du forage fonctionnerait environ 14 heures par jour en jour de pointe et 7h en fonctionnement normal.

Le forage et ses équipements sont donc en mesure de répondre aux besoins futurs des communes des Bordes et de Bonnée.

Le forage est protégé par les périmètres instaurés par arrêté préfectoral du 27 novembre 2007.

6-3. Défense incendie

Les principes :

Pour la desserte incendie tous les points naturels (mares, étangs...) sont pris en compte avec un aménagement particulier pour l'accessibilité : une voie d'accès et une plate-forme de stationnement pour les véhicules.

Le débit à assurer : 120 m³ en 2 h. Dans le Loiret, pour 250 m² de SHOB maximum pour une habitation distante de 5 m des tiers, on accepte de descendre à 60 m³ en 2 h, qui doivent être trouvés dans les 200 m entre un poteau ou une mare et le véhicule.

Il faut à peu près 6 mm pour mettre en place le tuyau. S'ils n'y sont pas, on prendra en compte les 30 m³ dans les 200 m et on rallonge à 400 m. Les 200 m sont comptés du point à défendre au point d'eau par voie carrossable.

L'accessibilité au point d'eau : voie carrossable de 3 m de large au moins, surface de stationnement de 32 m² (8 x 4 m) et la hauteur ne doit pas dépasser 6 m.

Si l'accès au point naturel est refusé par les propriétaires, un protocole avec la commune peut permettre la pose d'une canalisation en attente jusqu'au bord de la route.

Restent ensuite les bâches ou les citernes simples sur la commune.

Pour l'agriculture, en fonction de la surface des bâtiments, on évite de prendre en compte les forages (incompatibilité des prises et le temps de remise en route en hiver) mais on a toujours la possibilité de faire une réserve de 60 m³ alimentée en continu.

La situation sur la commune

La disparité des canalisations d'eau potable conduit inévitablement à une couverture en défense incendie très variable.

Les mesures mettent en évidence que 18 des 51 poteaux incendie de la commune ne respectent pas les normes de défense incendie en termes de diamètre, débit et pression.

L'ensemble des poteaux incendie de la commune possède un diamètre de sortie conforme.

De plus, 16 de ces 18 poteaux incendie mesurés sont capables de fournir un débit supérieur à 30 m³/h sous une pression de 1 bar.

La commune des Bordes possède également 7 « réserves incendie » qui correspondent en fait à :

- 2 puisards d'aspiration alimentés à partir du réseau d'eau potable ; le volume de stockage de ces ouvrages est négligeable devant le volume à fournir pour assurer la défense incendie ; leur conformité est appréciée au regard de leur débit d'alimentation ;
- 5 étangs et mares (points d'eau naturels) ; il est à noter que 3 de ces 5 points d'eau sont situés en domaine privé.

Le centre bourg de la commune est protégé de façon conforme, notamment grâce à son réseau largement maillé et aux diamètres des conduites.

Les secteurs qui ne sont pas suffisamment protégés par les équipements existants ne peuvent le devenir qu'en augmentant le diamètre des conduites en provenance du réservoir, ou en créant des réserves incendie, ou en utilisant les mares et étangs actuellement présents si leurs capacités apparaissent comme suffisantes ainsi qu'en aménageant leurs abords.

Début 2015 des travaux ont été réalisés afin d'améliorer la défense incendie sur certains secteurs de la commune, avec la pose de 5 poteaux incendie.

Plusieurs secteurs de la commune ne sont pas défendus correctement et certains ne sont pas du tout protégés. La commune s'oriente vers la mise en place de réserve dans certains secteurs.

6-4. Servitudes concernant les réseaux de transport d'énergie électrique et de gaz

Dans le cadre du déploiement du réseau de **transport et de distribution d'énergie électrique**, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites pour les règlements administratifs (*servitude d'ancrage*).

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (*servitudes de surplomb*).

Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autres de cette projection

Des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (*servitude d'implantation*) peuvent également être installées par l'opérateur.

La commune de Les Bordes est traversé par les lignes de transport - 400 kv -Tabarderie - Gâtinais 1 et 2 sur supports communs et par des lignes de distribution.

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes.

Dans le cadre du déploiement du réseau de **transport et de distribution de gaz**, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Il peut procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites

Les servitudes consistent à la détermination d'une zone non-aedificandi et non-sylvandi (servitude dite forte) de part et d'autre de la canalisation complétée par une seconde zone (servitude dite faible) pour l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la canalisation.

La commune de Les Bordes est traversée par le Feeder Gaz de Lacq : Mery-sur-Cher - Château-Landon Ø 500 mm.

La servitude porte sur l'inconstructibilité (servitude dite forte) de 10 mètres de largeur axés sur la canalisation et sur le libre passage (servitude complémentaire dite faible) de 5 mètres de largeur.

6-5. Les réseaux de communication

Le Conseil général du Loiret mène depuis plusieurs années une politique en faveur des nouvelles technologies.

Il a réalisé en 2003 une étude sur les besoins en télécommunication dans le département. Elle a montré une réelle carence d'infrastructures sur le territoire et l'absence d'offres alternatives en matière de télécommunication.

Le Conseil Général a donc décidé de mettre en place une infrastructure de télécommunications à haut débit, en vue de corriger les disparités d'aménagement et d'assurer la cohésion et le développement harmonieux du territoire départemental.

Le nouveau cadre législatif offrait au département la possibilité d'atteindre plusieurs objectifs :

- mettre en place les conditions d'une péréquation départementale
- desservir les ZA d'intérêt départemental avec une offre de services à très haut débit
- veiller à un aménagement équilibré du territoire
- permettre aux entreprises existantes et à la population de disposer de services innovants aux meilleurs prix
- rendre le territoire attractif à l'implantation de nouvelles entreprises et favoriser l'essor d'activités consacrées au TIC
- assurer une gestion à long terme du sous-sol et la cohérence du déploiement des infrastructures d'aménagement

La réduction de la fracture numérique se traduit donc dans le Loiret par la mise à disposition des mêmes services, au même prix, pour tous.

Cet investissement est constitué pour l'essentiel :

- d'une boucle optique principale parcourant le département.
- de boucles optiques métropolitaines dans les principales agglomérations (Orléans, Montargis, Pithiviers, Gien),
- de tronçons en fibre optique, affluents de la boucle optique principale, permettant la desserte de certains centraux téléphoniques du département, des stations hertziennes des opérateurs mobiles, de nombreuses zones d'activité et de certains établissements publics.
- de liaisons hertziennes, permettant de relier d'autres centraux téléphoniques,
- de stations de base Wimax, pour la couverture des zones rurales et des zones dites blanches, c'est-à-dire non couvertes par l'ADSL.

Le projet Lysséo

Lysséo a pour objet la conception, la réalisation et l'exploitation technique ainsi que commerciale d'un réseau de télécommunications électroniques à Très Haut Débit en fibres optiques sur le territoire du département du Loiret.

Ce réseau sera mis à disposition des opérateurs qui fourniront des services d'accès internet aux entreprises et résidents du Loiret.

Le réseau Lysséo a 3 objectifs principaux, à réaliser d'ici 2024 :

- Le déploiement d'un réseau FTTH permettant à 53 000 foyers de 14 communes d'avoir accès à une offre en fibre optique
- La montée en débit de zones ADSL.
- La desserte de sites spécifiques : Zones et parcs d'activités, services publics de la santé et de l'éducation.

réseau Medialys



POP



Point Haut FH

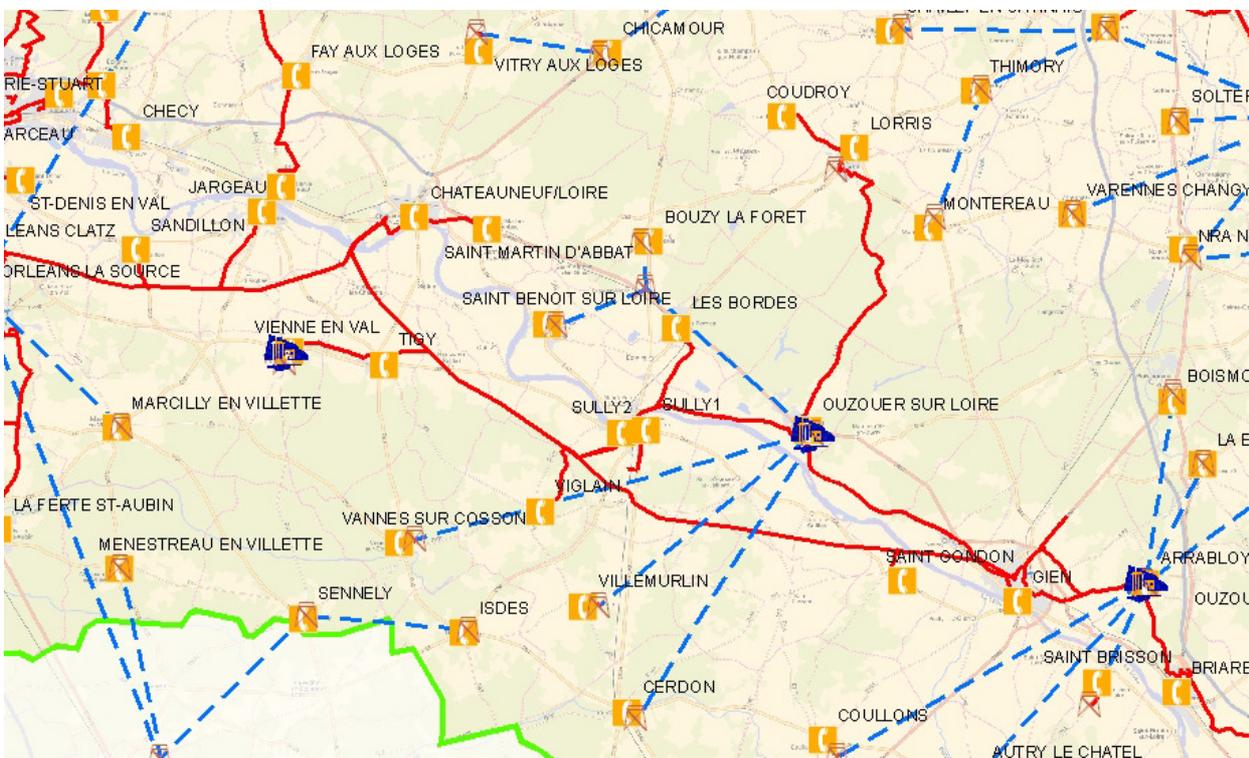


Central téléphonique

Réseau Medialys

— Infrastructure Optique

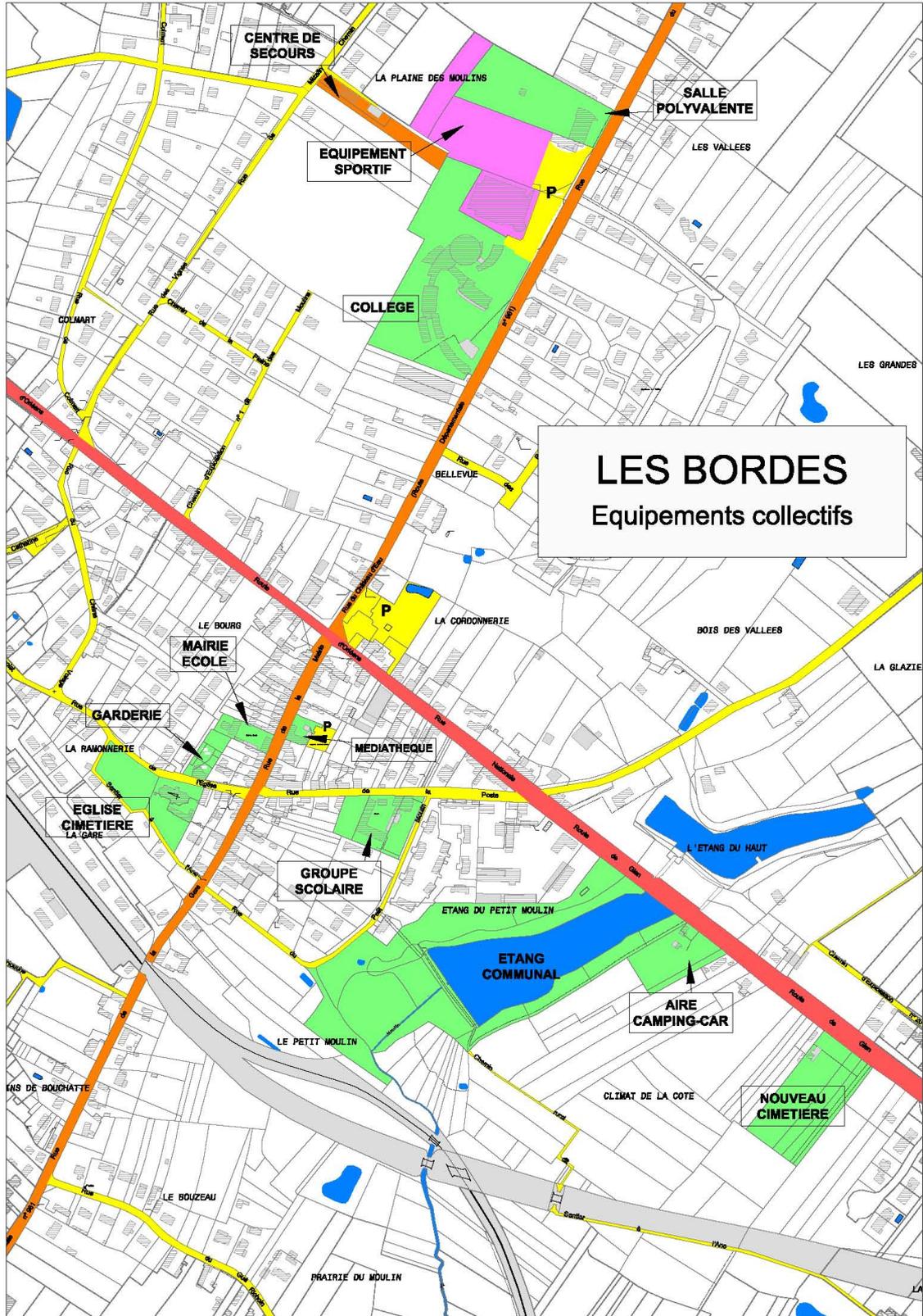
- - - Faisceau Hertzien



7) LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La commune de LES BORDES est dotée des équipements suivants :

- La Mairie
- La salle polyvalente
- Une école maternelle et primaire, avec 9 classes dans le Sivom avec la commune de Bonnée
- Les Bordes accueille 158 élèves en 6 classes réparties sur deux sites, une école à côté de la mairie et un groupe scolaire rue de la Poste
- Le restaurant scolaire
- La garderie périscolaire.
- Les équipements de sports, tennis, gymnase, terrain de foot
- Médiathèque
- Centre de secours
- Cimetière ancien et nouveau
- Eglise
- Collège
- Aire de camping car
- Etang communal



8) LES SERVICES

Agence postale

Services à la personne (à SULLY)

ADAPA (Aide à Domicile des Personnes Agées)

SSIAD (Service Soins Infirmiers à Domicile) en faveur des personnes âgées et adultes handicapés

Repas à Domicile –

Le service de portage de repas à domicile est géré par l'hôpital de Sully.

Ce service a pour mission d'offrir la possibilité à toute personne du canton de se faire livrer chez elle un repas complet et équilibré, que l'on peut utiliser seulement quelques jours ou en continu.

9) LA SANTE

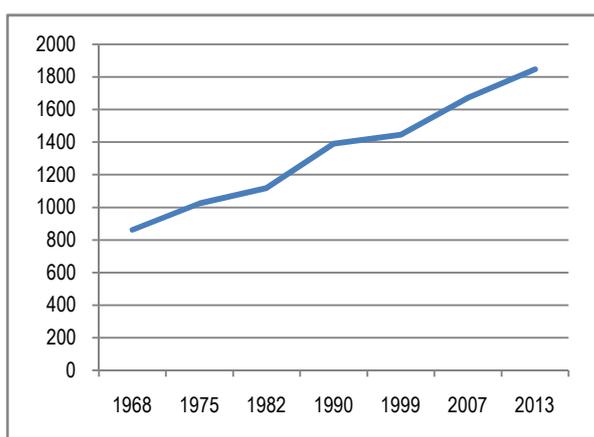
Un médecin, un pharmacien et une infirmière sont installés dans la commune.

Les établissements hospitaliers les plus proches sont ceux de SULLY et de GIEN.

B. CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

1) EVOLUTION DE LA POPULATION

année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2013
Population	861	1024	1117	1389	1445	1671	1846
Densité moyenne (hab/km ²)	35.8	42.6	46.5	57.8	60.2	69.6	76.2



La population de la commune a plus que doublé entre 1968 et 2013, et la courbe d'évolution ci-contre n'a pas présenté jusqu'à ces dernières années, à part deux paliers, aucune rupture dans la progression.

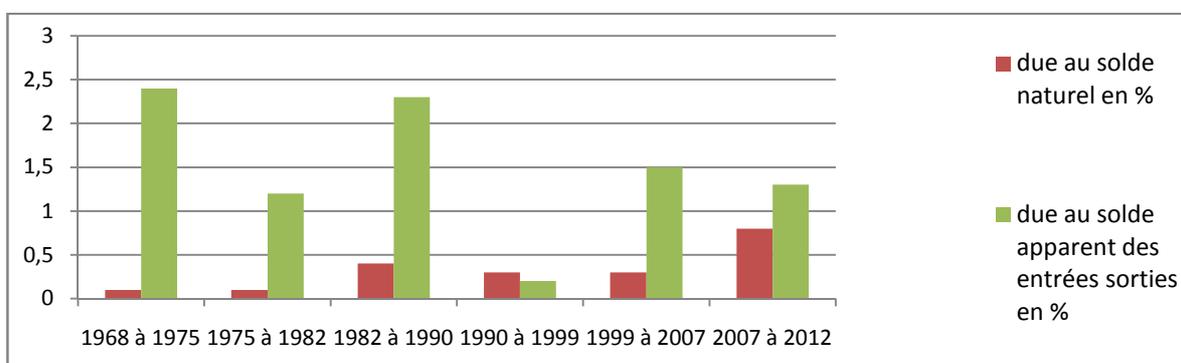
Le reste de l'analyse reposera néanmoins sur les tendances de 2013, en l'absence de données complètes récentes.

Sur la même période la Communauté de Communes Val d'Or et Forêt (CC Val d'Or et Forêt), présente un développement démographique similaire, légèrement moins important.

EPCI	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	5912	6671	8136	8759	9525	10524	11076
Densité moyenne (hab/km ²)	34.5	38.9	47.4	51.1	55.5	61.3	64.6

Soldes naturel et migratoire

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	1,2	2,8	0,4	1,8	1,8
due au solde naturel en %	0,1	0,1	0,4	0,3	0,3	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,4	1,2	2,3	0,2	1,5	1,3
Taux de natalité (‰)	14,4	15	15,6	13	12,7	13
Taux de mortalité (‰)	13,4	14,3	11,4	10,5	9,7	7,8



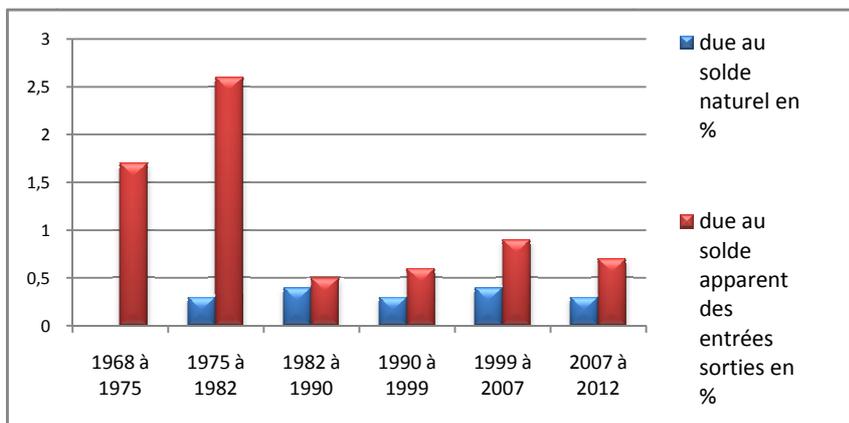
On retrouve sur ce tableau et dans le graphique qui l'illustre les grandes phases d'évolution de la population, notamment les périodes 1968/1975 et 1982 à 1990 qui voient les arrivées les plus importantes.

Le solde des entrées/sorties est positif depuis 1968, il marque une pause de 1990 à 1999 et repart à la hausse depuis 1999, en se maintenant sur les deux plus récentes périodes.

Le solde naturel varie peu, sauf depuis 2007 (on peut faire le lien après le programme locatif de 2005). Il conviendra d'analyser les chiffres récents.

CC Val d'Or et Forêt	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1.7	+2.9	+0.9	+0.9	+1.3	+1.0
due au solde naturel en %	+0.0	+0.3	+0.4	+0.3	+0.4	+0.3
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1.7	+2.6	+0.5	+0.6	+0.9	+0.7
Taux de natalité (‰)	14.3	14.4	14.6	12.5	13.4	12.6
Taux de mortalité (‰)	14.2	11.9	10.8	9.6	9.5	9.2

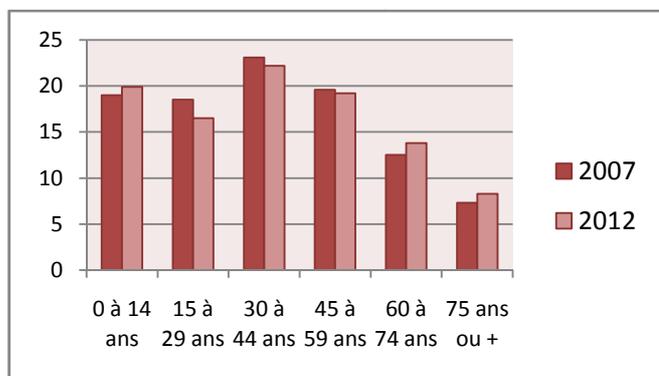
On constate que les évolutions démographiques entre la commune et la Communauté de communes, si elles sont similaires en chiffres globaux, présentent des différences importantes sur les dernières périodes.



Cela tient à la composition de l'ensemble des 8 communes dont certaines évoluent très peu, voire pas du tout ou après une période basse commencent à reprendre la voie du développement. Au total 5 communes sont dans cette situation fragile et LES BORDES reste sensiblement sur sa ligne positive et paraît la commune la plus stable sur ce plan.

Evolution par classe d'âge

En %	2007	2012
0 à 14 ans	19	19,9
15 à 29 ans	18,5	16,5
30 à 44 ans	23,1	22,2
45 à 59 ans	19,6	19,2
60 à 74 ans	12,5	13,8
75 ans ou +	7,3	8,3



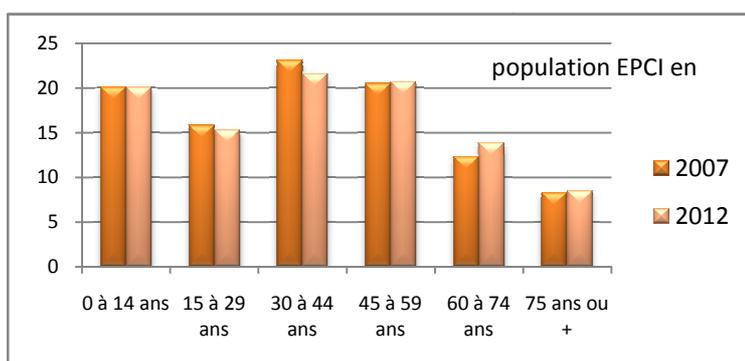
Les moins de 30 ans représentent 36.4% de la population communale, avec une légère diminution en 2012 par rapport aux chiffres de 2007.

La tranche d'âge supérieure à 60 ans augmente, comme on le constate souvent, en raison notamment de l'allongement de la durée de la vie et des maintiens à domicile des personnes âgées. LES BORDES peut être qualifiée de commune jeune. L'enjeu des années à venir est la fidélisation de la population jeune.

	Commune	CC VAL D'OR ET FORET
0 à 14 ans	19	20,1
15 à 29 ans	18,5	15,3
30 à 44 ans	23,1	21,6
45 à 59 ans	19,6	20,7
60 à 74 ans	12,5	13,9
75 ans ou +	7,3	8,5

La comparaison communauté de commune et commune des BORDES, met en évidence des structures de population similaires

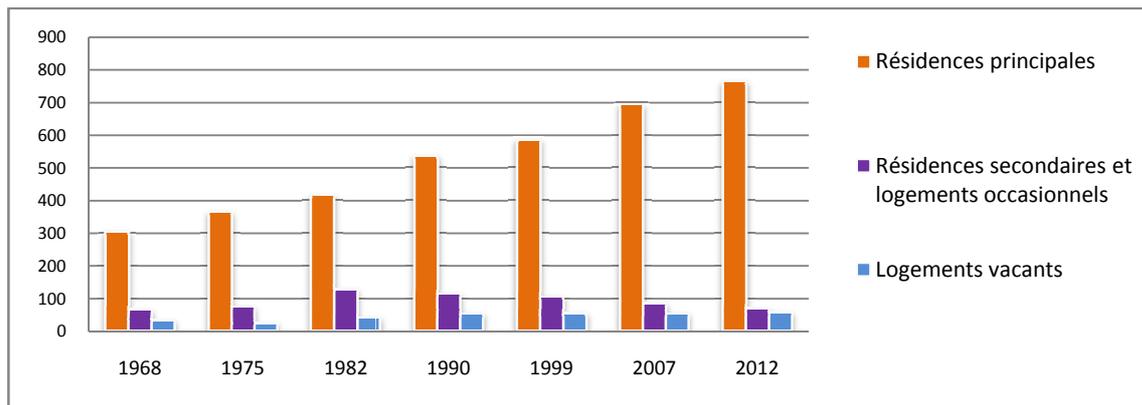
CC VAL D'OR ET FORET	2007	2012
0 à 14 ans	20,1	20,1
15 à 29 ans	15,8	15,3
30 à 44 ans	23,1	21,6
45 à 59 ans	20,5	20,7
60 à 74 ans	12,3	13,9
75 ans ou +	8,3	8,5



2) LE LOGEMENT

Evolution du parc de logements

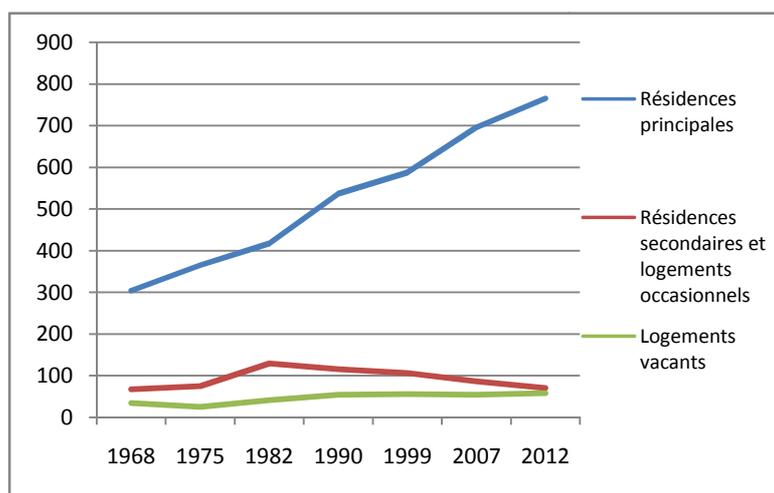
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	405	465	587	706	749	835	893
Résidences principales	304	365	417	537	587	695	765
Résidences secondaires et logements occasionnels	67	75	129	115	106	86	70
Logements vacants	34	25	41	54	56	54	58



L'évolution est régulière. On compte en 2012 2,2 fois plus de logements qu'en 1968. Le rapprochement avec l'évolution de la population qui s'est faite dans les mêmes proportions est évident. En 2014 le nombre de logements est de 914, dont 764 résidences principales. Les logements vacants (99 en 2014) concernent une opération récemment réalisée mais non pleinement occupée.

Ce sont les résidences principales qui bénéficient de l'augmentation du nombre de logements.

On observe peu d'évolution du nombre de résidences secondaires, avec toutefois une augmentation de 1982 à 1999, puis on revient aux chiffres de 1968.



Il est probable qu'une part de l'augmentation des résidences principales, soit issue de réduction des résidences secondaires.

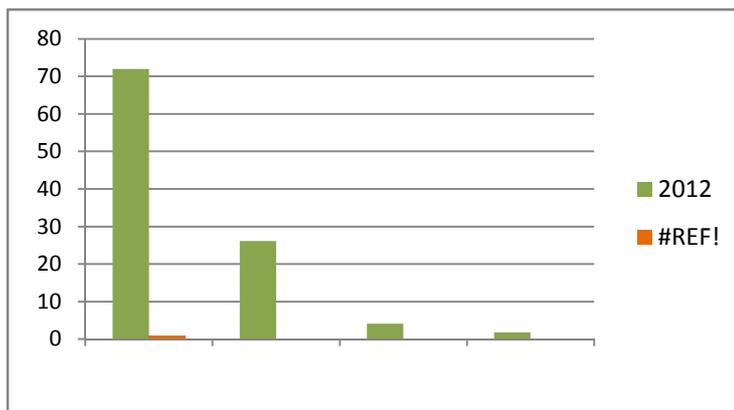
Les logements vacants en chiffres à peu près constants depuis 1990 représentent environ 6.5% du nombre total de logements, ce qui n'est pas très élevé et note un marché foncier sans réelle tension.

Statut des occupants

Les Bordiers sont à 70% et plus propriétaires de leur logement, et d'une manière générale depuis plus de 17 ans.

On note 26% de locataires, dont 4,1% occupent un logement dit HLM.

On compte 31 logements locatifs sociaux sur la commune

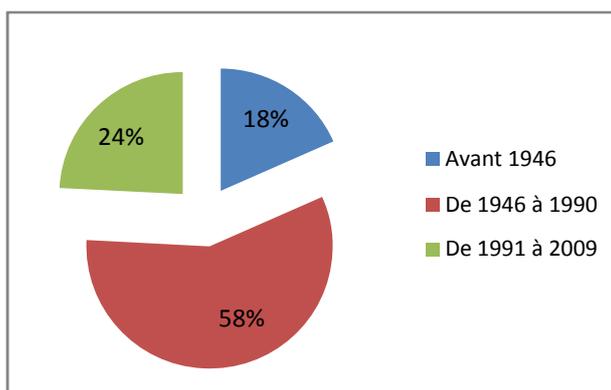


	2012		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	2007	
	Nombre	%			Nombre	%
Ensemble	765	100	1812	14,7	695	100
Propriétaire	551	72	1352	17,7	493	70,9
Locataire	200	26,1	443	6,5	182	26,2
dont d'un logement HLM loué vide	31	4,1	95	4,6	24	3,4
Logé gratuitement	14	1,8	17	14	20	2,9

Epoque d'achèvement des logements

Résidences principales selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	757	100
Avant 1946	139	18,3
De 1946 à 1990	435	57,5
De 1991 à 2009	183	24,2

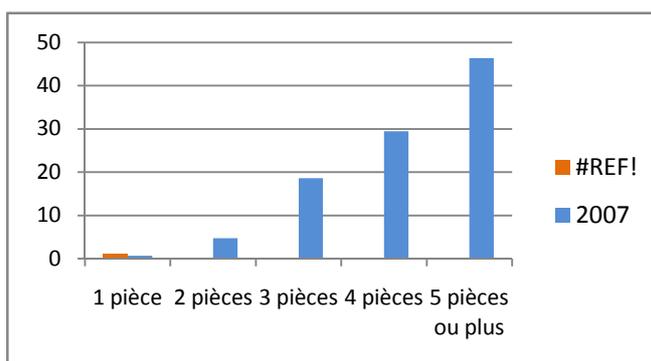


La part des constructions édifiées avant 1946 devient mathématiquement de plus en plus faible, devant le nombre croissant de constructions nouvelles.

En 2007, les constructions construites avant 1949 atteignaient 167 et représentaient 24.8% du nombre total de résidences principales. Malgré la différence de date, il semble bien que certaines constructions anciennes ne soient plus à porter au compte de résidence principale.

Caractère des résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
Ensemble	765	100	695	100
1 pièce	6	0,8	5	0,7
2 pièces	45	5,9	33	4,7
3 pièces	146	19,1	129	18,6
4 pièces	236	30,9	205	29,5
5 pièces ou plus	332	43,4	323	46,4



Les habitations des Bordiers sont majoritairement grandes de plus de 4 pièces à 74%

Confort et qualité des résidences principales

Le confort des habitations continue sa progression.

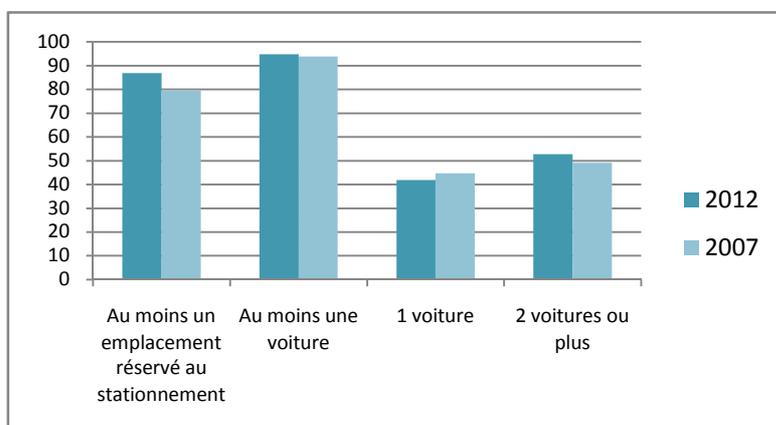
	2012	%	2007	%
Ensemble	765	100	695	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	753	98,4	672	96,7
Chauffage central collectif	6	0,8	2	0,3
Chauffage central individuel	300	39,3	297	42,7
Chauffage individuel "tout électrique"	285	37,3	277	39,8

Equipeement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	765	100	695	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	664	86,9	552	79,4
Au moins une voiture	725	94,7	652	93,8
1 voiture	321	41,9	311	44,7
2 voitures ou plus	404	52,8	341	49,1

Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures est toujours en progression, bien que les évolutions les plus importantes semblent passées.

En effet en 1999, 43.2% des ménages étaient dans ce cas.



En l'absence de transport en commun adapté aux déplacements travail, cette situation ne peut aller qu'en progressant. Une famille comptant des adolescents dispose souvent de plus de 2 voitures.

Cette situation est à prendre en compte dans l'aménagement des opérations de lotissements ou de permis groupé.

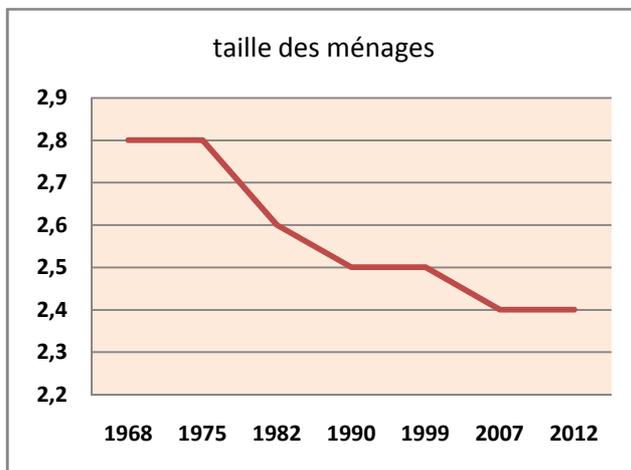
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	765	100	1812	4,4	1,9
Depuis moins de 2 ans	81	10,6	198	4	1,6
De 2 à 4 ans	141	18,4	353	4,2	1,7
De 5 à 9 ans	140	18,3	389	4,7	1,7
10 ans ou plus	403	52,7	872	4,5	2,1

Les Bordiers sont plus de 52% en 2012 à avoir emménagé depuis plus de 10 ans. Cela tient notamment à la proportion d'occupants propriétaires.

3) LES MENAGES

Effectifs des ménages



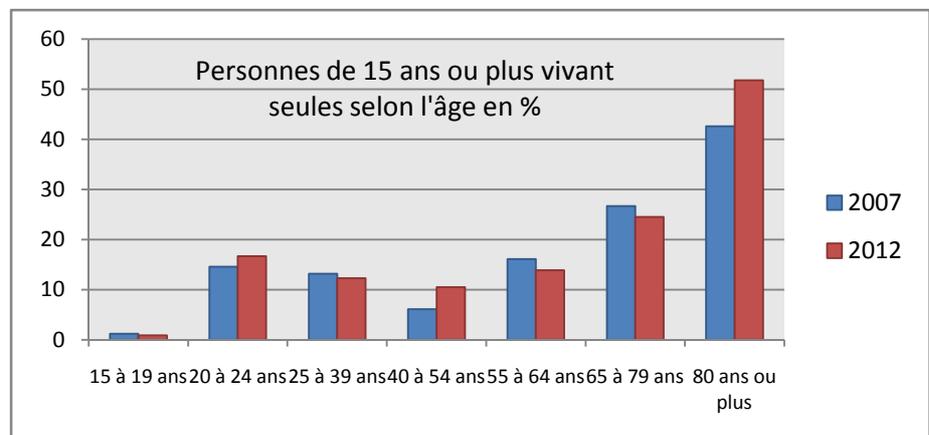
La composition des ménages ne cesse d'évoluer. Décohabitation, séparation, familles recomposées, veuvage, contribuent à l'augmentation du nombre de logements, comme l'augmentation de la population.

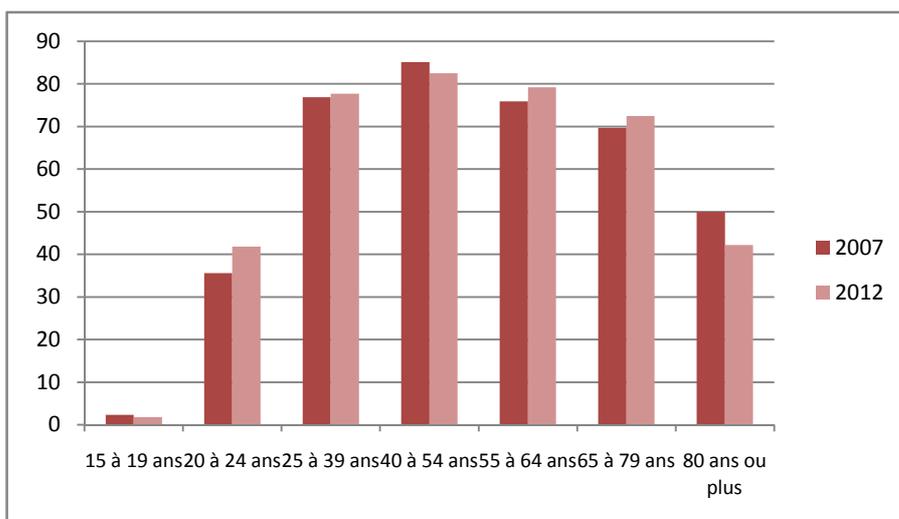
Il y a donc dans les besoins en matière de logements deux catégories, celle qui est en faveur du maintien de la population et celle qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

Néanmoins le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Ce phénomène est général, mais il est accentué dans les secteurs ruraux, où l'on accueille des familles que l'on voit aussi repartir lorsque les enfants grandissent et ont une vie scolaire et sociale plus exigeante.

Ce graphique illustre une situation courante : les personnes âgées sont majoritairement celles qui vivent seules.

On note une réelle progression de cette situation en 2012.





Personnes de plus de 15 ans déclarant vivre en couple

4) LA POPULATION ACTIVE

15/64 ans	2012	2007	2012	2007
Ensemble	1178	1095	1178	1095
Actifs en %	75,0	78,4	883,5	858,5
actifs ayant un emploi en %	69,5	73,8	818,7	808,1
chômeurs en %	5,5	4,5	64,8	49,3
Inactifs en %	25,0	21,6	294,5	236,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	6,4	77,7	70,1
retraités ou préretraités en %	10,4	7,5	122,5	82,1
autres inactifs en %	8	7,7	94,2	84,3

Globalement la population des 15/64 ans a augmenté de 83 personnes, en se répartissant de la façon suivante s : 25 pour les actifs et 58 pour les inactifs.

Cette augmentation de la population ne profite pas dans les mêmes proportions à la population active et aux inactifs.

Il conviendra d'observer si cette tendance se vérifie.

Conditions d'emploi

Parmi les salariés ce sont les titulaires de la fonction publique et les CDI qui dominent, avec une différence pour l'emploi des femmes.

Ce sont elles, en effet qui se retrouvent majoritaires des CDD.

		Hommes	%	Femmes	%
Ensemble		461	100	368	100
Salariés		403	87,4	335	91
	Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	368	79,7	281	76,5
	Contrats à durée déterminée	6	1,3	35	9,6
	Intérim	14	3	11	3
	Emplois aidés	0	0	2	0,5
	Apprentissage - Stage	15	3,3	5	1,4
Non-Salariés		58	12,6	33	9
	Indépendants	23	5	18	4,9
	Employeurs	35	7,6	13	3,6
Aides familiaux		0	0	2	0,5

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune

	2012	%	2007	%
Ensemble	829	100	814	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	127	15,3	131	16,1
dans une commune autre que la commune de résidence	702	84,7	683	83,9
située dans le département de résidence	673	81,2	644	79,1
située dans un autre département de la région de résidence	13	1,6	11	1,3
située dans une autre région en France métropolitaine	15	1,8	28	3,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0

Plusieurs constats :

- Légère diminution du travail dans la commune pour les résidents, ce qui ne préjuge pas automatiquement des emplois réels sur la commune, on peut avoir des non résidents travaillant aux BORDES.
- Augmentation sensible du travail des résidents dans une autre commune du département,
- Les communes qui attirent au niveau de l'emploi sont

Indicateur de concentration d'emploi

2012	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	256	266
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	829	814
Indicateur de concentration d'emploi	30,8	32,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61	63,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune

Aux BORDES, le nombre d'emplois a diminué légèrement, et l'indicateur est moins favorable pour l'attractivité de la commune.

Le taux d'activité est en légère baisse.

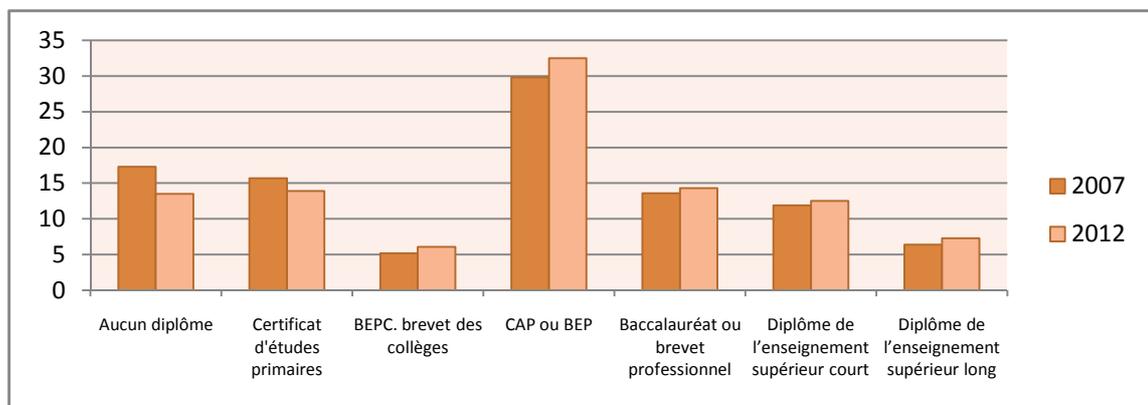
5) LA FORMATION

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	92	66	71.7	71.8	71.7
6 à 10 ans	106	106	100.0	100.0	100.0
11 à 14 ans	111	110	99.1	98.4	100.0
15 à 17 ans	72	70	97.2	100.0	94.6
18 à 24 ans	106	32	30.5	28.6	32.7
25 à 29 ans	125	2	1.6	1.7	1.6
30 ans ou plus	1164	4	0.3	0.0	0.7

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1358	679	678
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	13.5	12.9	14.1
du certificat d'études primaires	13.9	9.8	18.1
du BEPC. brevet des collèges	6.1	5.6	6.5
d'un CAP ou d'un BEP	32.5	38.3	26.7
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	14.3	14.2	14.4
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	12.5	12.1	12.9
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	7.3	7.1	7.4

Ce sont les titulaires d'un CAP ou d'un BP qui constituent la part la plus importante, suivis de près par les catégories baccalauréat/brevet professionnel et diplôme d'enseignement supérieur court. La commune se situe ainsi à niveau plutôt élevé, équivalent à celui de la communauté de communes, supérieur à celui de la ville de SULLY, voire la ville de GIEN.



On note entre les deux dates, une progression des niveaux de formation et de diplôme.

6) LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2014

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	12	100.0	20.0
Industrie	0	0.0	0.0
Construction	4	33.3	25.0
Commerce. transports. services divers	8	66.7	22.9
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	2	16.7	18.2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0.0	0.0

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
Ensemble	60	100.0
Industrie	5	8.3
Construction	16	26.7
Commerce. transports. services divers	35	58.3
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	11	18.3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4	6.7

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	115	100,0	89	20	4	1	1
Agriculture, sylviculture et pêche	10	8,7	8	2	0	0	0
Industrie	6	5,2	4	2	0	0	0
Construction	20	17,4	15	5	0	0	0
Commerce, transports, services divers	70	60,9	57	11	2	0	0
<i>dont commerce et réparation</i>	21	18,3	19	2	0	0	0
Administration publique, enseignement,	9	7,8	5	0	2	1	1

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	170	100,0	45	53	20	52	0
Agriculture, sylviculture et pêche	3	1,8	3	0	0	0	0
Industrie	3	1,8	3	0	0	0	0
Construction	16	9,4	16	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	55	32,4	23	32	0	0	0
<i>dont commerce et réparation</i>	3	1,8	3	0	0	0	0
Administration publique,	93	54,7	0	21	20	52	0

Chiffres clés Revenus et pauvreté des ménages en 2012

	2012
Nombre de ménages fiscaux	756
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 850,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 483
Part des ménages fiscaux imposés en % (1)	

Liste des commerçants et artisans installés commune de LES BORDES.

Carreleur	2
Couvreur	2
Garage	2
Menuisier	1
Plombier	3
Paysagiste	2
Peintre	3
Epicerie	1
Pharmacie	1
Boulangerie/Pâtisserie	1
Coiffeur	2
Restaurant	2
Chambres/Dîner d'Hôtes	1
Vente de bijoux	1

6) L'AGRICULTURE

Données générales des exploitations ayant leur siège dans Les Bordes

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	13	9	2
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	22	13	7
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	179	163	59
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	336	289	16

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Superficie en terres labourables	<i>hectare</i>	130	146	s
Superficie en cultures permanentes	<i>hectare</i>	1	s	s
Superficie toujours en herbe	<i>hectare</i>	43	14	s

Orientation technico-économique de la commune en 2000 et 2010 : polyculture et polyélevage.

Les cultures maraîchères sont également représentées sur la commune.

Définitions :

Localisation : les données se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée.

Géographie : les données sont présentées selon la géographie 2010. En cas de scission de communes entre deux recensements, les données communales ne sont pas comparables. Les fusions de communes ont été traitées.

Exploitation : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante.

Unité de travail annuel : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA).

Orientation technico-économique de la commune : production dominante de la commune, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

Superficie en cultures permanentes : superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, à laquelle s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

Superficie toujours en herbe : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus

7) LE TOURISME

La commune de Les Bordes bénéficie du patrimoine historique des communes voisines, telles que Saint-Benoît sur Loire, Sully, Guilly...

La nature, notamment la forêt offre des possibilités de promenade, d'observations de la faune. On ne peut pas ne pas évoquer l'observatoire du Ravoir et le balbuzard pêcheur.

Il y a aussi la pêche, les randonnées à thèmes.



Sur la carte ci-dessous, les itinéraires de randonnées

GéoLoiret.com
Système d'Information Géographique du Loiret



Itinéraires

Les itinéraires correspondent aux petites randonnées de 16 cantons servant à la mise à jour du PDIPR ou Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

Sources de données : Conseil Général du Loiret
Date de validité des données : Décembre 2011

8) LA VIE ASSOCIATIVE

On recense sur la commune 17 associations, à vocations sportive, comité des fêtes, parents d'élèves, comité Saint-Hubert, Société de chasse, Familles rurales, Amicale des pompiers...

II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

1- Eau potable

Etat actuel	enjeux
<p>La ressource est suffisante pour le développement probable des deux communes LES BORDES et BONNEE.</p> <p>La connexion avec le réseau d'OUZOUER-SUR-LOIRE, non envisagée pour l'instant, est d'autant plus opportune que la connexion avec le réseau de la commune de SAINT-PERE repose sur la fragilité de la ressource de SULLY-SUR-LOIRE.</p> <p>Le stockage de 350 m3 pourrait se révéler insuffisant sur le long terme.</p> <p>La teneur en nitrate semble peu liée aux activités agricoles de la commune, le forage étant situé en bordure de la forêt.</p> <p>Le rendement du réseau a été amélioré</p>	<p>La connexion avec OUZOUER SUR LOIRE</p> <p>Surveiller la teneur en nitrates</p>
<p>Incendie :</p> <p>On note une situation variable selon les caractéristiques du réseau de distribution d'eau potable</p>	<p>Selon les secteurs à protéger utiliser les moyens les plus appropriés, prenant en compte notamment la question sanitaire des conduites.</p> <p>Prévoir des emplacements réservés en vue de créer des réserves incendie.</p> <p>Gérer le secteur Les Près du Marché, le Buisson Benoît par un équipement commun avec la commune de BRAY-EN-VAL</p>

2- Eaux usées

Etat actuel	enjeux
<p>La zone urbaine est majoritairement desservie.</p> <p>La mise en place d'un réseau séparatif en zone centre paraît complexe et coûteuse.</p> <p>Parmi les anomalies constatées, il convient de noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un taux de charge organique faible - Un taux de charge hydraulique de 80 % - Une grande incertitude sur les pollutions passant vers le milieu naturel <p>Compte tenu de la topographie certains secteurs peuvent se révéler plus difficiles et/ou onéreux à desservir.</p>	<p>La réalisation programmée de la station va mettre un terme à ces anomalies.</p> <p>En termes de capacité, le nouvel équipement autorise le développement de la commune selon les rythmes actuels.</p> <p>Bien localiser les extensions afin de limiter les réseaux à construire, voire optimiser la gestion ultérieure des équipements.</p>

3- Eaux pluviales

Etat actuel	enjeux
<p>Le réseau de collecte des eaux pluviales n'est pas dimensionné d'une part pour l'ensemble des eaux de ruissellement (voirie et toitures) et d'autre part pour les eaux pluviales issues de la densification des zones urbaines.</p>	<p>Bien utiliser la topographie des lieux et créer des points de collecte supplémentaires en subdivisant les bassins versants, afin d'éviter la surcharge des réseaux existants.</p> <p>Concevoir les réseaux en tenant compte de la capacité d'absorption des sols</p>

4- Infrastructures

Etat actuel	enjeux
<p>Les caractéristiques des voies sont en rapport avec leurs vocations.</p> <p>Les questions majeures : la sécurité, les aspects paysagers, l'effet de coupure lié à la RD 952</p> <p>Chaque carrefour avec la RD 952 est source de conflit potentiel, et les circulations douces sont complexes.</p> <p>Le carrefour des deux routes départementales en centre bourg n'est pas estimé dangereux, en raison notamment des feux existants.</p> <p>En revanche le secteur Est du Climat du Mortier à la Rue de la Poste, compte tenu de la topographie et de la vitesse de circulation constatée, n'est pas assez sécurisé</p>	<p>Améliorer la sécurité aux carrefours avec la RD 952.</p> <p>Dans le secteur Les Mortiers créer un carrefour permettant de sécuriser les accès aux lotissements existants, et constituant « une entrée de ville ».</p>

5- Equipements publics

Etat actuel	enjeux
<p><u>Groupe scolaire :</u></p> <p>Les bâtiments existants à côté de la mairie ne permettent un projet global adapté au nombre de classes, aux accès nécessaires et au niveau d'accueil voulu. Le regroupement Rue de la Poste s'impose.</p> <p>Les principes équipements collectifs, sports, loisirs scolaires, dont le collège, sont groupés dans La Plaine des Moulins en bordure de la RD 961</p>	<p>prévoir un emplacement réservé de surface suffisante pour les besoins futurs</p> <p>le collège est un atout pour la commune</p> <p>le regroupement des équipements collectifs permet certaines mutualisations, mais il est important de continuer la répartition des équipements entre bourg ancien et quartiers récents.</p>

6- Démographie-logement

Etat actuel	enjeux
<p>La population présente une croissance régulière, qu'on ne retrouve pas dans les mêmes proportions dans la communauté de communes.</p> <p>Malgré une légère augmentation des plus de 60 ans, la commune peut être qualifiée de jeune.</p> <p>De 1999 à 2012 la croissance démographique a été de 1,8% par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit +386 habitants, • soit (à raison de 2,4 par ménage) + 160 logements <p>Le logement</p> <p>Dans le même temps on compte 178 résidences principales supplémentaires.</p> <p>La différence entre les deux représente les besoins pour le maintien de la population.</p> <p>L'augmentation du nombre de résidences principales a suivi celle de la population, avec une proportion importante de grands logements. Compte tenu de la proportion de personnes vivant seules, il peut y avoir un décalage offre/demande.</p> <p>Le recensement de 2013 situe le nombre d'habitants à 1846, et la croissance en légère baisse soit 1,6% par an.</p>	<p>Permettre l'accueil de population nouvelle à l'horizon 2026 avec une croissance un peu inférieure à la tendance, de façon à mieux prendre en compte les données locales.</p> <p>Le bilan réel des logements vacants reste à réaliser afin d'évaluer</p>

7- Economie, activités

Etat actuel	enjeux
<p><u>Agriculture</u></p> <p>Les secteurs cultivés de la commune ont été, pour ceux situés entre plateau et forêt, entamés par l'urbanisation. La zone agricole du val est protégée également par le PPRI qui limite les possibilités d'urbanisation.</p>	<p>Sur le plateau on limitera les incursions dans la zone agricole.</p>
<p><u>Zone d'activités :</u></p> <p>L'activité économique est de la compétence intercommunale.</p> <p>Les communes voisines, Ouzouer sur Loire, Bray-en-Val, Sully-sur-Loire, Bonnée, Saint-Père sur Loire, sont dotées de zones d'activités avec des espaces disponibles et de zones commerciales.</p>	<p>Le règlement du PLU ne devra pas toutefois interdire totalement les activités en milieu urbain</p> <p>Compte tenu des sites existants et de l'intercommunalité il n'est pas nécessaire de créer des terrains supplémentaires</p>

<p><u>Commerces</u></p> <p>Les communes voisines, BONNE et SAINT-PERE disposent de zones commerciales importantes, dans presque tous les domaines.</p> <p>Les trajets domicile travail favorisent l'approvisionnement en dehors de la commune</p>	<p>Le maintien des commerces existants, voire une organisation permettant d'en créer d'autres, et/ou de les rendre plus visibles</p>
---	--

8- Environnement et paysages

Etat actuel	enjeux
<p>Le coteau fait la transition entre le Val de Loire et la plateau qui accueille la forêt d'Orléans</p> <p>Les arrivées à la commune sont différentes selon, le rôle des voies structurantes.</p> <p>A l'est la RD 952 traverse une succession d'espaces de culture, cloisonnés par des haies et limités par la forêt. Face à ces espaces, on trouve des secteurs d'urbanisation diffuse, les Coteaux qui laissent assez peu d'échappées visuelles vers le Val de Loire.</p> <p>A l'ouest en sortie de bourg, c'est un espace plus ouvert, topographiquement proche du val.</p> <p>Le centre bourg ancien, tourne le dos à la route, comme en témoigne la situation des équipements collectifs, l'église, les commerces et services.</p> <p>Le pôle important des équipements scolaires, sportifs et de loisirs, offre un vigoureux contraste avec le centre ancien. Un peu comme si on avait deux villages.</p> <p>Au nord, la route traverse la forêt, dessert les équipements collectifs et les lotissements récents, traverse le centre et quitte la commune dans une urbanisation linéaire dans le val</p>	<p><u>Construire autrement</u></p> <p><u>Gestion économe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la banalité des paysages bâtis, malheureux corollaire de l'habitat individuel - Prendre en compte le contexte géographique : topographie-ensoleillement - S'adapter aux espaces naturels voisins <p><u>Préserver le coteau de l'urbanisation diffuse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la centralité, le franchissement des infrastructures - Utiliser les espaces proches du centre bourg, sans supprimer les jardins qui sont des espaces de respiration indispensables <p><u>Etablir les liens interquartiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager les transitions entre espaces bâtis et non bâtis - Gérer les lisières agro-urbaines et espaces naturels/espaces urbains - Reconquérir le carrefour des routes départementales, par des aménagements spécifiques, commerces, stationnement, petits logements, aménagements paysagers <p><u>Promouvoir une architecture contemporaine</u></p> <p><i>Sans toutefois se poser en rupture brutale avec les constructions traditionnelles existantes</i></p>

9- Consommation d'espace

Etat actuel	enjeux
<p>L'espace disponible pour le développement et les projets communaux, est limité par :</p> <ul style="list-style-type: none">♦ La zone inondable et le règlement du PPRI♦ La forêt♦ Les terres cultivées,♦ Les espaces à préserver sur le plan paysager notamment, tel que le coteau, <p>Sur les 10 dernières années l'espace consommé par logement a atteint en moyenne 900 m², avec des opérations aux faibles surfaces pour les parcelles constructibles</p>	<p>Il existe déjà une certaine diversité dans la densité de construction.</p> <p>Garder de l'espace pour les développements successifs, conduit à reconsidérer les formes urbaines.</p>

III. TRADUCTION DU PADD

1) Habitat

Les contraintes spatiales fortes, zone inondable, forêt d'Orléans, zone agricole, les routes départementales, sont déterminantes pour l'organisation urbaine. Pour ces raisons, le PADD a prévu le renforcement de la centralité et l'arrêt de l'urbanisation linéaire.

Pour atteindre cet objectif deux grandes orientations :

- **Le projet communal met un terme à l'urbanisation linéaire** en bordure des routes départementales RD 952 et 961. Au surplus dans la partie inondable, la zone constructible est réduite par rapport aux possibilités du PPRi.

Seules les « dents creuses » seront encore constructibles.

Cette disposition est d'autant plus importante que la RD 952 est classée voie à grande circulation et que certains secteurs (à l'Ouest) seraient difficiles et onéreux à desservir en assainissement et défense incendie.

- **Le développement urbain utilise les disponibilités du tissu existant ou les terrains de la périphérie immédiate.**

- ❖ Secteur « Les Vallées »

Ce terrain qui se présente sous la forme d'une grande lanière en bordure du lotissement des Vallées, est très proche du centre bourg auquel il est relié par des espaces collectifs qui amènent au carrefour des routes départementales. Il est délimité à l'Est par des boisements qui le séparent de la rue des Brières. Rien ne semble interdire dans l'avenir une poursuite de l'urbanisation vers cette rue.

Tous ces éléments militent en faveur du choix de cette zone urbanisable.

Pour ce secteur, de 1,3 ha, le PLU prévoit des orientations d'aménagement, qui posent le principe de la trame verte, fixent les cheminements et la voirie de principe,

- ❖ Le Climat des Mortiers

Il constitue l'autre pôle de développement de la commune, avec 3,2 ha, un peu en dehors du centre bourg, mais toutefois dans une zone urbaine existante.

En effet à cet endroit, on trouve un ensemble d'immeubles collectifs et une opération de maisons individuelles, situés en retrait de la RD 952. Cet espace, quasi à la porte du bourg, juste avant les étangs, sera complété par les aménagements futurs qui lui conféreront un caractère plus urbain et plus structuré.

C'est bien la situation et les conditions de desserte qui font choisir ces parcelles pour poursuivre l'urbanisation de la commune.

- ❖ Les Petites Brosses

Il s'agit de l'ancien camping, situé en zone urbaine en limite de la forêt.

C'est bien l'arrêt de l'activité et la situation en zone d'habitat qui conduit à modifier la destination de ces terrains. En effet, l'activité d'un camping au milieu d'un secteur d'habitat peut révéler des conflits d'usage. Les zones urbaines n'admettent pas, en général, cette activité.

La desserte en voirie et réseaux est pour l'instant insuffisante et justifie le classement en urbanisation différée.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour l'accès à partir du chemin rural n°6 de Mizalin.

2) Les activités

En raison des zones d'activités des communes voisines et des espaces disponibles qui y existent, l'économie relevant de l'intercommunalité la commune n'a pas réservé de secteurs spécifiques. Le PLU reprend la zone UI existante qui inclut une entreprise de menuiserie.

Les commerces, les artisans pouvant exercer en centre bourg, les services peuvent être admis dans les zones urbaines et le règlement le permet.

L'agriculture est protégée par une zone A, agricole dont les dispositions permettent la poursuite de cette activité.

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT

Pour apprécier le besoin en logements sur la décennie à venir, il faut prendre en compte deux éléments importants :

L'accueil de nouveaux habitants, en application du projet démographique choisi, et le nombre de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante. En effet la composition des ménages a beaucoup évolué, comme le montre l'analyse faite dans ce rapport. On constate entre 1999 et 2014 (période de référence retenue) que le nombre de personnes par ménage est passé de 2,5 à 2,4.

Dans ces conditions, pour le maintien de la population on a consacré sur cette période environ 34 logements.

Une diminution de 0,1 du nombre de personnes par ménage conduit à créer 34 logements pour maintenir la population.

Après analyse des dernières tendances, la commune fixe à 0,5% par an le taux de croissance démographique.

objectif	Population 2016	Population 2027	évolution
+0,5% par an	1846	2100	+254

Pour évaluer les besoins en logements sur la période de 10 ans, on a pris en compte une baisse possible de la population des ménages à 2,37 en 2027

Evolution de la population	Logements Accueil de population	Logements maintien de population	total
+254	107	7	114

La commune fixe l'objectif de 11 nouveaux logements par an

C'est donc ce projet démographique qui a été traduit spatialement, avec les trois secteurs de développement, en tenant compte également du potentiel constructible dans le tissu urbain existant. Ce potentiel de 5,8 ha est pris en compte au taux de mobilisation estimé de 60% sur le délai de 10 ans, soit 3,5 ha.

secteur	Surfaces en m ²	
	immédiate	différée
Densité 11,5 logements/ha		
Les Vallées	1 30 00	
Le Climat des Mortiers	3 20 00	
Les Petites Brosses		1 70 00
Potentiel en zone urbaine	3 50 00	
total	8 00 00	1 70 00
Nombre logements	92	19

On constate que les surfaces urbanisables sont cohérentes avec l'objectif démographique, même si on augmente le taux de mobilisation du potentiel urbanisable (dents creuses et plus)
Avec un taux de 100% peu vraisemblable sur la période, on aurait **118 logements...pour 114 prévus.**

INFRASTRUCTURES /EQUIPEMENTS

Le PADD prévoit quelques aménagements de voirie, des élargissements de voies et de chemins, des voies d'accès à créer et des équipements publics à conforter. Les parcelles nécessaires à ces projets sont classées en emplacements réservés.

N°	objet	justification
1	Extension du centre de secours	Le terrain assiette du centre actuel est très étroit et les manœuvres de véhicules posent des difficultés. Le terrain voisin, inoccupé est nécessaire au maintien et à l'évolution de cet équipement.
2	Elargissement de la rue de Mizalin	Très étroite, son emprise ne permet pas le croisement sans empiéter sur un accotement quasi inexistant. Or des lotissements récents risquent d'augmenter la circulation sur cette voie qui aboutit à la RD 952.
3	Aménagement et extension du groupe scolaire	Un aménagement est en cours et il convient de prévoir l'espace pour une restructuration globale des équipements scolaires de la commune
4	Zone de loisirs Etang du Moulin	Il s'agit d'une parcelle entre l'étang et le bâtiment d'accueil du site, d'où l'importance de la maîtrise foncière de cet espace.
5 et 6	Accès à la zone AUd des Petites Brosses	Les accès sont indispensables pour l'opération future

RECENSEMENT PATRIMONIAL ET PAYSAGER

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 7 éléments bâtis ont été classés.

Ce sont les caractéristiques architecturales traditionnelles qui ont principalement présidés à ce classement.

Préservation de l'architecture locale

La préservation du bâti rural est permise par le règlement des zones A et N.

CADRE DE VIE

L'amélioration du paysage du centre bourg et la reconquête des espaces situés au carrefour des routes départementale RD 952 et 961, est décrite dans les orientations d'aménagement, qui prévoit un espace commercial et des logements.

LES ESPACES NATURELS

Les boisements, les plans d'eau sont préservés par une zone naturelle. La forêt d'Orléans est classée en espaces boisés classés.

Compte tenu de l'importante surface de zone naturelle et d'espaces boisés protégés, on n'a ajouté de protection sur des lignes d'arbres ou des arbres isolés. D'une manière générale la surface boisée ne diminue pas.

Le bâti des zones A et N bénéficie de quelques possibilités d'évolution, extension et constructions annexes, sous certaines conditions. Il n'est pas prévu, eu égard à la répartition du bâti dans la commune et en raison des dessertes par les réseaux d'autoriser le changement de destination.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

TITRE II- ZONE U

La zone urbaine comprend 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.

Elle est constituée des zones suivantes :

Pour les zones concernées par le PPRI, on ajoute la lettre r

ZONE	SECTEURS	
UA	UAf	Ce secteur correspond au centre ancien Le secteur UAf englobe partie des faubourgs en bordure de la RD 952
UB	UBe	La UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation Le secteur UBe comprend les équipements collectifs principaux de la commune
	UBc	Il s'agit d'un secteur exclusivement réservé aux activités liées à la culture et au tourisme
UH	UH_a- UH - UH_x	La zone UH concerne les hameaux plus ou moins éloignés du centre bourg. Les secteurs sont différenciés par des dispositions sur la densité notamment.
UI		Cette zone est celle qui accueille les activités.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Ce chapitre permet de conforter le caractère principal de cette zone, savoir l'habitat. On y trouve aussi les activités services et équipements qui accompagnent la vocation résidentielle. Mais les destinations susceptibles de générer des nuisances sont contrôlées, voire interdites.

Certaines installations sont interdites en raison de l'espace requis.

UA I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

UA I.2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UA I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière

UA I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

UA I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

UA II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de préserver la continuité bâtie et de prendre en compte les implantations existantes pour un ensemble harmonieux.

Les deux dispositions qui suivent permettent cette continuité bâtie constatée, en imposant l'implantation à l'alignement et en bordure d'au moins une limite séparative. En fonction de la situation du bâti existant on peut sous certaines conditions déroger à ces règles. Au surplus, lorsque la construction n'est pas sur limite la distance de retrait est seulement de 1,50 m au moins. De cette façon, on renforce le principe de la continuité bâtie et on tient mieux compte de la trame cadastrale.

UA II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UAf :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait si un mur est édifié à l'alignement.

Cette disposition prend en compte la situation des implantations actuelles et contribue à la dimension visuelle de la RD en centre bourg.

Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :

- lorsque la continuité bâtie est déjà assurée soit par une construction édifiée à l'alignement, soit par un mur
- lorsque la situation des constructions existantes sur l'îlot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
- en cas d'extension d'une construction existante, non conforme à ces dispositions.
- s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

UA II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas où la construction est implantée en retrait de la limite séparative, ce retrait est d'au moins 1,50 m.

UA II-1.3) Emprise au sol maxi/mini : pas de règles

En raison de la densité constatée.

UA II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions prend en compte la situation existante qui présente majoritairement des constructions d'au moins 2 niveaux+ combles.

Pour les toitures terrasses la hauteur tient compte de la réalisation d'un acrotère.

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- b) Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :
 - à 7 m maximum
 - à 8 m maximum pour les constructions comportant une toiture terrasse

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

UA II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne du bourg, représentative de l'architecture traditionnelle. On a donc identifié les éléments les plus présents, qu'il s'agisse de la composition des toitures, des façades, de la répartition des ouvertures...

L'objectif des dispositions qui suivent est donc de préserver les caractéristiques du centre bourg, mais aussi d'introduire des dispositions plus contemporaines.

Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle sont décrites dans les dispositions générales du règlement.

UA II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

- a. Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement
 - la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, à raison de 17 unités au m² au moins.
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- b. Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier de teinte grise.

2) Composition des toitures des constructions

- a) Les terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 60 % de l'emprise totale au sol de la construction.
- b) Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

a. Les constructions principales

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

b. Les constructions annexes

- Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°. Pour les constructions de 30 m² et plus, les toitures sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.

3) Ouvertures : lucarnes – châssis

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Les châssis de toit, installés dans les versants de toiture donnant sur les voies publiques doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 cm et être intégrés dans la toiture.

UA II-2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois.
- Pour les enduits la teinte blanche est interdite.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- Les ouvertures en façade :
- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

La réduction de cette contrainte est liée à la réduction de l'enjeu. Les parties de construction ne donnant pas sur le domaine public participent moins au paysage urbain, on peut donc assouplir la règle.

UA II-2.3) Les clôtures

La clôture est le premier élément perceptible en limite du domaine, elle participe donc au paysage urbain. Le règlement pose pour cette raison des principes de hauteur et de composition

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées, soit par un muret de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, ou d'un grillage, soit par un mur plein maçonné.

Les clôtures constituées d'un grillage sont autorisées pour les bâtiments collectifs d'intérêt général.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, un muret de 0,50 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UA II-2.4) Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

Les toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées, pour la totalité de la construction

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction est autorisé.

UA II-2.3) Dispositions diverses

1) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

3) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux, elles sont interdites en façade donnant sur les voies du domaine public, sauf dans le cas où la dite façade est implantée à au moins 10 mètres de l'alignement

UA II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20 % de l'îlot de propriété assiette de la construction compris dans la zone.

Double objectif : limiter les surfaces imperméabilisées et conserver le cadre végétal

UA II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Il y a peu de places en centre bourg, alors que le nombre de véhicules par ménage ne cesse d'augmenter. Il est donc important de conserver ou de compenser les disponibilités existantes.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UA III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UA III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UAIII-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

L'infiltration est autorisée dès lors que la nature du sol le permet.

UA III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité.

Ce chapitre permet de conforter le caractère principal de cette zone, savoir l'habitat. On y trouve aussi les activités services et équipements qui accompagnent la vocation résidentielle. Mais les destinations susceptibles de générer des nuisances sont contrôlées, voire interdites.

Le secteur UBr est compris dans le périmètre « autre zone urbaine » du PPRI.

Les dispositions du plan de prévention du risque inondation s'appliquent le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

UB I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

UB I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UB I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- Toute destination autre que les installations de camping et caravanage en secteur UBL et UBc
- Toute destination autre que les installations de loisirs et/ou culture en secteur UBL
- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière

UB I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

UB I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 – caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

UB II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UB est une zone déjà largement bâtie avec une dominante pavillonnaire. Les règles d'implantation sont adaptées à ce tissu urbain, mais elles permettent aussi une certaine densification, notamment en réduisant les contraintes de recul et de prospect instaurés par le POS.

UB II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Elles sont implantées à au moins 4 m en de l'alignement de la route départementale 952.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UB II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

UB II-1.3) Emprise au sol maxi/mini : pas de règles sauf les dispositions du PPRI

UB II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La référence est celle de l'égout du toit qui permet une certaine continuité dans la hauteur de murs de façade. On conserve l'aspect pavillonnaire actuel, même pour les parties de toiture en terrasse.

Pour les immeubles collectifs la hauteur maximum tient compte de la situation existante

- Il n'est pas fixé de règles en secteur UBe.
- Dans le reste de la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. Pour les immeubles collectifs elle est mesurée en nombre de niveaux.

- à 4,5 m maximum, les constructions devant au plus comprendre 1 RDC+1 comble
- à 7,5 m maximum pour les constructions comportant une toiture terrasse limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction.
- à 3,50 m pour les constructions annexes.
- Les immeubles collectifs ne doivent pas avoir plus de 3 niveaux

UB II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent résultent des éléments observés dans le tissu urbain de la zone UB. Globalement les dispositions sont différentes de celles de la zone UA, et surtout moins contraignantes. Elles permettent un bâti plus contemporain, aussi bien en matériaux (bac acier, zinc) qu'en forme (pentes de toiture dissymétriques, abaissement de la pente de toiture des annexes.)

Les vérandas échappent aux règles des constructions traditionnelles en raison des la diversité des formes qu'elles peuvent avoir. Elles constituent de plus en plus une pièce complémentaire prisée.

UB II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Pour les serres et les vérandas et les toitures terrasses aucune règle n'est fixée.

a. Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, à raison de 9 unités au m² au moins.
- l'ardoise rectangulaire naturelle ou artificielle en pose droite.
- Le zinc, le bac acier
- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b. Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.

2) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures terrasse sont autorisées Pour les serres et les vérandas, et les toitures des immeubles collectifs aucune règle n'est fixée.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes et zinc ou bac acier.

a. Les constructions principales

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

Les constructions annexes de plus de 30 m² sont ici considérées comme une construction principale et à ce titre elles obéissent aux mêmes règles.

b. Les constructions annexes

- Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°. Pour les constructions annexes de 30 m² et plus, les toitures sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.

UB II-2.2) Les façades

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués,

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.),
- soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois.

L'autorisation des bardages fait partie des possibilités de composition qui vont dans le sens de constructions contemporaines. Il existe maintenant dans ce domaine des produits dans la qualité a fait ses preuves

Pour les enduits la teinte blanche est interdite

UB II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

- Clôtures sur rue

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Elles sont constituées,

- soit par un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes,
- soit par un grillage doublé d'une haie

- Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées soit par un muret surmonté d'un grillage, soit par un grillage, soit par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UB II-2.3) Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

Les toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction est autorisé.

Les végétaux en façade, dans le cadre de l'utilisation de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, sont autorisés.

UB II-2.3) Dispositions diverses

1) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

3) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

UB II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du PPRI, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

Il s'agit avec cette règle de maintenir des jardins et de limiter l'imperméabilisation

UB II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnement au moins. Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

La question du stationnement se pose aussi en zone UB, le nombre de véhicules par ménage ne cessant d'augmenter. Il est donc important de conserver ou de compenser les disponibilités existantes.

Chapitre 3 – Equipements et réseaux

UB III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La voie de desserte d'une opération comprenant au moins trois constructions à destination d'habitation, doit avoir au moins 6 m d'emprise.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UB III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UBIII-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel, qui devra être conçu de façon à permettre le branchement ultérieur au réseau.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

L'infiltration est autorisée dès lors que la nature du sol le permet.

UB III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Ce chapitre permet de conforter le caractère principal de cette zone, savoir l'habitat. On y trouve aussi les activités services et équipements qui accompagnent la vocation résidentielle. Mais les destinations susceptibles de générer des nuisances sont contrôlées, voire interdites.

Le secteur UHbr est compris dans le périmètre « autre zone urbaine » du PPRI.

Les dispositions du plan de prévention du risque inondation s'appliquent le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

UH I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En secteur UHx les extensions et les constructions annexes aux habitations existantes.

Dans le reste de la zone : les constructions à destination d'habitat et leurs annexes

UH I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UH I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- Toute destination autre que l'habitat

UH I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

UH I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Le tissu urbain de ces secteurs de hameaux est plutôt lâche et les implantations souvent écartées de l'alignement et des limites séparatives.

La densité, n'étant pas recherchée dans cette zone à la constructibilité limitée, les dispositions retenues sont celles majoritairement observées dans la zone.

Dans le secteur UHb le retrait est de 3 m par rapport aux limites séparatives, afin de conserver le paysage actuel du secteur.

UH II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles sont implantées à au moins 10 m en retrait de l'alignement de la route départementale 952.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UH II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

En secteurs UHb les constructions sont implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

UH II-1.3) Hauteur des constructions maxi/mini

Les dispositions retenues obéissent aux mêmes objectifs qu'en zones UA/UB

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit

- à 4,5 m maximum, les constructions devant au plus comprendre 1 RDC+1 comble
- à 3,50 m pour les constructions annexes.

UH II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les indications de la zone UB sont valables pour la zone UH. En effet dans cette zone également on trouve des constructions traditionnelles et d'autres plus récentes. Les principales différences entre ces zones sont la constructibilité et la densité.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

La zone UI est occupée par une seule entreprise dont il faut prévoir et organiser une éventuelle évolution. C'est une zone dédiée dont les dispositions réglementaires tiennent compte :

- De l'existant
- De la situation de la zone, en retrait de la RD 952 dont elle n'est pas visible en raison de la voie ferrée et d'une zone boisée.

Les enjeux principaux sont aux abords des habitations voisines.

TITRE III -ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle comprend un **secteur AUd**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

La zone AU a vocation, une fois aménagée, à devenir une zone urbaine comme la zone UB. Les dispositions ci-dessous sont analogues, voire plus.

Elles sont donc adoptées pour les mêmes raisons qu'en zone UB.

TITRE IV - ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

ZONE	SECTEURS	
	Aa	Secteur de zone agricole en centre bourg

REGLEMENT DE LA ZONE A

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Les destinations de la zone A sont très précises et les textes applicables n'autorisent aucune souplesse.

A I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

A I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

A I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations non visées aux articles AI-2.1 et A I-2.2 suivants

Les hangars et installations en secteur UAa

Le secteur Aa est en zone urbaine avec des habitations proches, et une construction à usage agricole pourrait éventuellement générer des nuisances.

A I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les bâtiments désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol totale, extension comprise.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 60 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

A I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

A II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul par rapport aux voies est nécessaire :

- En bordure des RD, pour ne pas compromettre d'éventuels aménagements des routes
- En bordure des autres voies, car elles ont souvent des emprises réduites. Le recul permet les manœuvres en dehors des emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 m de l'alignement de la RD 961
- à au moins 5 m de l'alignement des autres voies

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure de la RD 952,

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 75 m à compter de l'axe de la RD 952

Le recul de 75 m est l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations liées ou nécessaires -aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public doivent être implantés à au moins 10 m de l'alignement.

A II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Le recul par rapport aux limites séparatives est plus important en limite de zone habitées, pour réduire voire supprimer les inconvénients de bâtiments imposants à proximité d'une maison d'habitation, par exemple.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A II-1.3) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone

- à 4 m pour les constructions annexes et un seul niveau

A II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il ya aura peu de constructions à usage d'habitation en zone A. L'évolution de celles existantes pourra se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle, mais des dispositions différentes seront aussi possibles afin d'utiliser des modes de constructions contemporains.

Le règlement est celui des zones UB et UH, jouxtant souvent la zone A. Il est important d'harmoniser les règles de construction entre les zones proches, dès lors qu'il n'y a pas d'autres enjeux, comme c'est le cas ici.

Les dispositions retenues en zone A le sont pour les mêmes motifs qu'en zone UH.

A II-2.1) Les toitures, pour les constructions à usage d'habitation admises en zone A.

Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.
- Les modes de couvertures des constructions principales et des annexes accolées sont la tuile, à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, l'ardoise, le zinc, le bac acier.
- Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.

Composition des toitures

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier.

a. Les constructions principales

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

b. Les constructions annexes

- Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°. Pour les constructions annexes de 30 m² et plus, les toitures sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.

A II-2.1) les façades

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois

A II-2.3) Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

Les toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction est autorisé.

Les constructions à ossature bois sont autorisées dans le cadre de projets d'architecture contemporaine liés à l'éco-construction, sous réserve qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement immédiat.

Les végétaux en façade, dans le cadre de l'utilisation de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, sont autorisés.

A II-2.4) Dispositions diverses

a)Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

b)Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c)Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux,

A II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

On se trouve en effet dans des espaces vastes, avec une constructibilité limitée. Il y aura toujours des espaces enherbés ou plantés aux abords des constructions.

A II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

A III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

A III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

A III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

TITRE V - ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
	NL	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme
	Nep	Concerne la station d'épuration et ses installations

En zone naturelle, le règlement gère les constructions existantes et les équipements collectifs.

Cette zone comprend des habitations comme la zone A, et les dispositions retenues sont les mêmes, pour les mêmes raisons.

Les explications de la zone A sont donc valables ici

E. Tableau des surfaces

ZONE	PLU (en ha)	pos
UA	9,4	4,4
UB	94,5	94,0
UBe	9,0	
UI	1,9	2,7
Total zones U	113,9	101,1
AU (NA)	3,9	12,5
AUd (2NA)	1,9	4,7
NAi		2
Total zones AU(NA/NB)	5,8	19,2
UH(NB)	31,6	54,5
A(NC)	320,0	184,5
N	1952,3	2079,7
NL/Nep	6,5	
Nj	8,9	
Total toutes zones	2439	2439

V. INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU

Le bilan de mise en œuvre du PLU donnera lieu aux analyses suivantes :

- Etude du marché foncier sur le territoire communal, rythme des ventes et acquisitions
- Nombre de permis de construire demandés pour des constructions neuves.
- Etude sur le logement, type de logement, résidences secondaires, logements vacants
- Analyse du marché foncier des communes voisines
- Recherche sur les déplacements

Mise en comparaison de ces éléments avec les prévisions du PADD

Eventuellement ajustement du PLU

VI.

ETAT INITIAL ET

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Voir le rapport 1-2

VII – RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

DIMINUER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES INDUSTRIELS

- Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra diminuer les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances occasionnés sont faibles.

Cependant, il conviendra d'éviter d'implanter habitat, établissements sensibles ou équipements recevant des personnes pratiquant une activité sportive, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances sonores, olfactives ou atmosphériques (bruit, poussières, activités de traitement des déchets ou d'eaux usées, risques sanitaires, trafic routier) au titre de la santé publique afin de limiter voire d'éviter, les situations conflictuelles pour les administrés. De la même façon, l'implantation de nouvelles zones artisanales ou industrielles devra tenir compte de ces éléments et des vents dominants.

En matière de risques industriels, l'objectif est de ne pas avoir de zones d'effets d'accidents potentiels qui impactent des zones d'habitation à forte densité, tout en garantissant aux installations industrielles un fonctionnement normal et des possibilités de développement futur. En pratique, le PLU pourra prendre des dispositions pour y parvenir, notamment par la création de zones inconstructibles ou l'interdiction de construction d'habitat autour de certains établissements générateurs de risques et de nuisances, l'adoption de zones de transition, etc... En effet, l'éloignement est la solution la plus efficace. Lorsque cet éloignement n'est pas possible, des mesures particulières devront être prises : isolation des sources de bruit, des façades, orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit... A ce titre, un inventaire le plus exhaustif possible des activités susceptibles de générer des nuisances est ainsi préconisé dans le cadre du diagnostic afin d'être en mesure d'adapter le projet d'aménagement de la collectivité en conséquence.

S'agissant des ondes électromagnétiques, l'instruction du Ministère de l'Écologie, du développement Durable et de l'Énergie (MEODE) du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (<http://www.circulaires.gouv.fr>) apporte plusieurs recommandations. Elles incitent les gestionnaires d'établissements et autorités compétentes en matière d'urbanisme d'éviter dans la mesure du possible de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux équipements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et élémentaires, ...) dans les zones exposées à un champ magnétique de plus de 1micronT.

En effet, il existe des incertitudes sur les risques engendrés par l'exposition aux ondes électromagnétiques. Le niveau de champ magnétique généré en un point donné par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à cette ligne.

Sur la base d'une convention de partenariat entre l'Association des Maires de France et le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité de RTE , les maires ont la possibilité de demander à RTE d'effectuer des mesures des champs électromagnétiques (site internet <http://www.clefdeschamps.info/Comment-mesurer-le-champ>).

- Prendre en compte la sensibilité du milieu

La définition de zones destinées à accueillir des industries doit, dès l'origine, prendre en compte la sensibilité du milieu naturel et garantir des conditions favorables pour l'implantation, le développement et la pérennité des entreprises : ressource en eau, présence d'un exutoire pour les rejets, de réseaux de collecte des eaux pluviales, de réseaux d'assainissement et d'équipements collectifs, bassins d'orage, station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées. Il est de la responsabilité des acteurs du développement économique local d'offrir de réelles opportunités aux entreprises candidates à une nouvelle implantation et de pérenniser les entreprises déjà implantées sur leur territoire.

DIMINUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AU RISQUE INONDATION

PROTEGER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

En application des dispositions de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, le PLU devra intégrer les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire en s'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) (paragraphe 1.2). Les zonages de biodiversité officiels (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) constituent également des données utiles à ce titre. A partir de ces données et de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques).

GERER DE FAÇON ECONOMIE L'ESPACE

L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre1 .

Sur la base du constat d'une artificialisation et d'une consommation des espaces agricoles excessives, le 14 décembre 2011, le Comité d'Administration Régionale présidé par le Préfet de Région a approuvé une proposition de "point de vue de l'État" sur la consommation des espaces en région Centre. Ce document définit la stratégie régionale à mettre en place pour atteindre une diminution de moitié du rythme d'artificialisation des sols en région Centre.

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à deux échelles :

- l'échelle du territoire (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces "verts"...).

Concernant la production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification devront tendre vers :

- 300 à 500 m² en milieu urbain ;
- 500 à 800 m² en milieu périurbain et dans les pôles ruraux ;
- 800 à 1100 m² en milieu rural.

ENJEUX PAYSAGERS

– La maîtrise de l'étalement urbain

La construction de nouveaux quartiers et de nouvelles zones d'activité ne doit pas altérer les qualités paysagères du territoire, notamment les plus remarquables d'entre elles. Le diagnostic paysager doit ainsi aider à choisir l'emplacement des nouveaux quartiers. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit privilégier la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Les territoires contigus à l'urbanisation existante n'ayant pas tous la même capacité d'absorption paysagère (aptitude d'un paysage à « absorber » les équipements projetés sans perdre ses qualités paysagères propres), la préservation des éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle doit primer.

La commune de Les Bordes est marquée par une urbanisation linéaire particulièrement importante le long des axes routiers (RD 952 principalement), contribuant à la création d'une forme urbaine particulièrement éclatée.

La première conséquence de cet étalement, outre la consommation du foncier, est la création d'un vaste continuum bâti, s'imposant visuellement au détriment des espaces agricoles et naturels qu'il devient difficile de percevoir, ou seulement en second plan. La structure générale du paysage est alors brouillée et n'apparaît plus de manière lisible. L'équilibre entre les grandes composantes du territoire (espaces bâtis, agricoles, forestiers, naturels), de nature à garantir un cadre de vie harmonieux et attractif, est rompu.

La seconde conséquence est la disparition d'une véritable composition urbaine, dont le cœur est aujourd'hui de plus en plus difficilement identifié.

Il paraît donc essentiel à ce stade de développement, de mettre fin à l'étalement urbain constaté le long des axes routiers, et de privilégier la densification du tissu urbain et des dents creuses existantes au sein de l'enveloppe urbaine désormais constituée et singulièrement en continuité du centre-bourg. La RD 952 de par son statut de route classés à grande circulation est affectée par une marge de recul des constructions de 75 mètres à compter de l'axe de la voie en-dehors des espaces urbanisés (article L111.1.4 du code de l'urbanisme – cf paragraphe 2.8).

– Aspect patrimonial

Le territoire communal est marqué par la présence d'un moulin à vent au centre d'un espace non bâti, sur un point dominant dans l'agglomération et proche de la RD952. Cette configuration d'ensemble moulin à vent / espace non bâti constitue un intérêt patrimonial certain que le PLU doit identifier et préserver (éléments de paysage, classement en zone A ou N).

L'église mérite également une attention particulière qui justifie au titre des éléments remarquables, un classement en éléments de paysage afin de rendre applicable les régimes du permis de démolir et de déclaration préalable pour tout ravalement de façade.

S'agissant de l'application des plans d'alignements énumérés au paragraphe 3.4.d), il conviendra d'en évaluer leurs effets sur le tissu urbain homogène afin d'éviter la démolition d'éléments bâtis qui en constitue la trame.

– Le respect de la trame urbaine traditionnelle dans le tissu urbain existant et dans ses extensions

Pour assurer la continuité des circulations et la transition des formes urbaines entre centres anciens et nouveaux quartiers ainsi que la transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle, il convient de s'inspirer de la forme urbaine « traditionnelle ». Afin d'éviter la mise en place d'opérations autonomes sur le territoire communal, notamment les lotissements, et pour redonner du lien avec celles existantes, toutes les nouvelles opérations devront tendre vers un renforcement de la densité bâtie qui dépendra du contexte urbain considéré.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies par l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme sont un élément obligatoire du PLU dans lequel **la commune pourra préciser les préconisations en matière d'implantation et d'alignement des bâtiments, de volumétrie, de choix de couleurs et de matériaux, et de conception des réseaux viaires.** Ces préconisations doivent s'appuyer sur l'étude paysagère réalisée dans le diagnostic du PLU qui devra présenter les caractéristiques de l'urbanisation existante.

Ces orientations devront être compatibles avec les objectifs d'aménagement durable du territoire fixés par l'article L121.1 du code de l'urbanisme. Elles seront à privilégier pour tous les quartiers à urbaniser. Elles pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et préciser pour ces zones, les principales caractéristiques des voies et espaces publics à aménager.

– **Le maintien et/ou la restauration des perspectives sur le val de Loire**

La partie Sud du territoire communal se situe dans le Val de Loire. Bien que Les Bordes ne soit pas incluse dans le classement retenu par l'UNESCO au titre du patrimoine mondial de l'humanité, **le PLU devra se pencher sur l'interface agglomération / Val de Loire. Cette approche fera l'objet d'une contribution qu'apporteront mes services dans le cadre de l'association.**

La composition monumentale du Val de Loire est fondée sur des principes de co-visibilités d'une rive à l'autre, ainsi que sur le principe de larges espaces ouverts, non bâtis, agricoles ou naturels, jusqu'au coteau. Dans un contexte où les paysages du fond de vallée de la Loire se sont fermés suite à la déprise agricole et à la fin de la navigation, l'enjeu réside dans la réouverture ponctuelle des vues sur les éléments remarquables de patrimoine (châteaux, vues sur le Val et la Loire, villages).

Il convient d'identifier, recenser et cartographier les points de vue remarquables (existants ou à restaurer) le cas échéant situés sur la commune, notamment ceux orientés vers le val de Loire.

Le diagnostic du présent PLU pourra utilement s'appuyer sur cette étude. Certains des points de vue pourront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le cas échéant, les mesures envisagées pour protéger ces points de vue seront détaillées dans le PLU.

LE LOGEMENT

Le PLU doit permettre à la commune de poursuivre son développement en confortant la diversification amorcée en terme de typologie de logements (davantage de logements de taille modeste) et de mixité sociale afin que tous les types de population puissent trouver à se loger sur la commune.

EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau potable par le forage dit des "Petites Brosses" implanté sur son territoire, au Nord du bourg. Ce forage a fait l'objet d'une protection réglementaire par voie de DUP du 27 novembre 2007. Cette servitude doit être annexée au PLU. Afin d'éviter toute incompatibilité entre les dispositions du PLU et son contenu, le règlement des zones devra tenir compte des prescriptions réglementaires de la DUP

DEPLACEMENTS

Le projet de PLU devra contribuer à inciter l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La RD 952 est classée "réseau à grande circulation" au double motif d'itinéraire d'intérêt économique et d'itinéraire de circulation des convois exceptionnels. Ce classement implique l'application en-dehors des espaces actuellement urbanisés, des dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme qui impose un recul des constructions d'au moins 75 mètres de l'axe de la voie. Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles fixées par le code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

En vertu des articles L101-1, L101-2, L101-3, L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLU devra:

- être compatible avec les documents et projets, dont la liste est dressée ci-dessous. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales ;
- prendre en compte les documents, dont la liste est dressée ci-dessous. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales, « sauf sous le contrôle du juge, pour des motifs déterminés et lorsque ces motifs le justifient ». Ces possibilités de déroger ne valent pas lorsque l'obligation de prise en compte a été demandée par le législateur.

De même, il pourra s'appuyer sur les documents, études techniques et données sur le territoire figurant au dernier paragraphe. Ces informations doivent généralement être citées dans le rapport de présentation.

Le PLU devra être compatible avec :

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Forêt d'Orléans Val de Loire

Le SCoT est à la fois une démarche politique et un outil de planification stratégique régi par le code de l'urbanisme qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Son élaboration est un processus qui s'inscrit dans la durée et qui mobilise les forces vives d'un territoire. Depuis 2001, le SCoT se substitue aux anciens schémas directeurs ;

Le syndicat du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire s'est engagé dans l'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble de son territoire. Ce périmètre comprenant la commune de Les Bordes a été validé par le Préfet le 10 octobre 2013. Les dispositions du PLU devront par conséquent être compatibles avec les orientations arrêtées dans le SCoT.

Dans l'hypothèse où l'approbation du PLU serait antérieure à celle du SCoT, il sera opportun d'intégrer dans le PLU des réflexions engagées dans l'élaboration du SCoT afin de limiter les risques d'incompatibilité. Si des incompatibilités apparaissent au stade de l'approbation du SCoT avec le PLU approuvé, celui-ci devra être rendu compatible dans les 3 ans suivants cette approbation si une révision est nécessaire (1 an dans le cas contraire - articles L.111-1-1 et L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Ce document de planification dans le domaine de l'eau définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne (article L.211-1 du code de l'environnement)

Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la loi du 3 janvier 1992 visant à assurer :

- ◇ la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- ◇ la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux ;
- ◇ le développement et la protection de la ressource en eau ;

- ◇ la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource en conciliant les exigences de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations et des activités humaines (pêches, économies et loisirs,...).

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du Préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE opposable au moment de son approbation (articles L131-1-8 et L131-7 du code de l'urbanisme).

- Le PPRI de la vallée de la Loire – Val de Sully-sur-Loire

La commune de Les Bordes est située en partie dans le val de Loire, situation qui représente un risque jugé majeur en cas de débordement du fleuve. Elle est couverte de ce fait par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du Val de Sully-sur-Loire qui a été élaboré dans la continuité du Projet d'Intérêt Général (PIG) et approuvé le 8 octobre 2001. Il s'applique à l'ensemble des zones inondables du Val définies à partir de la connaissance des plus hautes eaux connues et délimitées dans les documents graphiques.

Ce PPRI montre que sur la commune, l'aléa le plus important (fort) se situe aux abords de la Bonnée, en limite Sud du territoire communal, le reste de la partie inondable étant classé en aléa faible ou moyen. Deux zones réglementées sont déterminées dans ce document : le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle et la zone inondable exclue du champ d'expansion.

Aujourd'hui, la révision des PPRI dans le val de Loire est devenue nécessaire au regard de l'évolution de la connaissance, des événements récents en matière de risque d'inondation (Var, Xynthia...) et de la doctrine nationale en matière de prévention des inondations. Les PPRI des vals d'Orléans et d'Orléans-amont viennent d'être révisés à ce titre. Celui du val de Sully devrait être mis en révision au cours du second semestre de l'année 2015

Le PLU devra prendre en compte:

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le SRCE de la région Centre a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit de la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional TVB.

Il présente un diagnostic du territoire, une cartographie des composantes de la trame verte et bleue régionale avec la description de la méthodologie adoptée, une présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la restauration de ces continuités et un plan d'action.

Les documents d'urbanisme doivent intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local, mais aussi s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

Les Bordes est concerné par ces 4 sous-trames et par la présence de "zones de corridors diffus à préciser localement". Le PLU devra apporter des éléments de réponse à ces préconisations.

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) et le Plan Climat Énergie Régional (PCER)

Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) a été rendu obligatoire par la loi dite Grenelle II pour les collectivités de plus de 50 000 habitants; il constitue la déclinaison du SRCAE en terme d'actions et peut être intégré à l'Agenda 21 pour en constituer le volet « climat ». Il a pour objectifs de limiter l'impact du territoire communal sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et de réduire la vulnérabilité du territoire aux changements climatiques qui ne pourront plus être intégralement évités.

L'élaboration du plan d'action du PCET du Département du Loiret est en cours. Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Général du 27 septembre 2013. Il a été soumis pour avis au Préfet de région, au Président du Conseil Régional du Centre et au Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre. Ce projet comporte un plan d'actions. Parmi les actions pouvant présenter un intérêt dans le cadre de l'élaboration du PLU, il convient de signaler dans l'orientation 3 relative à l'accompagnement de la transition énergétique du territoire, les actions 24 (optimisation du réseau de transports en commun ULYS), 25 (déploiement du très haut débit et des espaces publics numériques pour réduire les déplacements) et 27 (soutien aux boisements afin d'améliorer le stockage carbone).

L'engagement de la France à travers le Grenelle de l'environnement est de diviser par 4 ses émissions de GES à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif de réduction de 75%, le Gouvernement a proposé de passer par un objectif intermédiaire d'une réduction de 20% en 2020. Les élus régionaux, considérant la situation favorable de la région Centre, et voyant une opportunité de développement économique et d'anticipation, proposent un objectif intermédiaire plus ambitieux d'une réduction de 40% dès 2020 (sur la base 1990, soit 36% sur la base 2006).

C'est dans cet état d'esprit de faire de la région Centre un pôle européen d'efficacité énergétique que la Région s'est dotée d'un Plan Climat Énergie Régional (PCER), annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvé le 16 décembre 2011 proposant une vision à 10 et 20 ans de l'avenir de la région Centre. Trois priorités se dégagent de ce plan: une société de la connaissance porteuse d'emplois - des territoires attractifs organisés en réseau - une mobilité et une accessibilité favorisées.

Le PLU pourra s'appuyer sur :

- ◇ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : en vigueur depuis le 28/06/2012
- ◇ Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA)
- ◇ Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) :
- ◇ Le Plan Régional Agriculture Durable (PRAD) :
- ◇ Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DRDM)
- ◇ L'Atlas Départemental des Paysages
- ◇ Les Zonages sur la biodiversité : Natura 2000 et ZNIEFF
- ◇ Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)
- ◇ Le Schéma régional de gestion sylvicole (SRGS)
- ◇ Le Schéma départemental des carrières

OOOOOO

Ces textes et documents sont extraits du porté-à-connaissance du Préfet, qui intègre également toutes les recommandations générales, ainsi que les servitudes d'utilité publique, qui sont annexées au dossier.