Commune de

Sully sur Loire

Plan Local d'Urbanisme

1. note de présentation

Mars 2021

Projet de modification simplifiée n° 2

Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme
martine.ragey-conseil@orange.fr

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU en date du 22 mars 2021

Le Maire

1. EXPOSE GENERAL 4
1.1. L'HISTORIQUE DU PLU 4
1.2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 4
1.3. Modification du zonage : 4
1.4. Modification du règlement : 4
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION 6
3. LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE 8
4. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT EN ZONES U ET AU 18
5. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT EN ZONES A ET N 31
6. LES DOCUMENTS DU PLU MODIFIES APRES APPROBATION 33
7. Impact de la modification simplifiée n°2 33
8. Pieces annexes 34

1. EXPOSE GENERAL

1.1. L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de SULLY SUR LOIRE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/12/2017, par délibération du Conseil Municipal.

Le projet de modification simplifiée du PLU vise à apporter au règlement graphique et écrit des corrections d'erreurs matérielles, mais aussi des ajustements mineurs pour une règle moins restrictive et mieux adaptée à la réalité du terrain. Les implantations, les clôtures, les bâtiments en zone A et N, autant de questions à clarifier.

1.2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Au travers des modifications de forme, de la reformulation des règles de l'actuel règlement, de l'ajout de nouvelles règles et le retrait d'autres, cette modification n'apporte que des modifications mineures au Plan local d'urbanisme.

Son économie générale n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 21/12/2017.

1.3. Modification du zonage :

Correction des erreurs matérielles du plan de zonage:

- Une limite manquante entre un secteur Ub et un secteur Ue.
- Une incohérence entre les règlements graphique et écrit à propos d'un secteur Ay

Modifications du plan de zonage :

- Rattachement d'une partie de secteur Ui au secteur Ub pour y classer notamment les habitations existantes.
- Création de plusieurs secteurs Ue pour identifier dans la zone Ub les équipements à caractère collectif.
- Création d'un sous-secteur Uik sur le site de Swiss Krono avec des dispositions concernant la hauteur des constructions.

1.4. Modification du règlement :

a) Une des particularités du règlement est la division en secteurs de l'ensemble de la zone urbaine. Cette disposition entraîne pour chaque article du règlement écrit, une déclinaison des règles applicables à chaque secteur.

Par exemple :

On traite ici de secteurs très différents sur le plan des volume et implantation, avec le risque d'erreur de lecture ou interprétation.

Ensuite les exceptions semblent s'appliquer à toute la zone.

La difficulté est plus grande pour les implantations par rapport aux limites séparatives, avec l'introduction des gabarits différents selon les secteurs.

Article U II.1
Volumétrie et implantation des constructions :

A/Implantation des constructions par rapport aux voies :

- **Dans le secteur Ua :**
  Implantation obligatoire à l'alignement.
- **Dans le secteur Ub :**
  Implantation à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 m.
- **Dans le secteur Ue :**
  Implantation à l'alignement ou avec un recul adapté à la nature de l'équipement public.
- **Dans le secteur Ui :**
  Implantation avec un recul minimum de 10m.

Si la compacité du document gagne, on perd beaucoup en lisibilité et la modification simplifiée opte pour une présentation différenciée par secteur. On réécrit les dispositions générales pour chaque secteur mais on formalise mieux la différence réglementaire entre les secteurs. Également pour chaque type de zone (U-AU-A-N) rappel de la définition.

b) A cette réécriture s'ajoutent des modifications apportant des précisions sur le stationnement des caravanes, sur les implantations, les toitures, le stationnement, la hauteur, le traitement des espaces non bâtis en zone urbaine et à urbaniser.

c) La question des équipements mérite une clarification, voire un complément. En effet ils sont le plus souvent qualifié de publics, alors que certains privés ont le même intérêt collectif. Il convient donc de viser, selon les dispositions de l'arrêté du 10/11/2016, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) En zone agricole et naturelle, le règlement fixe des limites aux extensions de construction, rappelle le PPRI pour l'emprise au sol et ajoute des dispositions concernant les clôtures. On clarifie en zone naturelle (secteur Ne) la question des carrières.

   Le PLU actuel ne prévoit pas de prescriptions particulières pour la carrière existante qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de renouvellement de son autorisation d'exploiter pour 9 ans à compter du 14/12/2017. L'idée d'un secteur de zone N n'a pas été retenu, et le site est classé en zone N, sans indication d'un périmètre, comme il est possible de le faire en application de l'article **R151-34** du code de l'urbanisme.

   « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;….. »

   Il ne paraît pas envisageable de le définir dans une procédure de modification simplifiée. Pour autant il convient de clarifier la situation qui révèle une incohérence entre le règlement qui évoque un secteur Ne dédié aux carrières et le plan de zonage sur lequel rien ne figure.

e) D'une manière générale certaines dispositions sont reformulées pour une meilleure lisibilité.

f) Un chapitre plus complet de rappels réglementaires et définitions est ajouté au règlement modifié.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
    - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - de diminuer ces possibilités de construire.
    - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme énonce :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».

L'article L.153-46 dispose :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.».

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

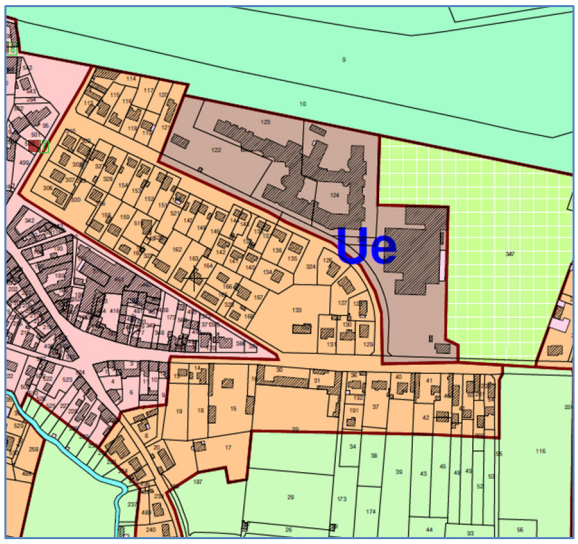
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

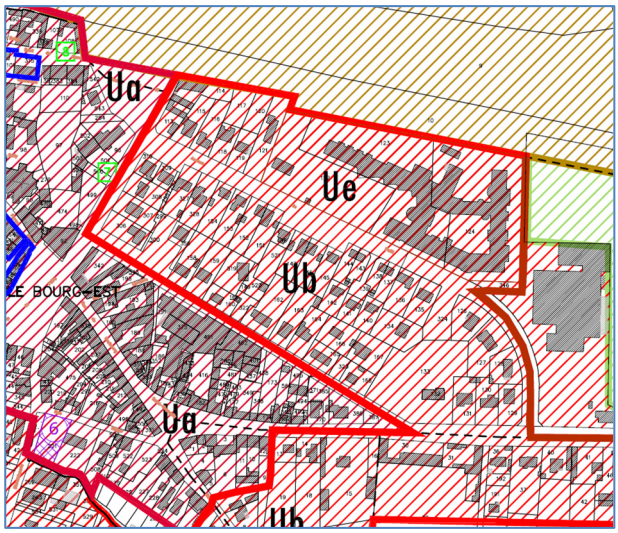
PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE art. L. 153-45	Comment et par qui ? **Pas de délibération** mais élaboration d'un projet : ► le maire ou ► le Pdt de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale)	Contenu du dossier : Rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification
LA NOTIFICATION DU PROJET art. L. 153-40	Le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées – art. L. 132-7;L. 132-9) mentionnées ci-dessous : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. Dans certains cas (art. L. 104-2), l'avis de l'autorité environnementale doit être sollicité-**ce n'est pas le cas ici**	
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC art. L. 153-47	Comment y procéder ? ► Mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition. ► Ces observations sont enregistrées et conservées Contenu du dossier ? ► Le projet de modification, l'exposé des motifs, et le cas échéant les avis des PPA mentionnées ci-dessus	
APPROBATION DU PROJET art. L. 153-47	► le président de l'EPCI ou le maire **présente le bilan** de la concertation ► l'organe délibérant délibère et adopte le projet par **délibération motivée.** (éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public) Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération.	
LES MESURES DE PUBLICITÉ art. R. 153-20 et R. 153-21	► Affichage en mairie durant 1 mois ► Mention est insérée dans un journal du département ► Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3 500 habitants)	
OPPOSABILITÉ DE LA MODIFICATION art. L 153-48	► Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées **et** que le dossier a été transmis au Préfet	

3. LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Limite manquante entre le secteur Ub et Ue





Le rétablissement de la limite entre les deux secteurs est rendu encore plus net par la représentation en aplat de couleurs, au lieu des hachures actuelles.

Il s'agit clairement **d'une erreur matérielle**, les deux secteurs figurant dans le fichier numérique.

3.2. Rattachement d'une partie de secteur Ui au secteur Ub

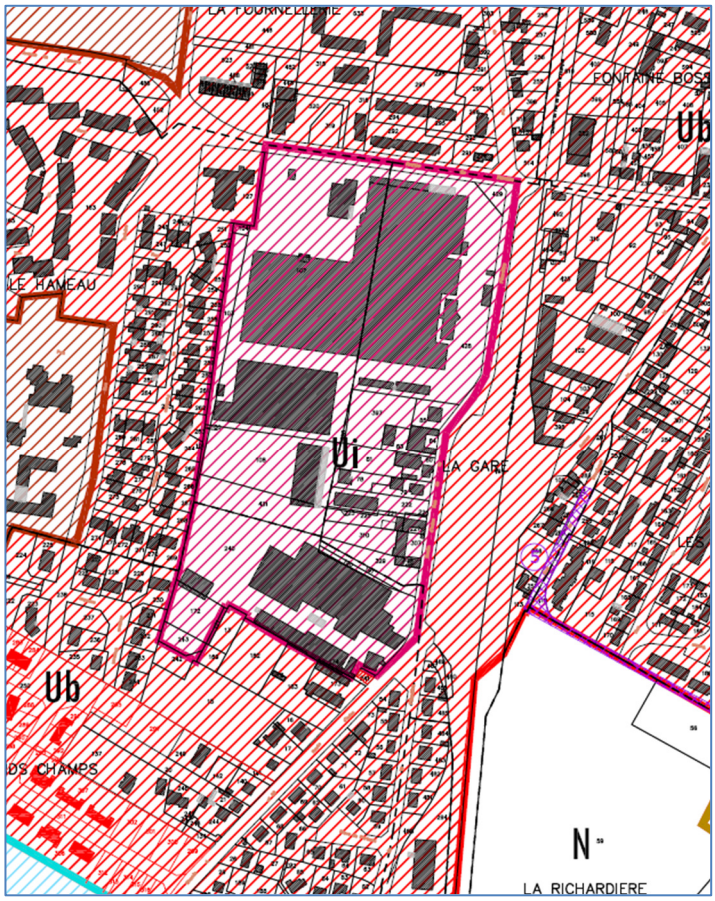
Le secteur Ui de la Gare est un « secteur spécifique liés aux activités industrielles et artisanales »

A ce titre seules sont admises dans le secteur les habitations ayant un lien avec l'activité exercée. Elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la direction ….

Or le secteur Ui englobe un certain nombre d'habitations sans lien avec les activités existantes, ainsi que des activités artisanales admises dans le secteur Ub.

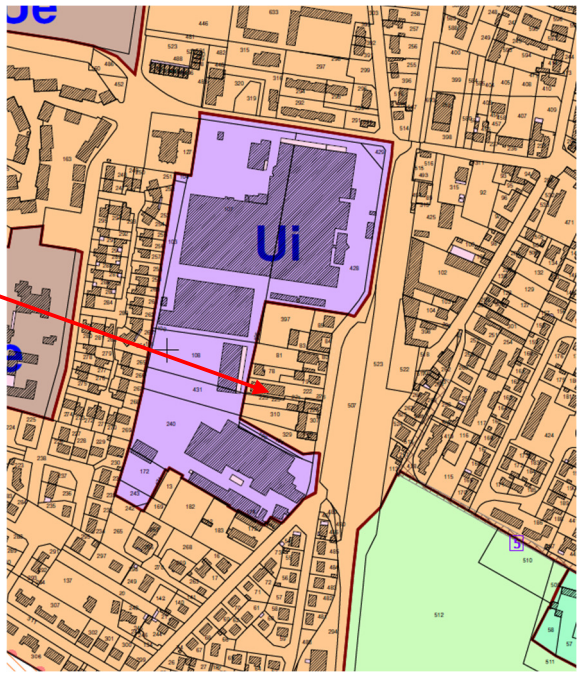
On constate également que dans l'ensemble ce secteur est largement bâti et occupé.

Par ailleurs en secteur Ui les dispositions du règlement, notamment le recul par rapport aux voies de 10 m minimum, et celui de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives, la restriction autorisant les habitations liées aux activités, l'absence de règle de hauteur, sont peu adaptées à un secteur d'habitation.

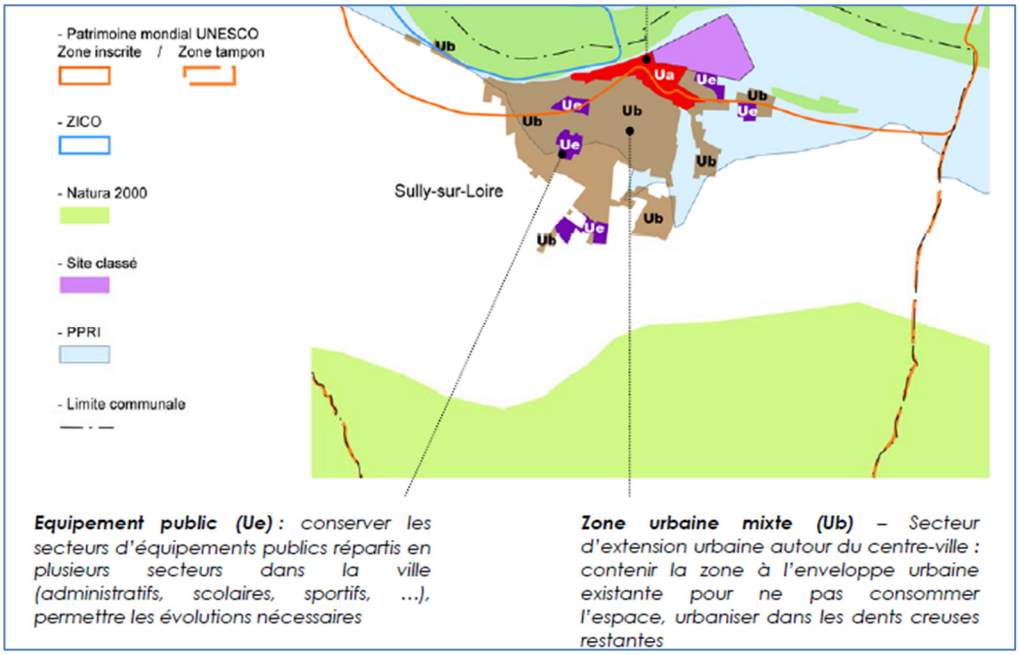


Deux vues des constructions existantes route d'Isdes qui permettent de constater l'occupation actuelle du secteur Ui délimité au PLU.

Le projet prévoit de classer en secteur Ub 11950 m² environ, tel que cela figure sur le plan ci-contre.



3.3. Création de secteurs Ue caractérisant les équipements publics

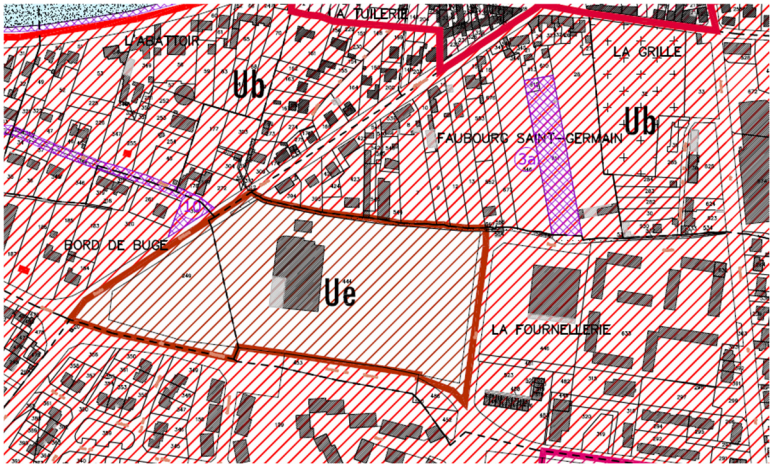


Au chapitre de la justification des choix, la création de secteurs Ue doit permettre de préserver les secteurs d'équipements publics.

Après examen détaillé de la situation des équipements, on constate que certains n'ont pas été identifiés comme tel. Il s'agit notamment du cimetière, d'une école…

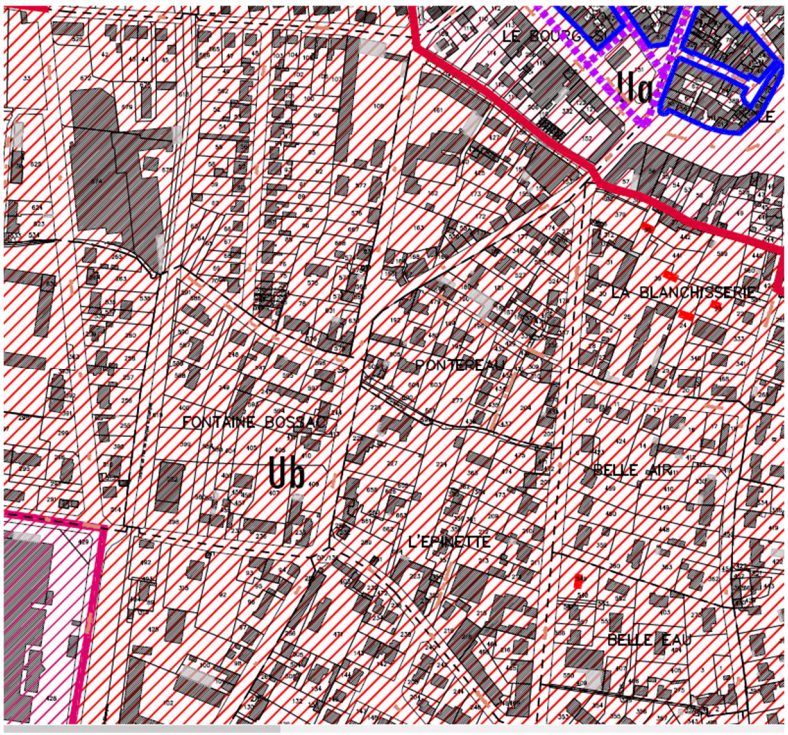
Afin d'harmoniser le dispositif règlementaire on a choisi de classer en secteur Ue, cinq espaces figurant aux plans ci-après.

Pour éviter toute ambiguïté entre les équipements, on a retenu d'élargir l'identification à ceux qui sont d'intérêt collectif sans être nécessairement publics.

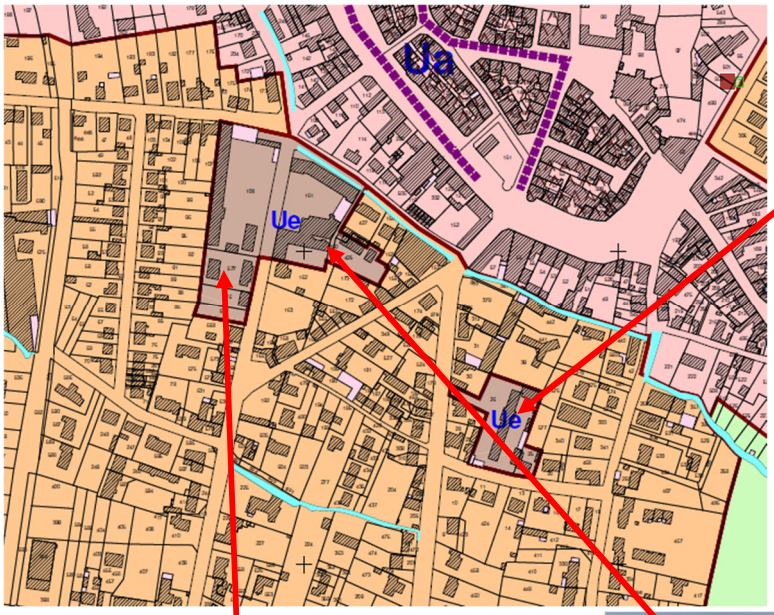


Création des nouveaux secteurs Ue :

Rue des Guerres et Chemin de Bord de Buge dispositifs concernant le réseau d'assainissement.

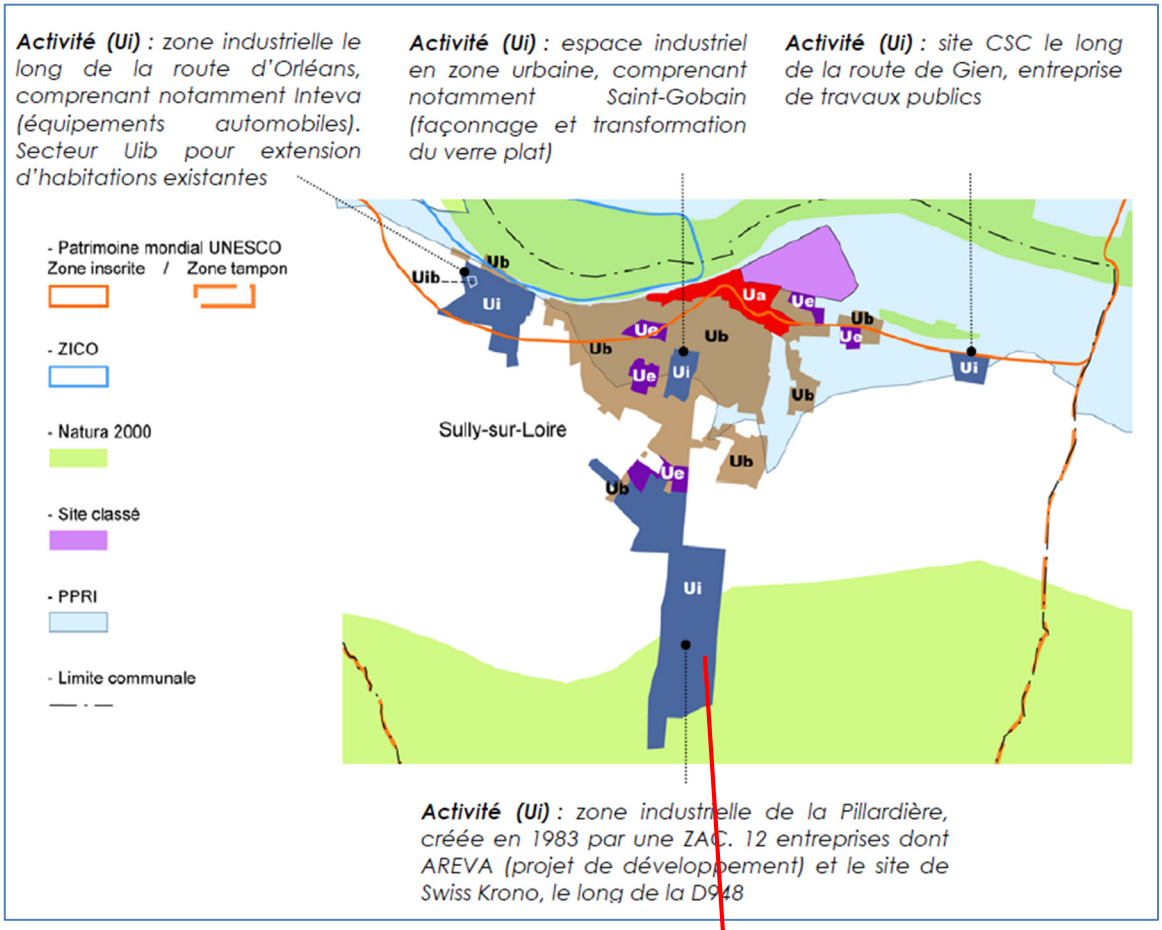


Situation actuelle



Etablissements scolaires publics et privés.

3.4. Création d'un sous-secteur Uik. Site Swiss Krono



Tous les espaces d'activités de la ville de SULLY SUR LOIRE, sont classés en secteur Ui, sous le même dispositif règlementaire.

Pourtant certains espaces présentent des particularités en raison de la nature des activités et de la localisation. C'est le cas de la zone de la Pillardière et de sa partie la plus au sud occupée par le site de **SWISSKRONO.**

La société SWISS KRONO S.A.S., est présente en France depuis 1988 à Sully-sur-Loire.

Aujourd'hui, SWISS KRONO S.A.S. fabrique et vend des produits à base de bois : des panneaux agglomérés et des panneaux de particules, OSB et MDF, des panneaux décoratifs mélaminés, des sols stratifiés HPL, des placages de chants et des sols stratifiés.

L'ensemble du processus de fabrication, presse, séchage entre autres, a lieu dans des structures aux volumes importants.

Le règlement actuel du PLU prévoit en secteur Ui une hauteur maximum de 18 m pour les constructions, et des marges de recul de 5 m par rapport aux limites séparatives et 10 m par rapport à l'alignement des voies, et ne fixe pas d'emprise au sol.

- **Les projets Swiss Krono**

En l'état le dispositif ne permet pas les évolutions que le site doit mettre en œuvre qu'il s'agisse de constructions nouvelles, de modifications aux bâtiments existants avec notamment des mises aux normes.

En effet les projets qui pourront atteindre selon les cas 24 ou 36 m de hauteur sur des surfaces variables, ne sont pas autorisés actuellement.

- **La procédure de modification simplifiée**

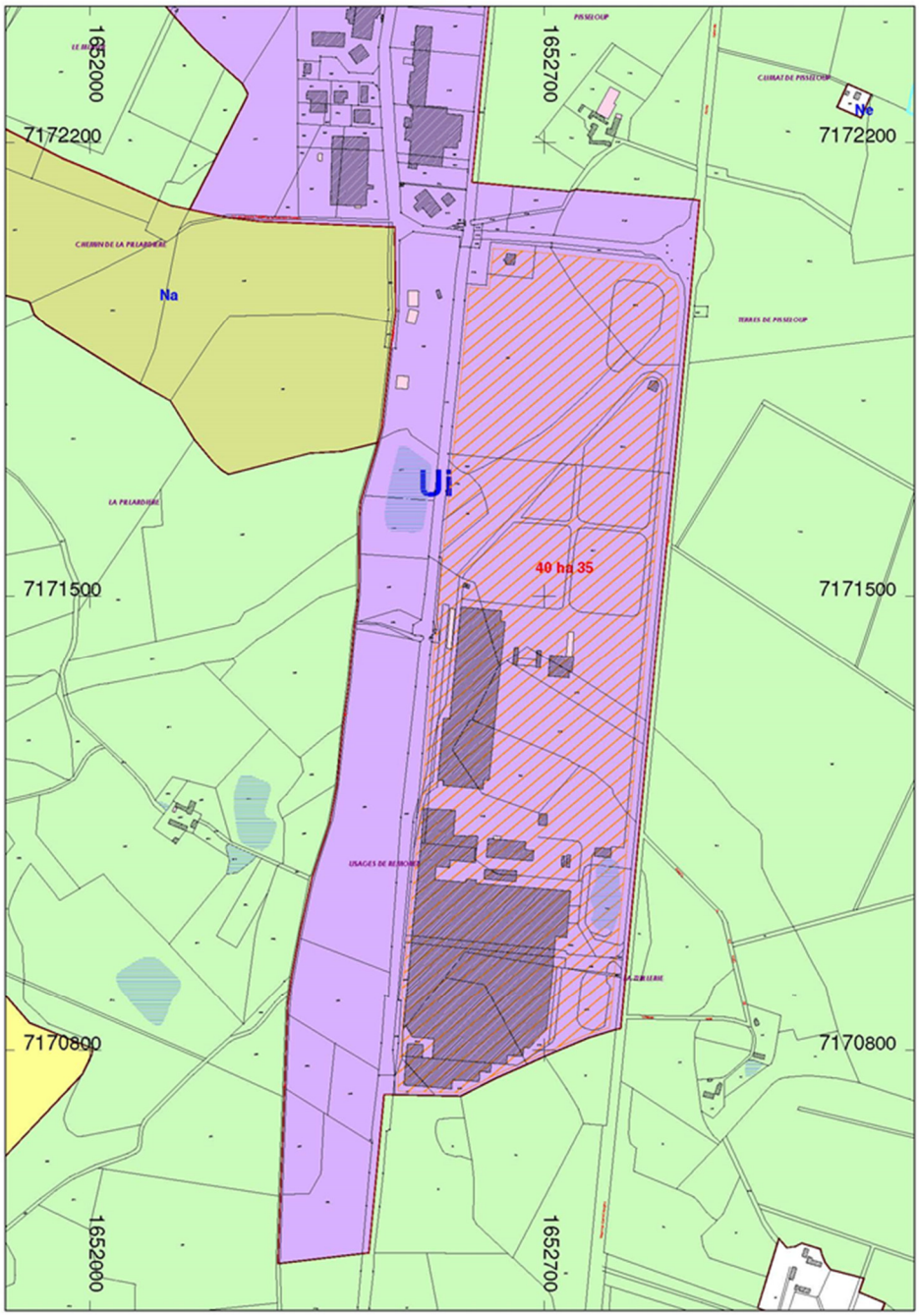
Cette procédure peut être utilisée pour augmenter la hauteur maximum des constructions d'une zone du PLU, dans la mesure où :

Les modifications n'ont pas pour effet de majorer de plus de **20 %** les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.

- **Délimitation du sous-secteur Uik**

L'ensemble des zones Ui n'étant pas concerné par l'augmentation de la hauteur maximum, il est proposé de créer un sous-secteur sur les espaces devant accueillir les constructions nouvelles et les aménagements aux installations existantes.

Les espaces sont identifiés sur la carte ci-après.



La zone constructible hachurée en rouge sur le plan, résulte de l'application des différentes marges de recul imposées par le règlement du PLU, savoir : 10 m par rapport aux voies et 5 m par rapport aux limites séparatives.

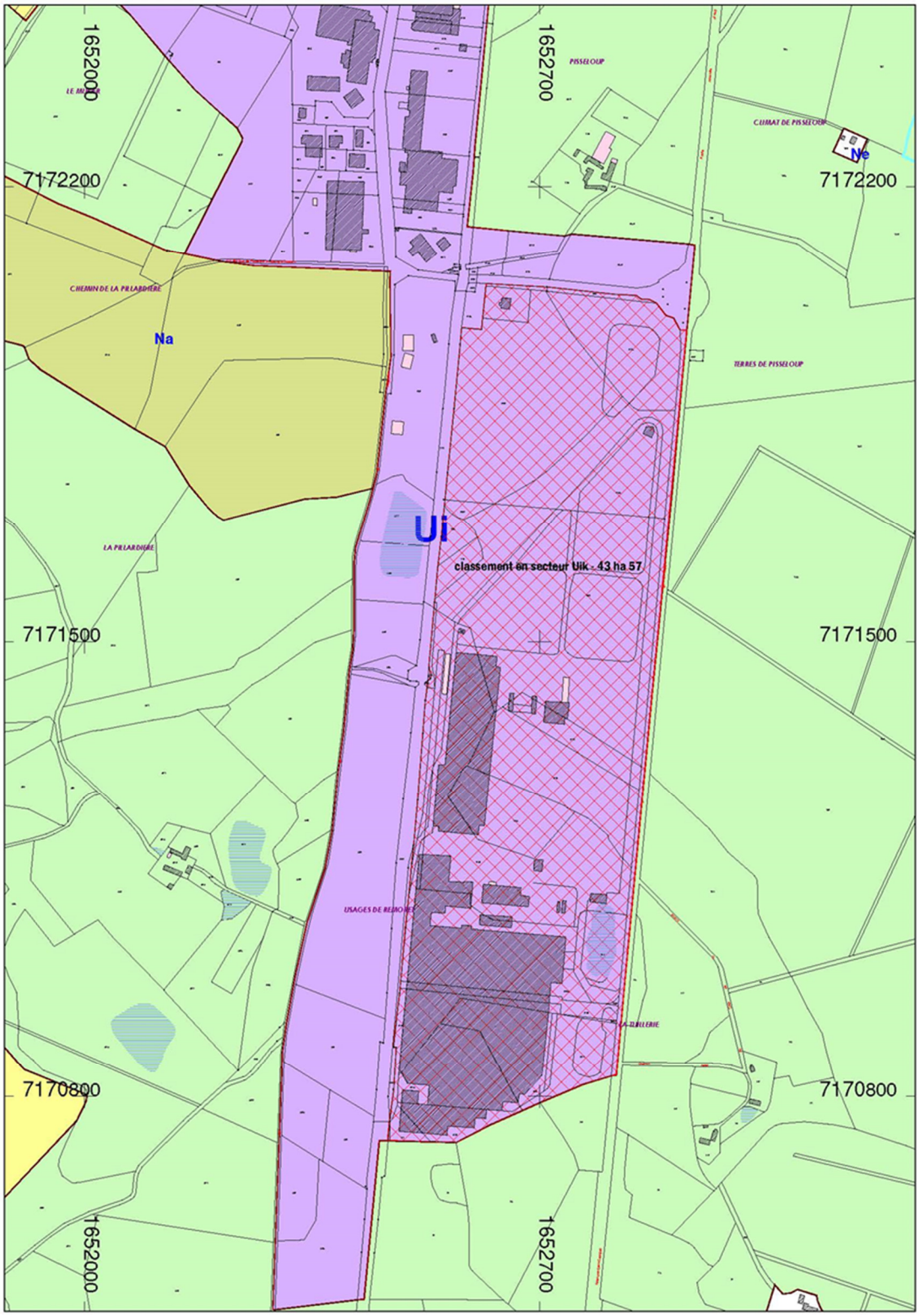
Elle mesure au total 40 ha 35 et permet de construire avec une hauteur autorisée de 18 m maximum, un volume de 403 500 x 18 soit 7 263 000 m3.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ce volume ne doit être augmenté de plus de 20%. En conséquence le volume total admissible de cet espace est de 7 263 000x1,2 soit 8 715 600 m3.

Dans le cas où on atteint 36 m de hauteur la surface constructible est de 24 ha 21.

On peut donc prévoir qu'en secteur Uik, la hauteur maximum possible est de 36 m et que la surface constructible varie en fonction des volumes édifiés dans le respect du volume maximum autorisé ci-dessus.

Sachant que les bâtiments actuels occupent 12 ha environ, on mesure aisément que l'augmentation de la hauteur maximum autorise un volume et une surface constructible à la hauteur des besoins de l'entreprise.



Le plan de zonage prévoit le classement en sous -secteur Uik de l'espace sous trame rouge ci-dessus pour une surface de 43 ha 57.

- **Règlement applicable au sous-secteur Uik**

Le règlement :

- identifie le sous-secteur
- prévoit à l'article suivant :

Ui II-1.4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur se mesure à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet

La hauteur maximum de la construction est limitée à 18 m. **Les ouvrages techniques, cheminées, roof-tops (unité de climatisation en toiture), antennes…ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.**

En secteur Uik la hauteur maximale peut être portée à 36 m sous réserve que le volume total des constructions, ouvrages techniques de superstructure compris, ne dépasse pas 8 715 600 m3.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

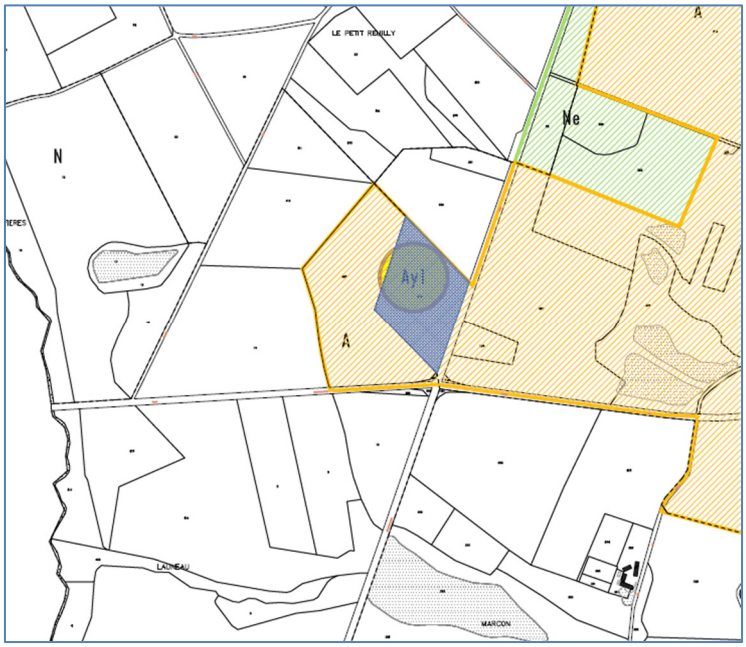
- ~~dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante;~~
- sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faîtage);
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- ~~pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...).~~

3.5. Correction d'une erreur matérielle concernant un secteur Ay

Le plan de zonage actuel fait apparaître l'indication Ayl, or ce secteur n'existe pas.

Il s'agit d'une erreur matérielle du plan.

Sur le plan définitif la mention Ay remplacera celle indiquée.



4. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT EN ZONES U ET AU

Sont présentées ici uniquement les dispositions faisant l'objet de modifications. Celles inchangées ne sont pas rapportées intégralement

Article I-2 Interdiction et limitations de certains usages et affectations des sols

a) Stationnement des caravanes – applicables en secteur Ua -Ub et zone AU

L'interdiction stricte de stationnement des caravanes au-delà du délai de 3 mois, est pénalisante en zone à dominante habitat pour les personnes qui ont ce type d'équipement. Il s'agit dans le cas présent de permettre ce stationnement sans délai mais sous conditions.

Exemple pour le secteur Ua :

- Interdiction :

  Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article Ua I-2.2

- Conditions :

  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 ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété

b) Conditions d'intégration dans le site pour les équipements et infrastructures- applicables en secteur Ua – Ub – Ue

Les dispositions actuelles soumettent la réalisation des équipements ou infrastructure, à leur bonne intégration dans le site.

Il y deux niveaux d'appréciation à satisfaire dans ces cas : l'*intégration* puis la *bonne intégration.* Comment en juger pour les équipements de service public, liés aux réseaux notamment, en particulier pour des aménagements ponctuels ou de faible emprise. Ensuite quels dispositifs exigés en cas de d'autorisation à délivrer.

Afin de simplifier il a été retenu de supprimer les conditions d'intégration telles que rédigées.

« Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, ~~sous réserve de leur bonne intégration dans le site ».~~

c) Les conditions d'admission des constructions d'équipements publics….

En secteur Ue, les dispositions actuelles prévoient :

Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et toute construction nécessaire à leur bon fonctionnement.

Pour éviter toute difficulté d'appréciation, il est apparu utile de compléter « construction » avec « installation », et de supprimer le principe du « bon » fonctionnement. Comment juger du « bon fonctionnement d'une installation au moment d'une demande d'autorisation ?

Il est donc retenu de rédiger cette disposition de la façon suivante :

- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et toute construction **et installation** nécessaire**s** à leur ~~bon~~ fonctionnement.

d) En secteur Ue

Dans ce secteur spécifique, les dispositions applicables sont particulières, notamment pour les destinations.

Pour respecter la destination du secteur, il a été ajouté les interdictions suivantes :

- **Les commerces et activités de service**
- **L'industrie, l'entrepôt et les bureaux**

e) En secteur Ui

L'articulation entre les interdictions et les autorisations sous réserves, révèlent que certaines constructions ou installations seraient permises sans condition. C'est le cas pour les garages collectifs de caravane, les constructions et installations agricoles. Il convient donc de compléter les règles existantes de la façon suivante :

- **Les garages collectifs de caravane**
- **Les constructions et installations agricoles.**
- **L'habitation et ses annexes sous réserve des dispositions de l'article Ui I-2.2**

La mention concernant l'habitation et ses annexes permet de renvoyer immédiatement à l'article qui prévoit les conditions de réalisation.

f) En zone AU

- La zone AU n'est pas située dans le périmètre du PPRI. Aussi certaines dispositions du règlement du PLU ne sont pas applicables et doivent être modifiées ou supprimées. Il s'agit notamment de :

  ~~Les sous-sols (y compris les parkings collectifs) et les remblais dans les zones hachurées du plan de zonage identifiées au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).~~

- La question des installations classées (ICPE) :

  Le règlement interdit celles soumises à autorisation ou à déclaration, mais permet de déroger pour les ICPE soumises à déclaration qui peuvent être installées au sein des secteurs d'habitat.

  Dans ce domaine, il est préférable, pour éviter les risques de nuisance d'interdire strictement les installations soumises à autorisation, et restreindre l'admission de celles pouvant être soumises à déclaration à l'article I-2.2. De plus les règlementations évoluent et certaines activités peuvent changer de rubriques dans la nomenclature ICPE.

  IL est donc plus adapté de n'admettre que les installations compatibles avec l'habitat, quelle que soit leur situation au regard dans le régime des installations classées.

  La règle devient :

  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ~~ou à déclaration, à l'exception des installations soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.~~

  Une disposition complémentaire est jointe à l'article suivant.

Article I-2.2 Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes

g) En secteur Ui – et en zone AU de façon similaire

Il n'est pas fixé de réserves pour la réalisation d'affouillement et d'exhaussement de sol dans la version actuelle.

Il a été retenu de définir les conditions permettant d'y procéder, en liant notamment ces travaux à la réalisation de constructions, d'aménagement, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions complémentaires sont ainsi rédigées :

Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

h) En zone AU

Les installations, usages des sols et natures d'activité, soumises ou non à enregistrement ou déclaration, dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :

- **Qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risque et nuisance pour le voisinage)**
- **Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.**

Autres dispositions modifiées :

- Tout ce qui concerne le PPRI devient sans objet en zone AU.
- Il n'est pas retenu de soumettre les constructions et installations des équipements publics à leur bonne intégration dans le site. Ces équipements sont très variés et il est difficile de définir des règles particulières à chacun. Ceci ajouterait des contraintes à celles techniques pouvant exister.

Article 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

a) Pour l'ensemble de la zone U le règlement initial prévoit la disposition suivante :

« Les commerces à rez-de-chaussée des immeubles seront maintenus sur les linéaires de rue, repérés sur le plan de zonage »

La rédaction pose quelques difficultés d'application.

Il semble que ce soit le principe de « commerce à rez-de-chaussée » qui soit retenu, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'autres destinations possibles pour les rez-de-chaussée desdits immeubles. Et en même temps on parle de maintenir, comme si on prenait en compte uniquement une situation existante. Or dans le cas présent il n'y a pas de point de départ fixé.

Il convient donc de préciser la règle. Il a été retenu de s'en tenir aux commerces existants au moment de l'approbation de la modification simplifiée.

De cette façon, on fixe plus précisément à la fois l'étendue et le temps pour appliquer cette règle

b) En secteurs Ua et Ub

Les commerces **existants installés au** rez-de-chaussée des immeubles seront maintenus sur les linéaires de rue, repérés sur le plan de zonage**, à compter de l'approbation de la modification simplifiée n°2.**

c) En secteur Ue :

aucune règle puisqu'il s'agit d'un secteur à vocation spécifique.

d) En zone AU :

La rédaction actuelle est différente de celle de la zone U

Les activités artisanales, commerciales et de services sont autorisées sous réserve de ne pas générer de gêne pour l'habitation qui reste la vocation principale de la zone.

On trouve ici en quelque sorte une condition à la destination admise, alors que l'article AU 1-2 prévoit déjà des dispositions.

Par ailleurs l'article AU 1-1 ne s'oppose aux activités évoquées.

C'est pourquoi il est apparu plus intéressant de ne rien ajouter sur le plan des conditions, mais de confirmer la mixité fonctionnelle de la zone, soit :

~~Les activités artisanales, commerciales et de services sont autorisées sous réserve de ne pas générer de gêne pour l'habitation qui reste la vocation principale de la zone.~~

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

Article II-1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

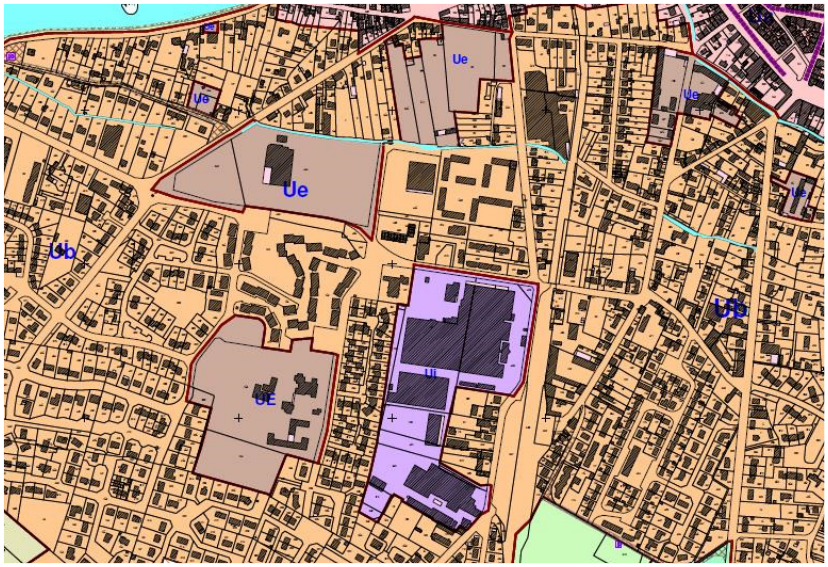
a) En secteur Ub

Implantation à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 m.

Le tissu urbain du secteur est de densité variable. Le parcellaire offre assez peu de possibilité de densification, compte tenu de la dimension des parcelles et de la position des constructions existantes.

Le recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement est intéressant sur le plan de la continuité bâtie, mais il handicape les accès et notamment la place de stationnement devant le garage.

Aussi pour mieux prendre en compte la situation actuelle des parcelles comprises dans le secteur, il a été retenu de modifier cette disposition.



- **Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.**

b) En zone AU

Le règlement de la zone AU se cale sur les modifications envisagées pour le secteur Ub, pour les mêmes raisons exposées ci-dessus. Toutefois on limite les possibilités de dérogation à la règle. En effet elles étaient liées pour certaines à une règle générale plus contraignante que celle projetée.

~~Implantation de la façade principale à l'alignement ou avec un recul maximum de 6m~~
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul d'au moins 5 m
Exceptions :
Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour les annexes d'une surface de plancher à 15m² et limitée à une annexe par unité foncière,
- ~~pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent,~~
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs,
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie (définie sur l'OAP),

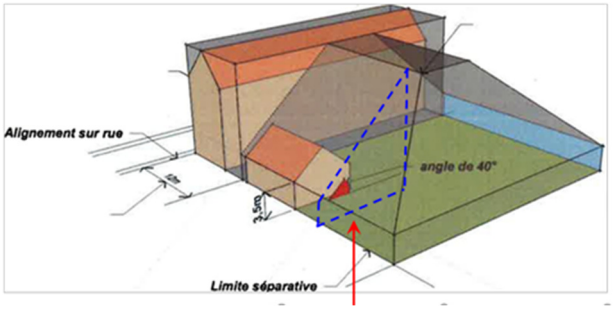
après avis des PPA, les règles initiales sont maintenues

Article II-1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions diffèrent selon les secteurs

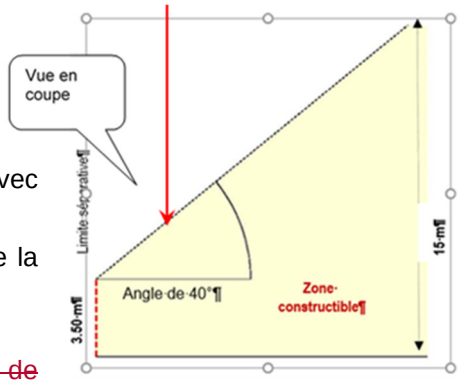
a) En secteur Ua

Implantation obligatoire en limite de propriété dans une bande de 12 m par rapport à l'alignement. Au-delà de la bande de 12 m, implantation dans le respect du gabarit défini par le schéma ci-dessous



L'application de cette règle renvoie à un gabarit qui ne semble pas toujours bien compris. Pour autant, il est difficile d'expliquer autrement le volume souhaité surtout en secteur Ua (secteur concerné par le périmètre de reconstruction) où les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec l'existant.

Le gabarit est conservé et les dispositions sont complétées de la façon suivante afin d'en faciliter la prise en compte.



~~Implantation obligatoire en limite de propriété dans une bande de 12 m par rapport à l'alignement. Au-delà de la bande de 12 m, implantation dans le respect du gabarit défini par le schéma ci-dessous~~

Dans une bande de 12 m à compter de l'alignement les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 12 m les constructions doivent respecter le gabarit ci-dessus et s'inscrire ainsi dans la zone constructible définie de la façon suivante :

- **à partir de la hauteur maximale de 3,50 m en limite séparative, la zone constructible est délimitée par l'ouverture d'un angle de 40 ° par rapport à l'horizontale.(voir schéma)**

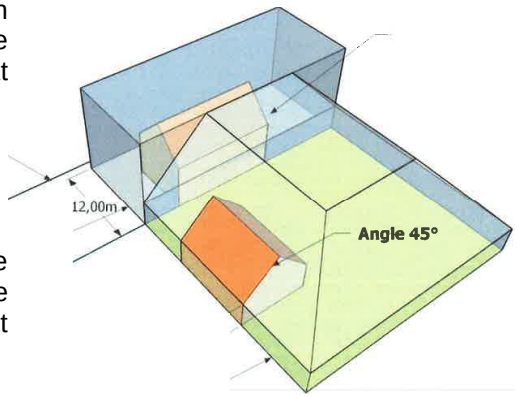
La hauteur totale maximum est de 15 m.

b) En secteur Ub

Le secteur Ub correspond aux extensions urbaines qui encadrent le centre-ville. Bien qu'on trouve dans ce secteur une diversité de constructions, ce sont les constructions individuelles qui le caractérisent le mieux. Les implantations sont donc très différentes de celle du centre-ville et par ailleurs c'est un espace largement construit.

Les dispositions actuelles renvoient à l'application d'un gabarit, qui ne s'impose pas vraiment dans ce type de zone urbaine, avec une proportion significative d'habitat pavillonnaire.

Implantation dans le respect du gabarit défini par le schéma ci-dessous.



Dans un but de simplification et pour une meilleure adaptation à la situation existantes, on a retenu de supprimer les dispositions ci-dessus et le gabarit au profit de la rédaction suivante :

Le gabarit est supprimé

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les constructions annexes implantées sur limite séparative au-delà de 12 m à compter de l'alignement, ne doivent pas avoir plus de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et plus de 5 m de hauteur totale au faîtage.

c) En secteurs Ua - Ub - Ue Par suite des modifications qui précèdent, les exceptions à la règle sont modifiées –

Les ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) ainsi que les éoliennes (uniquement dans le secteur Ui) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit.

Cette disposition est délicate à maintenir car il s'agit de limite séparative et donc de l'application du code civil, des distances, des vues… On ne peut pas permettre de dérogation sans risquer d'enfreindre d'autres règles. Il est préférable de supprimer cette disposition

Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur ~~en bon état~~, la construction nouvelle pourra s'y adosser, sans toutefois dépasser « l'héberge » existante (niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer).

Qui peut juger du « bon état du mur » pour autoriser la construction. La mention « bon état » est donc supprimée.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, ~~**cette règle peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisances d'aucune sorte pour le voisinage.**~~

La difficulté est ici l'interprétation des nuisances : si on accepte le projet avec des ajustements, cela signifie que la question des nuisances est réglée. Il est préférable de s'en tenir à la mention « sous réserve du droit des tiers » sur le PC, ce qui engage le maître d'ouvrage. Il ne s'agit à l'occasion de la délivrance de l'autorisation que de vérifier les règles d'urbanisme….

d) En secteur Ui

- Les ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) ainsi que les éoliennes (uniquement dans le secteur Ui) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit.

  Pour les mêmes raisons que dans les autres secteurs, il est difficile de déroger aux dispositions concernant les prospects. On peut se trouver, en particulier en zone d'activités, contraires aux dispositions du code civil ou à la sécurité.

- Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur en bon état, la construction nouvelle pourra s'y adosser, sans toutefois dépasser « l'héberge » existante (niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer).

  Ce type de cas a peu de chance de se rencontrer en zone Ui, les constructions mitoyennes étant rares.

- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisances d'aucune sorte pour le voisinage.

  Cette disposition valant dans le règlement en vigueur pour l'ensemble de la zone U est peu adapté au secteur Ui. On peut permettre une adaptation de la règle sans toutefois, soumettre le projet d'extension à l'absences de nuisances pour le voisinage. Dans le cas où le projet relève de la législation ICPE, la question des nuisances serait étudiée. On a estimé que la disposition « nuisance d'aucune sorte pour le voisinage » pouvait valoir dans le cas d'une zone mixte, mais pouvait se révéler très restrictive en secteur d'activités.

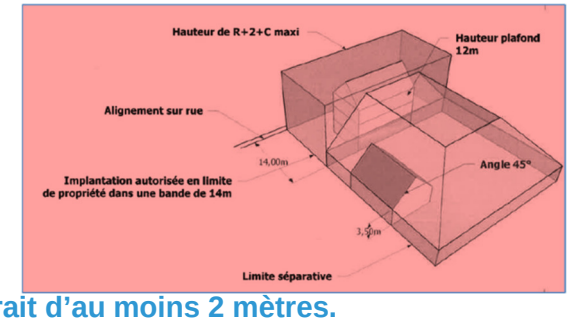
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

Au final on arrive à la rédaction suivante :

- **Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer.**
- **Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.**

e) En zone AU

Dans un but de simplification et pour une meilleure adaptation à la situation existantes, on a retenu de supprimer les dispositions ci-dessus et le gabarit au profit de la rédaction suivante :



Le gabarit est supprimé

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Au chapitre des exceptions il était prévu :

Les ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit.

Cette disposition est délicate à maintenir car il s'agit de limite séparative et donc de l'application du code civil, des distances, des vues… On ne peut pas permettre de dérogation sans risquer d'enfreindre d'autres règles. Il est préférable de supprimer cette disposition

Article II-1.3 Hauteur des constructions

D'une manière générale, le point de référence de la hauteur n'est pas défini. Le règlement sera complété dans les secteurs où cela est nécessaire par la mention suivante :

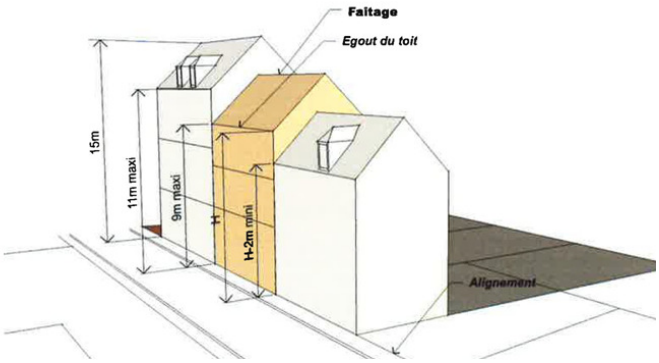
La hauteur se mesure à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

a) En secteur Ua :

Les dispositions actuelles sont :

La hauteur maximum est fixée à 15 m au faitage et 11 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+3).

Une hauteur minimale des constructions peut être imposée lorsque la différence de cette hauteur par rapport aux bâtiments avoisinants excède 2 mètres.

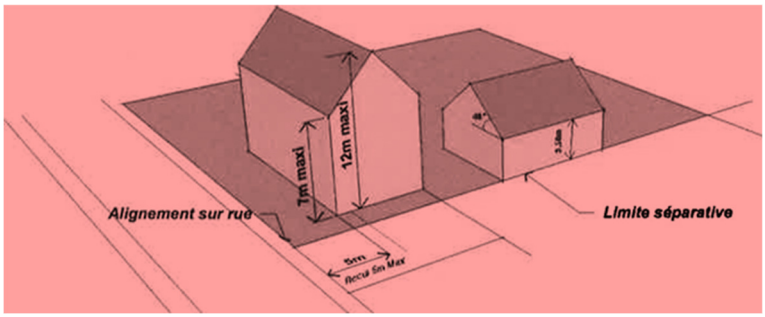


Ce qui est recherché ici c'est une harmonie dans les volumes des continuités bâties. C'est pourquoi en compensation du schéma supprimé, les dispositions sont complétées de la façon suivante :

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation pourra être imposée.

Dans ce cas la hauteur sera comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone et précisée ci-dessus.

b) En secteur Ub



Le schéma est supprimé, les dispositions existantes estimées suffisantes pour la compréhension et l'application de la règle.

c) En secteur Ui

Les dispositions suivantes s'appliquent :

« La hauteur maximum de la construction est limitée à 18 m ».

Elles sont complétées par les exceptions suivantes qui s'appliquent à l'ensemble de la zone U et ne sont pas toujours adaptées à chaque type de secteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante;
- sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faîtage);
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...).

Il a été retenu une rédaction légèrement différente sans changement notable de règle, soit

La hauteur maximum de la construction est limitée à 18 m. Les ouvrages techniques, cheminées, roof-tops (unité de climatisation en toiture), antennes…ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- **sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faîtage);**
- **dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;**

d) En zone AU

La hauteur maximum est définie sur l'OAP selon l'emplacement du projet.

Les OAP ne sont pas précises concernant les hauteurs. Figure seulement l'indication R+2+C pour la zone de centralité dont le contour est flou.

Pour cette raison, on choisit de fixer d'autres dispositions aptes à accompagner un projet d'aménagement de la zone, sans s'éloigner des OAP.

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.

a) **La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 15 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.**

b) **Pour les constructions situées en zone de centralité, la hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m en hauteur totale**

c) **Pour toutes les autres constructions la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit et à l'acrotère et 10 m pour la hauteur totale**

Article II-1.4 Emprise au sol

a) En secteur Ua

Les dispositions applicables sont

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière

Exceptions :

- Dans la zone inondable, une emprise au sol différente peut être imposée par le règlement du PPRI
- Dans le secteur Ua, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les unités foncières d'une surface inférieure à 100 m².
- Dans le secteur Ua, les escaliers, les ascenseurs et les coursives à l'air libre destinés à rendre accessibles les étages situés au-dessus des commerces, dans le but de les aménager ou de les transformer en logement, ne comptent pas dans l'emprise au sol.

Pour ce secteur situé dans le PPRI en zone urbaine dense et autre zone urbaine, il peut y avoir contradiction entre l'expression de l'emprise au sol ci-dessus et le règlement du PPRI.

Aussi il est proposé de viser simplement le règlement du PPRI, ce qui conduit à :

Application des dispositions du PPRi

b) En secteur Ub

Le secteur Ub est partiellement concerné par le PPRI

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière

Exceptions :

- Dans la zone inondable, une emprise au sol différente peut être imposée par le règlement du PPRI

Sans changer le sens de la règle il est proposé la rédaction suivante :

Sous réserve des dispositions du PPRi, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface de la parcelle ou des parcelles assiettes de la construction

Article II-2. LES DISPOSTIONS GENERALES

a) En secteur Ui

Les dispositions du règlement actuel valent pour l'ensemble de la zone U. En rédigeant le règlement par secteur on se trouve selon les cas avec des règles peu adaptées.

Cela vaut, en particulier pour le secteur Ui.

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~2. L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.~~

~~Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).~~

~~3.~~2. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui- ci.

~~4. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.~~

~~5. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.~~

~~6.~~3. La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Ces dispositions sont d'autant moins nécessaires que le règlement ne prévoit rien de particulier sur des questions comme les toitures, les façades,….

Article II-2. LES TOITURES

a) Secteurs Ua et Ub - AU

Dispositions applicables actuelles :

Les toitures recouvertes en tuile canal, en tôle, ciment, matière plastique ou papier goudronné sont interdites pour toutes constructions à l'exception de celles à usage autre qu'habitation et de commerces non visible des voies et espaces publics qui peuvent être couvertes en bac acier ou en matière plastique.

Une pente plus faible peut être admise pour les constructions à usage autre qu'habitation non visibles de la voie ou des espaces publics.

Pour une rédaction plus fluide, il est retenu l'expression ci-dessous avec une modification concernant les termes « non visible des voies et espaces publics ». Cette disposition est couramment employée dans le règlement actuel, or la visibilité depuis le domaine public peut évoluer en fonction notamment de constructions nouvelles, de plantations, ou de suppression des masques existants au moment de la demande d'autorisation. Pour pallier ces évolutions on a retenu de viser les pans de toiture donnant sur la rue, qu'ils soient ou non soustraits à la visibilité.

Dans le même esprit, pour la pente plus faible admise, on vise les constructions situées en cœur d'îlot (voir la définition dans le chapitre des dispositions générales), plutôt que celle visibles de la voie…

- **Les toitures recouvertes en tuile canal, en tôle, ciment, matière plastique ou papier goudronné :**
  - **sont interdites pour toutes constructions**

- **sont admises, par exception à la règle générale ci-dessus, pour celles à destination autre qu'habitation et de commerces, pour les pans de toiture ne donnant pas sur la rue.**

  Pour ces constructions le bac acier ou la matière plastique sont admis.

- **Une pente plus faible peut être admise pour les constructions à usage autre qu'habitation situées en cœur d'îlot.**

Article II-2. LES PANNEAUX SOLAIRES

a) En secteur Ua

Les panneaux sont soumis à la condition de la visibilité à partir de la rue, ce qui peut être difficile à apprécier dans le temps, en fonction de l'évolution de l'environnement.

Comme dans le paragraphe précédent, on renvoie à la situation des pans de toiture concernés par l'installation des panneaux solaires.

Les dispositions applicables sont rédigées de la façon suivante :

Les- panneaux solaires sont autorisés sous réserves:

- ~~qu'ils ne soient pas visibles de la rue~~
- **d'être installés sur les pans de toiture ne donnant pas sur rue.**
- d'être incorporés dans le plan de la couverture et de même couleur (y compris les accessoires).

b) En secteur Ub et en ZONE AU

Bien que les dispositions applicables dans le secteur Ub et la zone AU, ne soumettent pas à condition l'installation des panneaux solaires, on appliquera les mêmes dispositions qu'en secteur Ua.

Article II-2. LES FACADES

a) En secteurs Ua et Ub – en zone AU

On retrouve dans le règlement se rapportant aux façades la notion de visibilité à partir des voies et espaces publics.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle, ton sable de Loire (la teinte blanc pur est de ce fait interdite). Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usages d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles des voies ou espaces publics.

Les clôtures seront sauf exception visibles des voies. Pour les annexes « visibles » on retient la situation en « cœur d'îlot ». Les dispositions retenues sont :

- **Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle, ton sable de Loire (la teinte blanc pur est de ce fait interdite).**

  Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les bâtiments annexes situés en cœur d'îlot .

- Les autres bardages (métalliques, plastiques, ...) ne sont autorisés que sur les façades jardins ou cours, ~~**non visibles de l'espace public.**~~ **ne donnant pas sur rue.**

Article II-2. LES CLOTURES

a) En secteurs Ua et Ub et en zone AU

Les dispositions applicables indiquent la proportion partie pleine/partie ajourée, fixe une hauteur maximum, et appellent à la sobriété pour les clôtures sur rue. Les clôtures en panneaux de bois et de béton sont interdites

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage.

Le projet de modification :

- Renvoie au PPRI, sans fixer la proportion partie pleine/partie ajourée. La hauteur maximale est inchangée, mais le niveau de référence est fixé par rapport au niveau moyen du trottoir. Disposition non retenue suite à l'avis de la CC VAL DE SULLY.
- Prend en compte de l'évolution des produits en matière de plaques béton, elles seront autorisées dans la limite de 30 cm de hauteur en soubassement des clôtures ajourées.
- Admet les panneaux de bois, mais restreint la hauteur des panneaux en béton.

b) En secteur Ui

En zone inondable, les dispositions actuelles peuvent être en contradiction avec celles du PPRI. On choisit donc de renvoyer au règlement du PPRI.

Pour le reste du secteur, la hauteur maximale est fixée à 2 m, mais peut être dépassée pour l'extension d'une clôture non conforme ou lorsque l'activité exige des mesures de sécurité plus contraignantes.

Globalement la modification porte essentiellement sur le secteur inondable et sur le point de référence pour mesurer la hauteur.

Cela se traduit ainsi :

- **En zone inondable, application des dispositions du PPRI**
- **Dans le reste du secteur, la hauteur maximale des clôtures sur voies édifiées à l'alignement est limitée à 2 mètres. par rapport au niveau moyen du trottoir.** Disposition non retenue suite à l'avis de la CC VAL DE SULLY

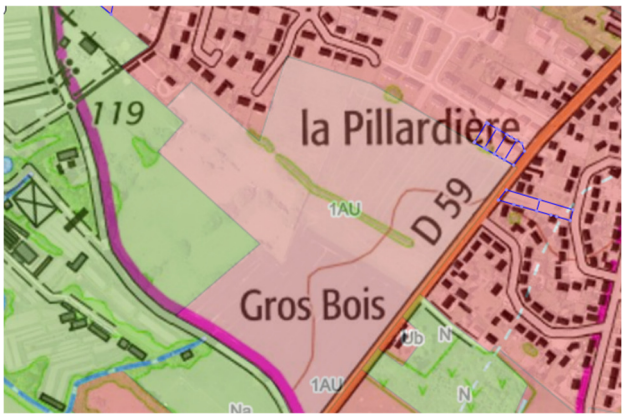
  Une hauteur plus importante peut être admise en fonction du type d'activités et de contraintes de sécurité.

  Toutefois, en cas de reconstruction ou en cas d'extension ponctuelle d'une clôture existante qui dépasserait cette hauteur, une hauteur plus importante peut être admise sans toutefois dépasser la hauteur de l'ouvrage existant

Article II-2. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

a) En zone AU

Sur les plantations existantes les dispositions peuvent être contraignantes, d'autant que la zone AU n'est pratiquement pas végétalisée.



Les modifications proposées ci-après prennent en compte la situation des lieux, favorisent le maintien des arbres sans conserver le principe des hautes tiges, souvent peu compatibles avec l'habitat, notamment l'habitat dense prévu par les OAP.

- 50% de l'espace libre sera ~~traité~~ **laissé** en pleine terre afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Les espaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- Il devra être planté un arbre ~~de haute tige~~ pour 200 m² de surface libre et de parking au sol.
- ~~Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone.~~
- Les arbres ~~de haute tige~~ doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

Article II-2. STATIONNEMENT

b) En secteur Ua – Ub – Ui et en zone AU

Dans ces secteurs et zone, le règlement prévoit :

- Pour les logements collectifs :
  Un emplacement de 5 places par tranche de 5 logements.
- Pour les locaux professionnels :
  Un emplacement de 5 places par tranche de 10 emplois.
  La modification propose :

- **Pour les logements collectifs : Un emplacement par logement**
- **Pour les locaux professionnels : Un emplacement pour deux emplois**

5. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT EN ZONES A ET N

Sont présentées ici uniquement les dispositions faisant l'objet de modifications. Celles inchangées ne sont pas rapportées intégralement

Pour les zones A et N, le champ de la modification simplifiée est restreint, car il ne faut pas entamer les protections instaurées.

a) Les différents secteurs de la zone N

- La carrière

Le règlement délimite deux secteurs Ne, un pour l'exploitation des ressources naturelles, l'autre pour des secteurs d'équipements d'intérêt général. Le plan graphique ne situe pas le secteur Ne dédié à la carrière.

Dans la limite du périmètre d'exploitation

Les activités d'extraction de matériaux et toute installation, construction, ainsi que tout exhaussement, affouillement et procédés d'aménagement divers, liés à cette activité ou à la remise en état des sites après cessation de cette activité.

A ce stade de la procédure, on ne peut créer un secteur pour cette activité, mais il convient de maintenir les dispositions en zone N. Dans ces conditions, l'activité est limitée au périmètre d'exploitation connu

- Le secteur Ni

Ce secteur existe bien sur le document graphique mais sa destination n'est pas mentionnée. On s'en tiendra à la reconnaissance de l'activité existante.

Dans le secteur Ni

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité existante.

b) En zone A et en zone N extension des habitations et constructions annexes

- Dans les deux cas, l'extension des habitations n'est pas quantifiée par le règlement. L'absence de disposition ne permet pas de fixer clairement les possibilités maximales des projets.

  Les dispositions nouvelles limitent à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante les possibilités d'extension.

  Les extensions **limitées à 30% de l'emprise au sol existante**, restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'application du PLU. La construction d'annexes à l'habitation.

- Les constructions annexes à l'habitation ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, et ne peuvent être situées à plus de 50 m de l'habitation. On a estimé que cette distance était trop importante pour exprimer les liens entre l'habitation et l'annexe.

  La distance maximale a été ramenée à 20 m.

c) En zone A et en zone N : bâti non conforme

Au chapitre de la hauteur le bâti non conforme n'est pas traité, alors que certaines exceptions sont précisées. La disposition suivante est ajoutée dans les deux zones

Une hauteur différente pourra être admise en cas d'extension d'une construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus.

d) Les clôtures en zone A

Le projet de modification simplifiée tend vers une harmonisation des clôtures (hors agricoles et forestières) sur le territoire communal

Dans ces conditions les clôtures de la zone A sont soumises à des règles analogues à celles des secteurs de zone U ou de la zone AU. Seul change légèrement le point de référence pour la hauteur, qui peut être aussi le niveau moyen de l'accotement.

e) Les clôtures en zone N

Avec le même souci d'harmonisation, mais un dispositif plus simple. On y retrouve la possibilité de panneaux de bois et de béton (limitation en hauteur), la fixation de la hauteur maximales et les panneaux de béton de 30 cm de hauteur en soubassement.

f) Les dispositions applicables en secteur Ni

En application des dispositions de l'article L151.13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU doit fixer pour le STECAL Ni les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions admises.
Le PLU étant muet sur ces questions, il est fixé les dispositions suivantes :

- *L'implantation des constructions doit respecter un recul de 10 m au moins par rapport aux emprises publiques et de 6 m au moins par rapport aux limites séparatives.*
- *La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m.*
- *L'emprise au sol est limitée à 45% de la surface de l'îlot de propriété.*

<u>Ces dispositions sont parfaitement compatibles avec la situation des constructions existantes actuelles, elles laissent des possibilités, certes imitées, d'évolution.</u>

6. LES DOCUMENTS DU PLU MODIFIES APRES APPROBATION

- La note de présentation de cette modification sera ajoutée au rapport de présentation du PLU
- Le règlement écrit
- Les planches concernées du règlement graphique

7. Impact de la modification simplifiée n°2

Les modifications légères des différents articles du règlement n'entraînent pas d'augmentation des possibilités de construction.

Elles n'auront donc pas d'impact sur l'environnement et en particulier sur :

- Les réservoirs et continuités écologiques
- Les espaces sensibles du territoire
- Les perspectives paysagères
- Les cours d'eau les eaux souterraines
- Le risque de mouvement de terrain ou d'inondation

8. Pieces annexes

Délibération du conseil municipal fixant les modalités de la mise à disposition du public

Avis de mise à disposition

Avis presse

Avis des PPA

Avis CDPENAF

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU LOIRET

ARRONDISSEMENT D'ORLEANS

COMMUNE DE SULLY-SUR-LOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 OCTOBRE 2020

DATE DE CONVOCATION : 13 octobre 2020
DATE D'AFFICHAGE : 13 octobre 2020

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 28
VOTANTS : 28

NUMERO 84

OBJET :

Modification simplifiée n° 2 du PLU – Modalités de mise à disposition du dossier au public

-=-=-=-=-=-

L'an deux mille vingt, le 19 octobre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal s'est réuni à la salle Blareau, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc RIGLET, Maire.

Etaient présents :

M. RIGLET, Maire, Mme DION, M. HELAINE, Mme LEVEILLE, M. MARTIN, Mme AMELIN, M. CHERREAU, Mme PERRONNET, MM. DAIMAY, BRUNET, SANCLEMENTE, SOLHEID, GERARD, LAURENT, FALLIK, Mme BADOUX, M. BELHADJ, Mmes MAUGUEN, PERRIERE, LEVEILLE E, MORISSEAU, EL MOUJOUDI, SCHREIER, MM. BRIAIS, COUSIN, GAUTIER, Mmes MOUNIER, LEFAUCHEUX ;

Absents excusés :

Mme PRUNEAU (ayant donné procuration à M. SOLHEID)

M. SOLHEID est élu Secrétaire de séance.

-=-=-=-=-=-

M. DAIMAY, Maire-Adjoint en charge des Travaux et de l'Urbanisme, expose que la modification simplifiée n° 2 du PLU,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.453.37, L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sully-sur-Loire approuvé le 21 décembre 2017 ;

Considérant que le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 juillet 2019 ;

Le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU vise à apporter au règlement écrit et graphique des corrections d'erreurs matérielles, mais aussi des ajustements mineurs pour une règle moins restrictive et mieux adaptée à la réalité du terrain.

Au travers des modifications de forme, de la reformulation des règles de l'actuel règlement au regard du nouveau Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé le 13 juin 2018, de l'ajout de nouvelles règles et le retrait d'autres, ce projet n'apporte que des modifications mineures au PLU. Son économie générale n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU.

Le projet comprend notamment :

- la correction des erreurs matérielles du plan de zonage ;
- des modifications du plan de zonage, telle que le rattachement d'une partie de secteur Ui au secteur Ub pour y classer notamment les habitations existantes, et la création de plusieurs secteurs Ue pour identifier dans la zone Ub les équipements d'intérêt collectif ;
- la modification du règlement : Une des particularités du règlement est la division en secteurs de l'ensemble de la zone urbaine. Le projet de modification prévoit une forme plus fluide, des dispositions différentes sur les implantations, hauteurs et aussi une règlementation des extensions en zone A et N ;
- la création d'un sous-secteur Uik pour intégrer les obligations règlementaires imposées à la société SWISS KRONO.

Le Conseil Municipal,

le Maire-Adjoint entendu,

et après en avoir délibéré à l'unanimité des votants

DECIDE

Articler 1er :

de mettre le projet de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture pour une durée de un mois du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 inclus.

Article 2 :

de porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cet avis sera affiché en mairie et publié sur le site de la commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Article 3 :

un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU sera ouvert et tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture pendant toute la durée de la mise à disposition.

Article 4 :

le projet pourra être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.sully-sur-Loire.fr/.

Article 5 :

toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU auprès de la mairie de Sully-sur-Loire.

Article 6 :

à l'expiration du délai de mise à disposition du public, le maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

Article 7 :

la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, au moins huit jours avant la mise à disposition.

Pour copie conforme,
Le Maire

Jean-Luc RIGLET

Le Maire certifie le caractère exécutoire
de la présente délibération
Transmise à la Préfecture d'Orléans le : 22 OCT. 2020
Affichée en Mairie le : 22 OCT. 2020
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services

Jean-Marc BELEAU

Annonces classées

45

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur :
http://residences-orleanais.marchespublics.info

850834

VIE DES SOCIÉTÉS

TRANSPORTS ROUX
Société à responsabilité limitée au capital de 89.250 €
Siège social : Zone d'activités de Belle Fosse
45210 Fontenay-sur-Loing
RCS Orléans 430.227.470

AVIS

Aux termes d'un procès-verbal en date du 18 septembre 2020, l'assemblée générale ordinaire a pris acte de la fin des mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société SPC AUDIT et de commissaire aux comptes suppléant de M. Pascal QUANTIN, arrivés à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 approuvant les comptes au 31 décembre 2018 et prend acte du non renouvellement de ces mandats, la société étant en dessous des nouveaux seuils nécessitant la nomination de commissaires aux comptes.
Dépôt légal au greffe du tribunal de commerce d'Orléans.

850049

Me Olivier PORTEJOIE, notaire
Office notarial, SCP H&A NOTAIRES CONSEILS
10, place de Bretten, Longjumeau (Essonne)

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Olivier PORTEJOIE, le 23 octobre 2020, a été constituée une société ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : JSKE.

Forme : société civile immobilière.

Siège social : Dordives (45680), 46, rue de la Capioterie.

Durée de : 99 années.

Capital social : mille euros (1.000,00 €).

Les apports sont en numéraire, intégralement libérés.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Premiers gérants : M. Julien VINATIER et Mme Séverine FOUREL, demeurant à Chaponost (69630), 15 A, rue Etienne-Gros.

Immatriculation : au Registre du commerce et des sociétés d'Orléans.

Pour avis.

Le notaire.

850690

SCI MARIN INVESTISSEMENT DE FERRIÈRES
Société civile immobilière au capital de 30.489,80 €
Siège social : zone industrielle, rue du Petit-Crachis,
45210 Ferrières-en-Gâtinais
RCS Orléans 353.602.626

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 14 octobre 2020, il a été approuvé les comptes de la liquidation close au 30 septembre 2020, donné quitus au liquidateur pour sa gestion et décharge de son mandat, prononcé la clôture des opérations de liquidation. Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au greffe du tribunal de commerce d'Orléans et la société sera radiée du Registre du commerce et des sociétés.

850808

LA RÉPUBLIQUE DU CENTRE
Société à participation ouvrière au capital de 338.650 €
Présidente-Directrice générale, directrice de la publication : Mme Soizic BOUJU
Rédacteur en chef : M. Johnny ROUSSEL
Principal actionnaire :
S.A. LA MONTAGNE au capital de 609.796,07 € - RC 856 200 159
Adresses : • Direction, rédaction, administration et vente : 14, avenue des Droits-de-l'Homme - 45000 Orléans
Tél. 02.38.78.79.80 Télécopie 02.38.78.79.79
E-mail : direction.larep@centrefrance.com
• Imprimerie : GCF Les Bourdillats - CINP Mitry-Mory
Commission paritaire : n° 0125 C 85931
Tirage OJD 2017 : 32.821 exemplaires - I.S.S.N. 0221-1750
I. – **PUBLICITÉ LOCALE :** CENTRE-FRANCE PUBLICITÉ, 14,avenue des Droits-de-l'Homme - 45000 Orléans :
1) **Publicité commerciale.** – Tél. 02.38.79.44.83.
2) **Petites annonces.** – Tél. 0825 818 818*.
3) **Annonces officielles.** – Tél. 0826 09 01 02*.
4) **Emploi : carrières et professions.** – Tél. 0826 09 00 26*.
5) **Avis nécrologiques.** – Tél. 0825 31 10 10*.
II. – **PUBLICITÉ NATIONALE :** 366 SAS - 101, boulevard Murat - CS 51724 - 75771 Paris Cedex 16 :
1) **Publicité commerciale.** – Tél. 01.80.48.93.66.
2) **Annonces classées - carrières et professions :** Tél. 01.80.48.93.89.
* 0,18 € TTC la minute.
CentreFrance
Journal imprimé sur du papier majoritairement produit en France, détenteur de l'Ecolabel sous le numéro FR/037/01, et produit à partir de fibres recyclées à hauteur de 60 % et de fibres vierges issues de forêts gérées durablement. L'eutrophisation des eaux est de 0.01kg/t de papier.

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est porté à la connaissance du public, qu'en application de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020, il sera procédé à une enquête parcellaire complémentaire durant 22 jours consécutifs, du lundi 9 novembre 2020 à 8 h 30 au lundi 30 novembre 2020 à 12 heures inclus, sur le territoire des communes d'Ingré et Saran, destinée à déterminer les immeubles à exproprier pour la réalisation des travaux d'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au nord d'Orléans et rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres personnes intéressées concernées par l'expropriation.
Pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 9 novembre 2020 à 8 h 30 au lundi 30 novembre 2020 à 12 heures inclus, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public et chacun pourra en prendre connaissance aux horaires indiqués dans les lieux suivants, exceptés les dimanches et jours fériés, soit : commune d'Ingré (siège de l'enquête), annexe 3, 24, rue de Coûtes, 45140 Ingré, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 heures ; commune de Saran, place de la Liberté, 45774 Saran, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 heures et de 13 heures à 16 h 30, le samedi de 8 h 30 à 12 heures.
M. Michel BADAIRE, retraité de l'EDF, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.
Les personnes qui le désirent, pourront au cours de cette période, soit consigner leurs observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet par les maires, soit les adresser par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur pour être annexées aux registres d'enquête, à l'adresse suivante : commune d'Ingré, annexe 3, 24, rue de Coûtes, 45140 Ingré.
En outre, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public afin de recevoir ses observations écrites et orales, lors des permanences suivantes : le lundi 9 novembre 2020 de 9 heures à 12 heures en annexe 3 de la mairie d'Ingré, le vendredi 20 novembre 2020 de 13 h 30 à 16 h 30 en mairie de Saran, le lundi 30 novembre 2020 de 9 heures à 12 heures en annexe 3 de la mairie d'Ingré.
Dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et de l'épidémie de Covid 19, toute personne qui se rendra sur place devra respecter les gestes barrières et les mesures de distanciation sociale et porter un masque lorsque la distance d'un mètre ne peut être respectée.
Dans un délai de 30 jours à l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées au préfet. Ils seront tenus à la disposition du public aux mairies d'Ingré et Saran, ainsi qu'à la préfecture du Loiret.

846626

SCP Stéphane GOSSÉ, Philippe GOSSÉ, Frédéric BOURGERY
Notaires associés
9, rue du Grenier-à-Sel, Orléans (Loiret)

AVIS

Par testament olographe du 29 avril 2019, M. André, Bernard DUITTE, né à Melleroy, le 6 février 1940, demeurant à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (45750), 56 bis, route de Saint-Mesmin, bât. A, veuf de Mme Solange, Marie, Laure BIRE, décédé à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, le 5 décembre 2019, a institué un ou plusieurs légataires universels. Ce testament a été déposé au rang des minutes de Me Stéphane GOSSÉ, suivant procès-verbal en date du 5 mars 2020, dont une copie authentique a été reçue par le tribunal judiciaire d'Orléans, le 10 mars 2020.
Les oppositions sont à former en l'étude de Me Stéphane GOSSE, notaire à Orléans, notaire chargé du règlement de la succession.

850662

COMMUNE DE SULLY-SUR-LOIRE

AVIS AU PUBLIC

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
Nº 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 19 octobre 2020, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée nº 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sully-sur-Loire.

Le dossier de présentation des objectifs de la modification simplifiée nº 2 du PLU et un registre destiné à recueillir les observations du public, seront mis à la disposition du public pendant un mois, à compter du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 (sauf jours fériés), aux heures d'ouvertures de la mairie de Sully-sur-Loire, sise 3, place Maurice-de-Sully (45600) :
- du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 heures et de 13 h 15 à 17 h 30 ;
- le vendredi, de 8 h 30 à 12 heures et de 13 h 15 à 16 h 30 ;
- le samedi, de 10 heures à 12 heures.

Le dossier est aussi consultable sur le site de la ville : www.sully-sur-loire.fr

849435

Le directeur régional des finances publiques du Loiret, 4, place du Martroi, BP 2435, 45032 Orléans Cedex 1, curateur de la succession de **M. MESSAD Saïd** décédé le 27 février 2019 à Orléans (45), a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et le compte rendu de la succession qui sera adressé ultérieurement au tribunal judiciaire. Réf. 0458051823.

849557

Le directeur régional des finances publiques du Loiret, 4, place du Martroi, BP 2435, 45032 Orléans Cedex 1, curateur de la succession de **Mme PICARD Pierrette,** décédée le 24 septembre 2016 à Neuville-aux-Bois (45), a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et le compte rendu de la succession qui sera adressé ultérieurement au TJ. Réf. 0458028250/TC.

850676

Le directeur régional des finances publiques du Loiret, 4, place du Martroi, BP 2435, 45032 Orléans Cedex 1, curateur de la succession de **M. PORREDON Pierre,** décédé le 19 juillet 2007 à Saint Avertin (37), a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et le compte rendu de la succession qui sera adressé ultérieurement au TJ. Réf. 0458028799/TC.

850683

Le directeur régional des finances publiques du Loiret, 4, place du Martroi, BP 2435, 45032 Orléans Cedex 1, curateur de la succession de **M. DUFOURNIER Patrice,** décédé le 28 janvier 2017 à Fleury-les-Aubrais (45), a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et le compte rendu de la succession qui sera adressé ultérieurement au TJ. Réf. 0458028241/TC.

850786

Le directeur régional des finances publiques du Loiret, 4, place du Martroi, BP 2435, 45032 Orléans Cedex 1, curateur de la succession de **M. ALLEE Fernand,** décédé le 6 janvier 2009 à Orléans (45), a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et le compte rendu de la succession qui sera adressé ultérieurement au TJ. Réf. 0458028242/TC.

850791

Étude de Mes Antoine BOITELLE et Stéphanie BRILL
Notaires associés, 54, rue Alsace-Lorraine, 45000 Orléans

AVIS DE SAISINE DE LÉGATAIRE UNIVERSEL

ARTICLE 1007 DU CODE CIVIL
ARTICLE 1378-1 CODE DE PROCÉDURE CIVILE
LOI Nº 2016-1547 DU 28 NOVEMBRE 2016

Par testament olographe du 1er octobre 1997, Mme Jacqueline, Berthe, Georgette BRACQUEMONT, veuve de M. Fernand LE BRIERO, demeurant à Villecresnes (94440), 5, rue d'Yerres, née à Beaugency (45190), le 1er octobre 1918, décédée à Villecresnes (94440), le 4 mai 2019, a institué un ou plusieurs légataires universels. Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes d'un procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Me Stéphanie BRILL, notaire à Orléans (45000), 54, rue Alsace-Lorraine, le 27 février 2020, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.
Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : Me Frédéric LABOUR, notaire à Saint-Geneviève-des-Bois (91700), 128, avenue Gabriel-Péri, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal judiciaire d'Orléans de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de cetestament. En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

850991

VENTES JUDICIAIRES DES AVOCATS

SCP SOREL & Associés - Société d'avocats
12, rue du Maréchal-Foch - 45 000 Orléans
Tél. 02 38 75 25 00 - www.sorel-associes.com

VENTE D'IMMEUBLES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

A l'audience publique du juge de l'exécution tribunal judiciaire, Palais de Justice
44, rue de la Bretonnerie, 45044 Orléans
VENDREDI 18 DÉCEMBRE 2020 À 14 H

VENTE sur la commune d'Orléans (Loiret), 34, rue Porte-Madeleine, d'un appartement situé dans le bâtiment B, inoccupé, d'une superficie de 59,98 m² et d'une cave située au sous-sol portant le n° 1 situé dans le bâtiment A.

Sur la mise à prix de .....18.000 €

VISITE : se rendre sur place le 3 décembre 2020 à 9 heures.
Le cahier des conditions de vente est déposé au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'Orléans où il peut être consulté ainsi qu'au SCP SOREL & Associés, 12, rue du Maréchal-Foch à 45000 Orléans.
Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance d'Orléans, lequel devra se faire remettre par son mandant unique et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.
L'avocat doit en outre se faire remettre par son mandant l'attestation visée à l'article R.322-41-1 du Code des procédures civiles d'exécution.
La vente ne pourra être renvoyée qu'en cas de force majeure ou à la demande éventuelle de la commission de surendettement.

849094

ESSENTIELS ET PRATIQUES !
5 LIVRES SÉLECTIONNÉS POUR VOUS PAR VOTRE HEBDO

LES 5 VOLUMES Les Essentiels 69€ FRAIS D'ENVOI INCLUS

Format : 15,5 x 22,5 cm (sauf "Mieux préserver ma vitalité" 13 x 20 cm)
Pagination : entre 100 et 134 pages - Finition : dos carré collé, couverture souple

BON DE COMMANDE
Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
Ville .....
Code Postal ..... Tél. .....
Email .....
Quantité Montant total
Commande ..... les 5 volumes x 69€ = ... €
FRAIS D'ENVOI INCLUS
Bon à retourner accompagné de votre règlement par chèque à l'ordre de Centre France Boutique à :
CENTRE FRANCE LA MONTAGNE
Collection Les Essentiels - Service Marketing
45 rue du Clos Four - 63056 CLERMONT FERRAND Cedex 2
*Dans la limite des stocks disponibles. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 16 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant

Commune de SULLY SUR LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée

du règlement écrit et graphique

*****

MISE A DISPOSITION

Le dossier est consultable
en MAIRIE de SULLY SUR LOIRE et
sur le site internet

Registre à disposition

du 9 novembre
au 9 décembre 2020

Le Plan Local d'Urbanisme

Peut évoluer par la procédure de modification simplifiée.

Le Conseil Municipal de SULLY SUR LOIRE, a décidé le 19 octobre 2020 d'engager cette procédure pour modifier le règlement du PLU

PRÉFET DU LOIRET

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Orléans, le 15 février 2021

Monsieur le Maire
De la Commune de Sully sur Loire
Conseiller départemental du LOIRET

45600 SULLY sur LOIRE

Service Urbanisme, Aménagement et Développement durable du Territoire
Affaire suivie par : Sophie MARTIN
Tél : 02.38.52.48.54
mél : sophie.martin@loiret.gouv.fr

Objet : Modification simplifiée du PLU de Sully sur Loire
Réf : 2021D/106/SM
PJ : Avis de la CDPENAF consultation électronique du 29 janvier au 9 février 2021

Vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la modification simplifiée du PLU de Sully sur Loire.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis que la CDPENAF a formulé sur ce projet à l'issue de la consultation électronique de ses membres sur la période du 29 janvier au 9 février 2021.

P/ Le Préfet,
La Présidente de séance,

La Cheffe du Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire,

22/02/21 SSS

Marie PAUSADER

Direction départementale des territoires – 181 , rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
tél : 02 38 52 46 46- www.loiret.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU LOIRET

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret
Consultation électronique du 29 janvier au 9 février 2021 à midi.

Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Sully sur Loire

Par courrier reçu en date du 15 décembre 2020, le maire de la commune de Sully sur Loire a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Sully sur Loire (PLU). Le PLU a été approuvé le 21/12/2017 par délibération du conseil municipal.

Cette transmission a été faite en application des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

La commune de Sully sur Loire est située au sud-est du département du Loiret, en rive gauche de Loire, à 38 kms à l'est d'Orléans. La commune s'étend sur une superficie de 4.360 ha. Une partie de son territoire est intégré au périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La commune de 5.286 habitants (population 2018), fait partie de la communauté de commune du Val de Sully et du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, dont le territoire est couvert par un SCoT approuvé le 12 mars 2020.

La commune est vulnérable à différents aléas naturels :
- inondations (par débordement de la Loire ou de ruisseaux) – Val d'Ouzouer
- climatiques (hiver exceptionnel ou canicule),
- mouvements de terrains ou sismique.

La commune est exposée au risque technologique lié au transport de matières dangereuses.

Le règlement actuel du PLU ne quantifie pas l'emprise des extensions des habitations en zones A et N. Le projet de modification propose de les limiter à 30 % de l'emprise au sol existante. Ce projet propose également de réduire la distance d'éloignement maximale des annexes aux habitations de 50 à 20 mètres. Ces compléments s'inscrivent dans un objectif de protection des zones agricoles et naturelles et sont similaires aux règles déjà présentées à la CDPENAF sur ces questions.

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX Standard : 0821.80.30.45 - Télécopie : 02.38.52.47.71
Bureaux : Cité Coligny 131, rue du faubourg Bannier 45000 ORLEANS

Le projet de modification du PLU propose également de préciser les possibilités de construction et d'aménagement permises dans le secteur Ni actuellement délimité. Il définit les destinations et sous-destinations admises en rapport avec la vocation initialement défini par le PLU, et réglemente l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol maximale permise sur ce secteur qui englobe la totalité de l'îlot de propriété visé à l'article N II.1.5.

En conséquence, la DDT propose un avis favorable à ces modifications en suggérant de reprendre à titre de cohérence aux articles A II.1.5 et N II.1.5, l'emprise maximale des extensions des habitations existantes et de leurs annexes précisée aux articles 1.2.2 de chaque zone.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES DES HABITATIONS EN ZONE A et N

- Les extensions des constructions principales sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante.
- Leur implantation doit être localisée à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale.

La commission émet un avis favorable.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LE STECAL Ni:

Le STECAL Ni définit les destinations et sous-destinations admises en rapport avec la vocation initialement défini par le PLU, et réglemente l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol maximale permise sur ce secteur qui englobe la totalité de l'îlot de propriété visé à l'article N II.1.5.

La commission émet un avis favorable sur le STECAL Ni.

La Présidente de séance,
La Cheffe du Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire,

Marie PAUSADER

PRÉFET
DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Orléans, le 13 novembre 2020

Service urbanisme, aménagement et développement du territoire
Affaire suivie par : Régis Piochon
Tél : 02.38.52.46.73
mél : régis.piochon@loiret.gouv.fr

Monsieur le Maire
3 Place Maurice de Sully
45600 Sully-sur-Loire

Objet : Projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Vous m'avez adressé un projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) communal devant être mis à la disposition au public à partir du 9 novembre 2020. Ce projet de modification porte sur plusieurs points et en particulier sur la réécriture d'une partie du règlement afin d'adapter le PLU à la transformation des 4 secteurs de zones U. Cette évolution ne remet en cause les principales règles actuelles. Toutefois, je souhaitais attirer votre attention sur deux points :

1) Modification des règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies

Dans les zones Ub et 1AU, le retrait maximum autorisé pour les constructions devient un minimum : cette évolution ne va dans le sens d'une densification de l'espace pourtant souhaitée par les politiques publiques actuelles et déclinée dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne opposable depuis le mois d'août 2020. Dans l'attente d'une mise en compatibilité du PLU avec le ScoT, il conviendrait que les zones AU conservent la règle actuelle de façon à assurer une utilisation optimale de l'espace et la mise en œuvre de la densité de logements programmée dans le PADD (15 logements/ hectares).

2) Compléments sur les extensions des habitations existantes en zones A et N et sur le secteur Ni

Le règlement actuel ne quantifie pas l'emprise des extensions des habitations en zones A et N. Le projet de modification propose de les limiter à 30 % de l'emprise au sol existante. Ce projet propose également de réduire la distance d'éloignement maximale des annexes aux habitations de 50 à 20 mètres. Ces compléments s'inscrivent dans un objectif de protection des zones agricoles et naturelles. Ils doivent en vertu de l'article L151.12 du code de l'urbanisme, être soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le projet de modification du PLU permet de préciser les possibilités de construction et d'aménagement permises dans le secteur Ni. S'agissant d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des compléments sont à apporter au regard de l'article L151.13 du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces nouvelles dispositions devra également être soumis à l'avis de la CDPENAF avant l'approbation de la modification simplifiée.

Le Responsable du Département
Urbanisme et Aménagement du Territoire

Eric RENAULT

Direction départementale des territoires – 181 , rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS Cedex 1
tél : 02 38 52 46 46 - www.loiret.gouv.fr