

Département du Loiret

COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
13 juin 2022	Dossier approuvé par le Conseil Municipal



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06816

INTRODUCTION	3
1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	3
2. Objet de la modification.....	3
3. Rappel de la procédure	3
I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
1. Situation géographique et administrative	4
2. Contexte réglementaire.....	5
II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS	7
1. Modification du règlement écrit	7
Modifications liées aux aménagements de la zone 1AUI	7
Modifications pour amender le règlement suite à des mises à jour ou des remontées de difficultés à l'instruction	7
2. Modification de l'OAP	9
Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :.....	9
Concernant la mixité fonctionnelle et sociale :.....	9
Concernant les besoins en matière de stationnement :	9
III. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES	10
1. Sur les milieux naturels.....	10
2. Sur le milieu agricole	11
3. Sur la protection des biens et des personnes	11
Risques industriels et sols pollués.....	11
Risques naturels	13
4. Sur la gestion des déplacements.....	15
5. Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine	15
IV. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME	17
1. Compatibilité avec le SCoT	17
2. Pièces du PLU modifiées.....	17

INTRODUCTION

1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

La commune de Neuville-aux-Bois dispose d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé en Conseil Municipal le 3 avril 2017.

Ce PLU a déjà fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée en Conseil Municipal le 2 juin 2020.

La présente modification du PLU constitue donc la seconde modification simplifiée du PLU de la commune de Neuville-aux-Bois.

2. Objet de la modification

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a introduit la procédure de modification simplifiée.

La commune de Neuville-aux-Bois a décidé d'engager cette procédure pour :

- Modifier la zone 1AU afin de s'adapter aux prospects qui travaillent sur l'aménagement du site ;
- Adapter dans l'ensemble des zones des règles concernant les clôtures et les panneaux solaires ;
- Définir des règles différenciées entre les annexes et les constructions principales ;
- Effectuer diverses mises à jour du règlement ;
- Opérer des modifications sur les principes d'aménagement à respecter des opérations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU.

3. Rappel de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU suit les étapes suivantes (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- Elaboration du projet de modification simplifiée
- Notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme
- Délibération du Conseil Municipal pour fixer les modalités de mise à disposition du public
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition
- Mesures de publicité de la mise à disposition (8 jours avant)
- Mise à disposition du public en mairie pendant un mois et ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations du public
- Délibération du Conseil Municipal relative à l'approbation de la modification simplifiée

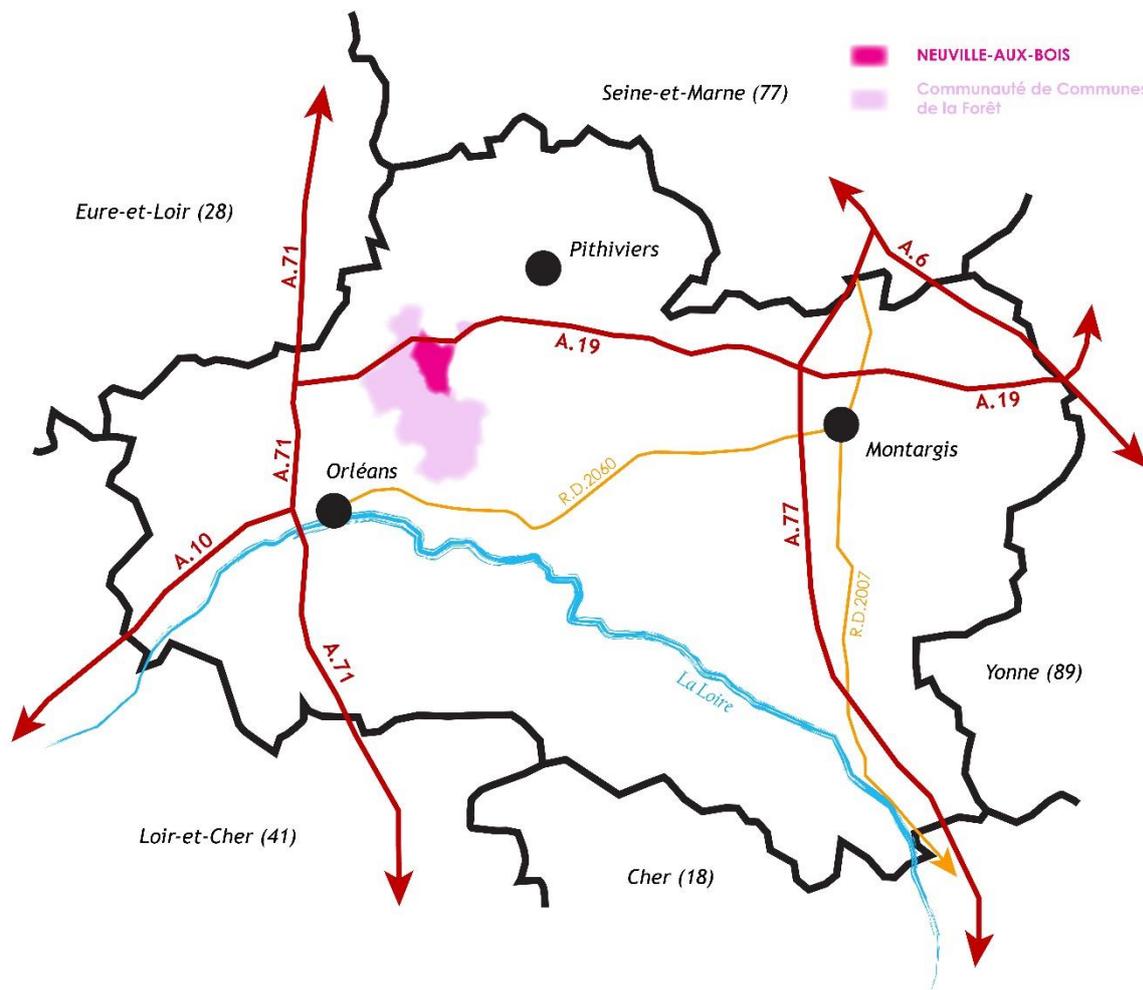
La procédure de modification simplifiée est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique.

I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1. Situation géographique et administrative

La commune de Neuville-aux-Bois est située au Nord-Ouest du département du Loiret, en région Centre-Val-de-Loire. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Forêt qui réunit 10 communes. Elle est également membre du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, qui réunit les communautés de communes de la Forêt, des Loges et du Val de Sully.

La commune se situe à 25km au Nord d'Orléans, la préfecture du département, et à 21km au Sud de Pithiviers.



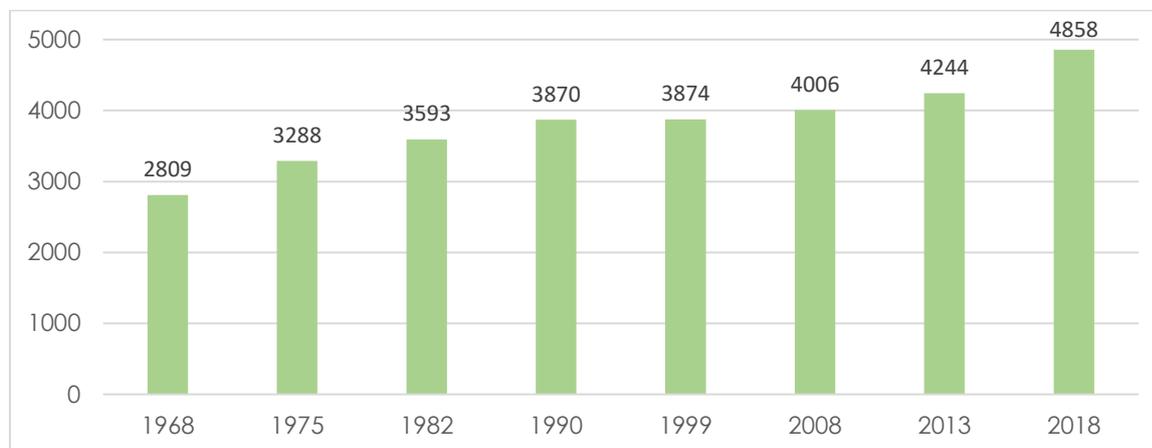
Localisation de la commune (source : ECMO)

Parmi les axes routiers majeurs qui traversent la commune, se trouvent :

- L'autoroute A19 qui relie Artenay à Courtenay, qui traverse le Nord de la commune
- La RD11 qui traverse la commune du Nord au Sud et qui la connecte avec Fay-aux-Loges
- La RD97 qui longe la commune à l'Ouest et qui relie à Orléans

Le territoire s'étend sur 3 174 ha.

Concernant l'évolution démographique, la population de Neuville-aux-Bois n'a cessé d'augmenter entre 1968 et 2018, passant de 2 809 habitants à 4 858 habitants. La croissance annuelle moyenne depuis 2013 est de 2,7%. Ce gain d'habitants est essentiellement dû au solde migratoire et peut en partie s'expliquer par la localisation géographique de la commune, à proximité d'Orléans.



Population historique depuis 1968 (source : INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,3	1,3	0,9	0	0,4	1,2	2,7
<i>Due au solde naturel en %</i>	0,4	0,7	0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0
<i>Dû au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1,9	0,6	0,7	0,1	0,4	1,3	2,7
Taux de natalité (‰)	19,6	16,1	13,4	11,6	12	11,8	11,9
Taux de mortalité (‰)	15,9	9,5	11	12,6	12,8	13,2	11,4

Indicateurs démographiques historiques depuis 1968 (source : INSEE)

2. Contexte règlementaire

La commune de Neuville-aux-Bois est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 3 avril 2017 en conseil municipal.

La commune est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Forêt d'Orléans-Loire-Sologne qui a été approuvé le 12 mars 2020. Le PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne est composé de trois communautés de communes, à savoir celles des Loges, du Val de Sully et de Forêt. Le SCoT définit les orientations d'aménagement à l'échelle d'un territoire assez large, afin d'harmoniser et coordonner les actions menées (urbanisme, déplacements, économies, ...). Ainsi, les documents d'urbanisme de chaque commune du PETR doivent être compatibles avec le projet du SCoT.



Périmètre du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne (source : site internet du PETR FOLS)

II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATIONS

1. Modification du règlement écrit

La commune de Neuville-aux-Bois souhaite modifier son PLU afin de revoir certains éléments de son règlement écrit.

Modifications liées aux aménagements de la zone 1AU1

Des adaptations sont établies afin de pouvoir répondre aux demandes de l'aménageur dans cette zone.

- Les exhaussements et affouillement de sols sont autorisés dorénavant à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone.
- L'entrée de la zone 1AU1 possède un talus. Son aménagement nécessite donc des déblais supérieurs à 0,40m, d'où la suppression de cette contrainte sur les déblais et remblais pour la zone 1AU1.
- Le gabarit des hauteurs est légèrement inférieur aux besoins du prospect qui, dans un souci d'économie de l'espace, cherche à monter en hauteur plutôt qu'à s'étaler. La hauteur a donc été relevée de 16 à 18m dans cette zone. Cette hauteur ne dénature pas l'environnement, avec FM Logistique situé juste à côté avec des gabarits similaires.
- La perméabilité du stationnement n'est pas compatible avec une zone d'activité industrielle. En effet, le calcaire résiste peu aux stationnements fréquents et les enrobés perméables ne le reste pas à terme, la gomme des pneumatiques venant rendre imperméable le revêtement. Cette obligation est donc supprimée pour la zone 1AU1 mais compensée par une obligation de planter un arbre pour 4 places de stationnement. L'objectif est d'éviter la surchauffe des espaces en enrobé noir imperméable.

Modifications pour amender le règlement suite à des mises à jour ou des remontées de difficultés à l'instruction

Des éléments du règlement ont été amendés afin de faciliter l'instruction de certains dossiers, alors même que les enjeux paysagers et architecturaux sont mineurs sur ces points.

- Introduction de la définition de l'intramail dans le glossaire. Les termes définis dans le glossaire sont signalés par un astérisque (*).



Localisation de l'intramail à Neuville-aux-Bois

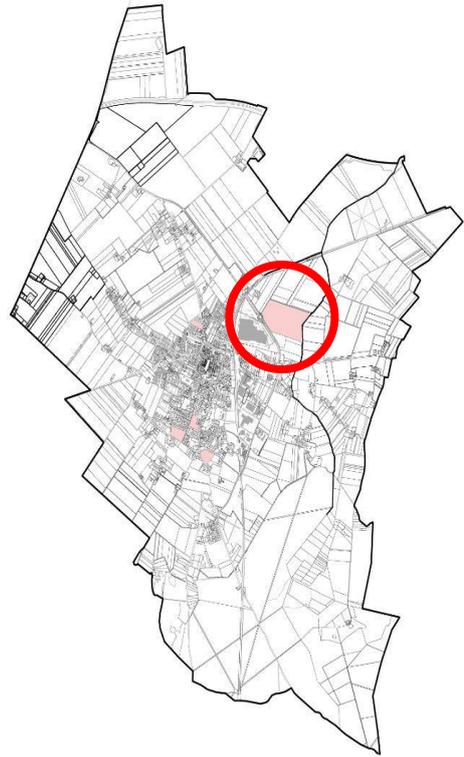
- Le paragraphe sur l'énergie éolienne a été supprimé de l'article 9 « desserte des terrains par les réseaux », car il en est désormais fait mention dans l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones U et 1AU.
- Le paragraphe sur les déblais et remblais a été supprimé de toutes les zones. En effet, il semble important de pouvoir laisser à l'appréciation des porteurs de projet le niveau de déblais et remblais nécessaire pour se maintenir au-dessus du niveau des eaux pluviales (notamment au niveau de la voirie).
- Le paragraphe sur les capteurs solaires a été modifié dans les zones U, A et N. Les capteurs solaires sont dorénavant autorisés à conditions de bien s'intégrer dans la construction.
- Le paragraphe sur les antennes paraboliques a été supprimé de toutes les zones où il figurait, car elles ne font pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- Un paragraphe sur les appentis a été ajouté pour les zones U, A et N, en apportant notamment des précisions pour les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34°.
- La hauteur minimale a été supprimée pour les murs bahuts et les plaques de soubassement des clôtures sur rue pour faciliter leur mise en place, notamment pour celles constituées de petites plaques de béton et de grillage.
- Le paragraphe sur les chaufferies et dépôts d'hydrocarbures a été supprimés dans les zones UL et 1AU car ils n constituent pas destinations telles que définies par le Code de l'Urbanisme.
- Le paragraphe sur le stationnement des vélos a été supprimé de la zone 1AU car celui-ci pose problème lors de l'instruction.
- Le paragraphe autorisant l'installation d'industries en zone A a été supprimé, car cela n'est pas conforme avec les orientations de cette zone.
- Les mentions faites au Schéma Régional Eolien (SRE) et au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ont été supprimées en zone A, car dans le cas du SRE, ce document n'existe pas, et dans le cas du SRCAE, ce document n'existe plus.
- Le paragraphe sur les exhaussements et les affouillements a été modifié en zone A, car ces opérations étaient auparavant limitées seulement à l'activité agricole ou à la défense incendie ; or d'autres destinations sont autorisées dans cette zone. La réalisation de ces opérations est désormais conditionnée aux constructions et installations autorisées dans l'article 1.
- Les dispositions applicables pour l'aspect extérieur des constructions de la zone 1AU (article 1AU5) sont les mêmes que celles de la zone U ; en effet, la zone 1AU a pour vocation à être ouverte à l'urbanisation et à devenir *in fine* une zone U.

2. Modification de l'OAP

La commune souhaite également effectuer des modifications sommaires concernant les principes d'aménagements à respecter dans l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone industrielle « Point du Jour 2 ».

Cette zone industrielle est située au Nord-Est du centre-ville, accessible directement depuis la RD11.

Des modifications ont été effectuées dans la partie concernant les principes d'aménagement à respecter pour mettre en cohérence le règlement de la zone 1AU1 et l'OAP de la zone 1AU1.



Concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- La hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans cette zone a été augmentée de 2 mètres, passant ainsi de 16 mètres à 18 mètres au point le plus haut. Ce changement de hauteur, figurant aussi dans les modifications apportées dans le règlement, contraint moins les prospects de cette zone et permet de limiter l'emprise au sol des constructions grâce à une hauteur plus importante ;
- Le paragraphe indiquant la plantation d'arbres de haute tige a été supprimé compte tenu du manque de clarté.

Concernant la mixité fonctionnelle et sociale :

- Le paragraphe sur les entreprises pouvant s'implanter dans cette zone a été simplifié, pour faciliter l'installation de nouvelles entreprises ;
- Le paragraphe sur la participation des entreprises présentes dans cette zone à l'offre d'emploi territoriale a été supprimée, puisque l'instruction ne peut pas vérifier cela.

Concernant les besoins en matière de stationnement :

- La mention stipulant que le stationnement ne sera pas effectué sur l'espace public a été supprimée car les prospects de la zone prévoient un espace de stationnement suffisant à l'intérieur du site, ce qui n'entraînera pas de stationnement ventouse sur l'espace public.
- La mention stipulant l'éloignement des stationnements pour les vélos de la plateforme logistique a été supprimée, car elle ne fait pas suffisamment sens. En effet, on ne sait pas de quelle plateforme il est question.

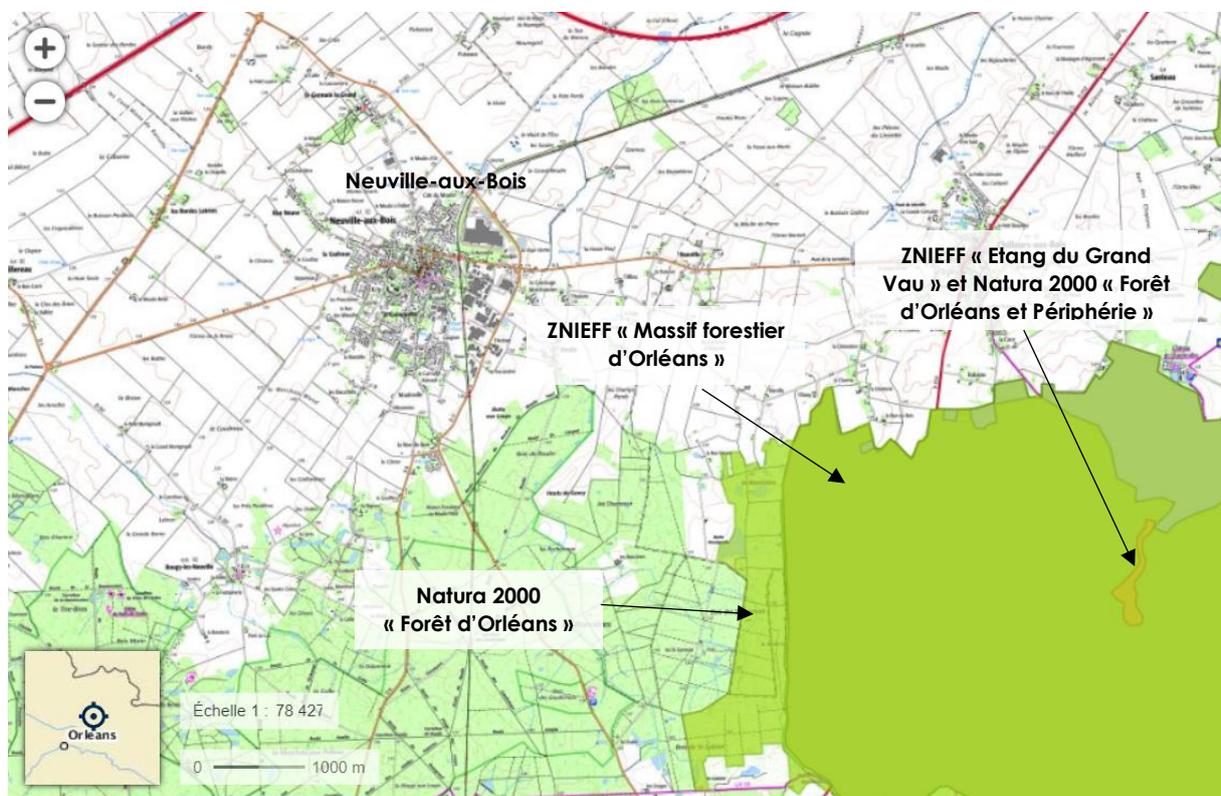
III. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES

1. Sur les milieux naturels

Le territoire communal de Neuville-aux-Bois n'est concerné par aucun site naturel d'intérêt, qu'il s'agisse de zone Natura 2000 ou de ZNIEFF.

Toutefois, des zones sont situées à proximité de la commune (au Sud-Est du bourg) :

- Site Natura 2000 de la Directive Habitats « Forêt d'Orléans et périphérie » (FR2400524) à environ 8,4km
- Site Natura 2000 de la Directive Oiseaux « Forêt d'Orléans » (FR2410018) à 4,7km environ.
- ZNIEFF de type II « Massif forestier d'Orléans » (240003955) à 5km environ.
- ZNIEFF de type I « Etang du Grand Vau » (240003896) à 8,4km environ.



Localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF à proximité de Neuville-aux-Bois (source : Géoportail)

La Forêt d'Orléans couvre en grande partie le Sud de la commune. Au total, ce sont 644 ha qui font partie du domaine forestier.

➡ Compte tenu de la localisation des espaces naturels à préserver, les modifications effectuées sur le règlement n'ont pas d'impact.

2. Sur le milieu agricole

En 2010, la surface agricole utile (SAU) de la commune de Neuville-aux-Bois représente 2 189 ha (Agreste 2010), soit 70% du territoire communal qui s'étale sur 3 173 ha. 33 exploitations sont répertoriées sur la commune ; depuis 1988, ce sont 5 exploitations agricoles qui ont disparu. L'activité agricole est consacrée essentiellement à la culture des céréales, ce qui explique la part très importante des terres labourables dans la SAU (93,7% de la SAU, soit 2 052 ha). L'activité agricole entoure le bourg et offre un paysage ouvert et continu, typique de la Beauce.

➔ Les modifications apportées au règlement et aux OAP ne vont pas avoir d'impacts notables sur le milieu agricole.

3. Sur la protection des biens et des personnes

Risques industriels et sols pollués

D'après la base de données BASIAS qui répertorie les anciens sites industriels et les activités de service, il y a 13 établissements recensés sur la commune de Neuville-aux-Bois.

D'après la base de données BASOS qui répertorie les sites pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, il y a un site recensé sur la commune de Neuville-aux-Bois.



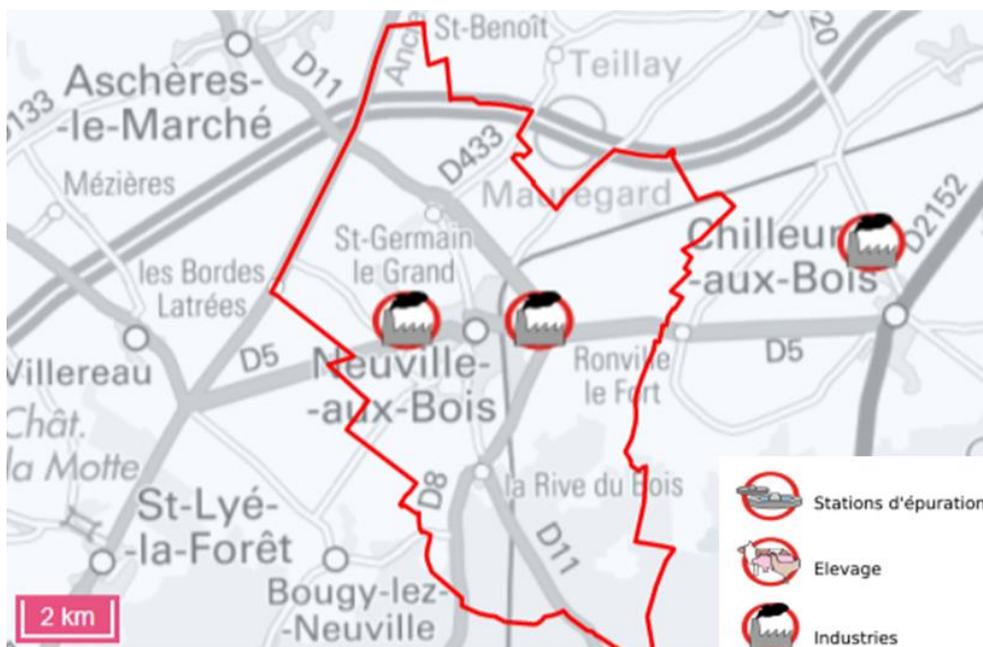
Localisation des établissements répertoriés dans la base de données BASIAS (gauche) et BASOL (droite)
(source : Géorisques)

Concernant les installations industrielles, la commune compte 7 installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les ICPE concernent les exploitations industrielles ou agricoles pouvant créer des risques ou provoquer des pollutions ou des nuisances. Ces 7 établissements ne sont pas classés SEVESO.



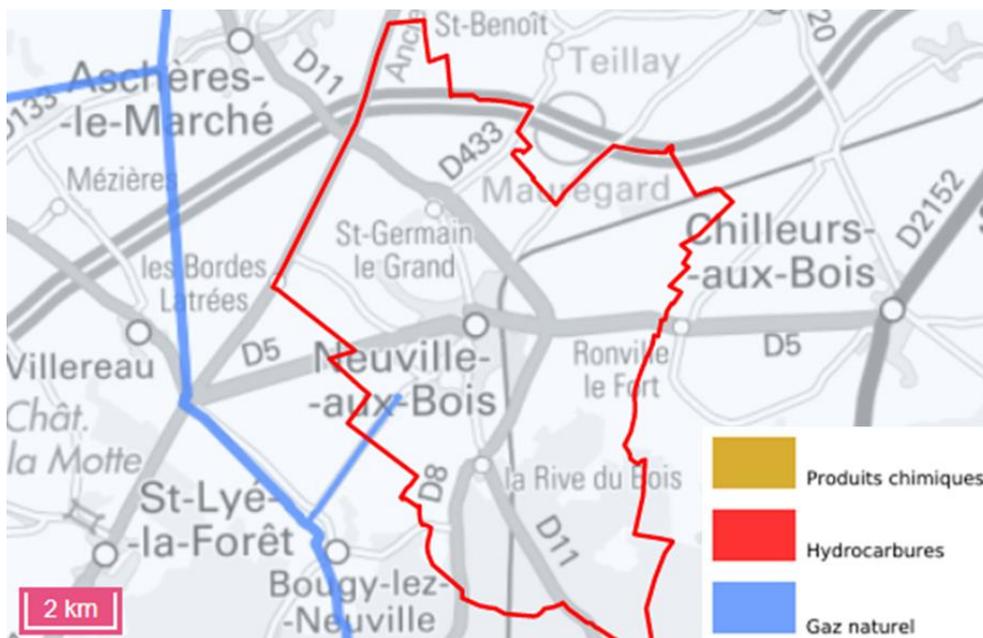
Localisation des installations classées (source : Géorisques)

De plus, 3 installations rejettent des polluants sur la commune. Il s'agit d'installations qui déclarent rejeter des polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.



Localisation des installations rejetant des polluants

Une canalisation de matières dangereuse achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques. Dans le cas de Neuville-aux-Bois, une canalisation de gaz naturel passe à proximité du bourg.

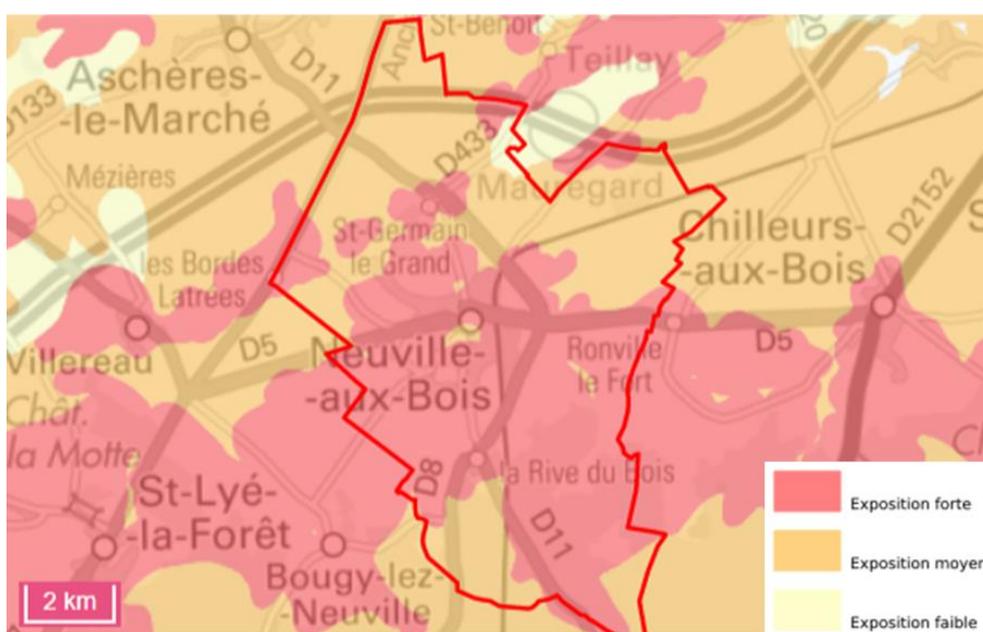


Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses (source : Géorisques)

➔ Les modifications apportées au règlement et à l'OAP Point du Jour 2 ne vont pas affecter le périmètre de protection lié à la canalisation, ni sensibiliser davantage les sols pollués.

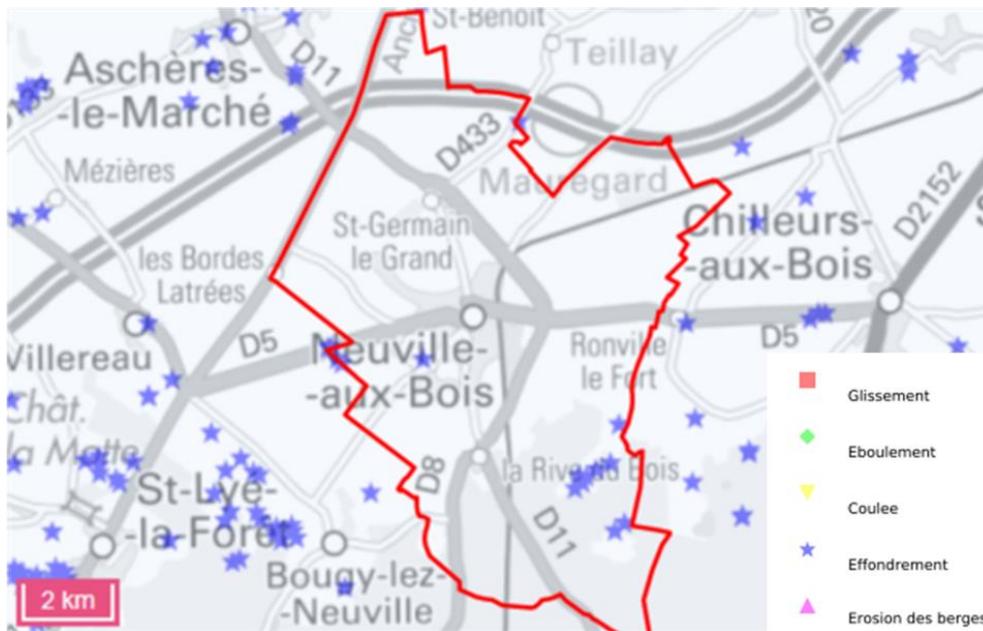
Risques naturels

Le risque de retrait et gonflement des sols argileux est particulièrement important pour la commune de Neuville-aux-Bois. La majorité du territoire est en aléa « fort » ce qui signifie que des variations de volume ont une grande probabilité d'arriver. Cette variation de volume a lieu : quand la teneur en eau augmente (gonflement des argiles) ou quand un déficit en eau engendre un assèchement du sol (retrait des argiles).



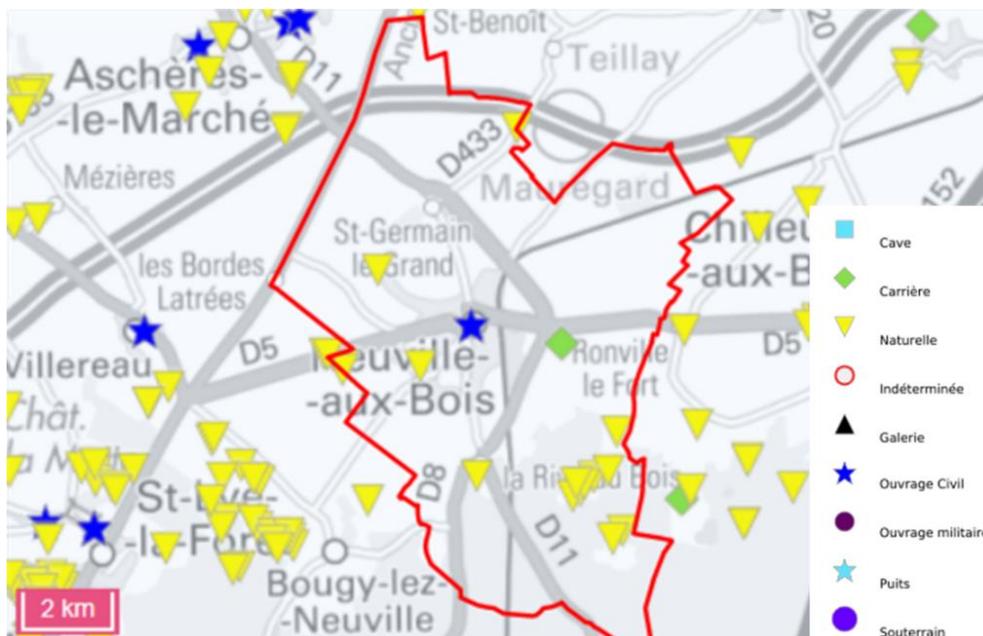
Exposition de la commune à l'aléas retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques)

11 mouvements de terrain ont été recensés sur la commune. Il s'agit à chaque fois d'effondrements. Ils sont localisés essentiellement au Sud de la commune.



Localisation des mouvements de terrains (source : Géorisques)

17 cavités souterraines sont également recensées sur le territoire communal. Une cavité souterraine est un « trou » dans le sol dont la dégradation peut entraîner un affaissement ou un effondrement. La majorité de ces cavités (14) sont d'origine naturelle.



Localisation des cavités souterraines (source : Géorisques)

D'autres risques naturels impactent très faiblement le territoire communal. C'est le cas notamment du risque sismique et du potentiel radon.

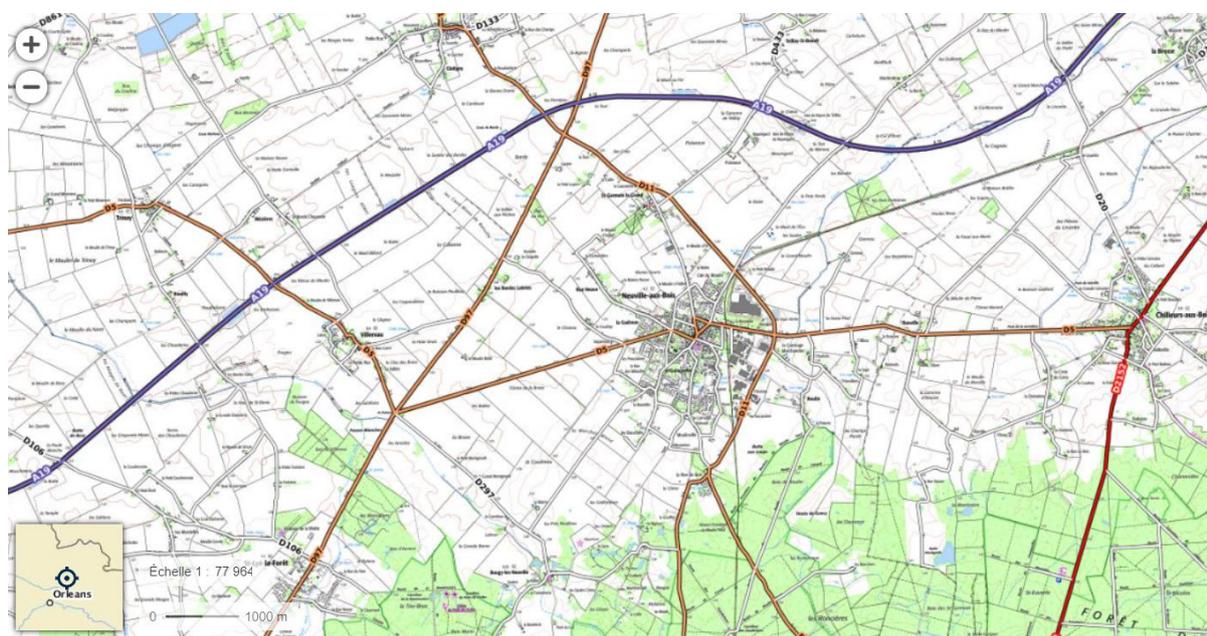
- ➔ Les modifications apportées au règlement et à l'OAP Point du Jour 2 ne sont pas incompatibles avec les risques naturels présents sur le territoire communal.

4. Sur la gestion des déplacements

La commune de Neuville-aux-Bois est traversée par plusieurs routes départementales :

- La RD11 qui contourne la commune à l'Est et qui permet notamment une jonction avec l'A19 au Nord
- La RD5 qui traverse la commune d'Est en Ouest et qui permet de relier la RD2152 au niveau de Chilleurs-aux-Bois.

A ce maillage s'ajoutent plusieurs routes communales pour desservir notamment les quelques hameaux.



Localisation des principaux axes routiers (source : Géoportail)

5. Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

On peut distinguer quatre paysages dominants à l'échelle de la commune de Neuville-aux-Bois :

- La Forêt domaniale d'Orléans : le Sud de la commune est inclus dans le périmètre de la forêt avec des boisements composés essentiellement de feuillus et de conifères. La commune se situe dans le « Massif d'Orléans ».
- Les surfaces agricoles : les espaces agricoles contrastent avec le paysage forestier par son ouverture. On y trouve ponctuellement des habitations, des mares ainsi que des boisements, ce qui en fait un paysage diversifié. Le paysage est relativement plat, ce qui est typique de la Beauce.
- La Laye du Nord : il s'agit d'un ruisseau qui s'écoule du Nord au Sud, dont la présence est soulignée essentiellement par la ripisylve.
- Le paysage urbain et ses extensions : il est constitué essentiellement par le bourg de la commune qui est densément bâti.

↘ Les modifications apportées au règlement vont avoir de légers impacts sur le cadre de vie et le paysage communal. Plusieurs éléments vont ainsi modifier l'aspect général de la commune, qu'il s'agisse par exemples de la modification dans la hauteur des murs bahut pour les clôtures ou encore des dispositions allégées pour l'installation de capteurs solaires du les toits. Concernant les modifications du règlement pour la zone AUI, le relèvement de la hauteur va nécessairement modifier les perceptions, surtout depuis l'entrée du bourg.
Néanmoins, ces impacts sont considérés comme acceptables.

IV. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Compatibilité avec le SCoT

La commune de Neuville-aux-Bois fait partie du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne, qui est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Dans l'armature territoriale telle que définie par le SCoT, la commune de Neuville-aux-Bois est considérée comme un pôle majeur. D'après la prescription 26 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), « ces polarités majeures ont vocation à assurer un rôle majeur dans l'organisation et le fonctionnement du PETR par l'offre de mobilités, d'équipements, de services, d'emplois et de logements ».

La mixité fonctionnelle est notamment recherchée dans ces communes. Les modifications apportées au règlement et à l'OAP pour la zone 1AUI répondent à cet objectif. Par ailleurs, le SCoT vise à conforter le tissu industriel et artisanal, par l'implantation des activités dans les espaces économiques définis (prescription 45).

Les diverses modifications apportées au règlement ne sont pas incompatibles avec le SCoT.

2. Pièces du PLU modifiées

Les changements apportés par cette 2^{ème} procédure de modification simplifiée du PLU de Neuville-aux-Bois vont concerner :

- Le règlement écrit
- Les Opérations d'Aménagement et de Programmation

Les différents ajustements apportés seront deux ordres :

- Les ajouts seront indiqués par une police verte, tel que suit : **ajout**
- Les suppressions d'information seront représentées par une police rouge barrée, tel que suit : **suppression**

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

Cette procédure de modification simplifiée du PLU n'impacte pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).