



PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE VIERZON
(18)

NOTE DE PRESENTATION

La commune de Vierzon a approuvé lors de la séance du Conseil Municipal du 30 juin 2005 son Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs projets de modification ont depuis cette approbation été validés par le conseil municipal puis par le conseil communautaire, dont le dernier en date du 09 octobre 2017.

Pour répondre à la demande de plusieurs administrés, la commune de Vierzon a transmis à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry une note en date du 22 octobre 2019 demandant une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vierzon dans le but de supprimer un emplacement réservé inscrit à son propre bénéfice et dont la justification n'est plus aujourd'hui vérifiée.

Par la même occasion, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry profite de l'exécution de cette procédure pour proposer une modification du règlement d'urbanisme dans le secteur AU5z du PLU.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification du document d'urbanisme peut être effectué selon une procédure simplifiée. Au cours de cette procédure, le code de l'urbanisme remplace la procédure d'enquête publique au profit d'une mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes associées.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, 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.

A l'issue de la mise à disposition, la collectivité doit alors délibérer en conseil communautaire sur le bilan de la mise à disposition. Le projet pourra être modifié au vu des observations émises par les personnes publiques associées et des observations du public. Le document d'urbanisme sera adopté par une délibération motivée.

L'acte approuvant la modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

I. MODIFICATION DANS LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES :

Certains des emplacements réservés du PLU approuvé sont au bénéfice de la ville de Vierzon et destinés à la réalisation d'opérations pour les équipements publics.

La présente modification porte sur l'emplacement réservé suivant :

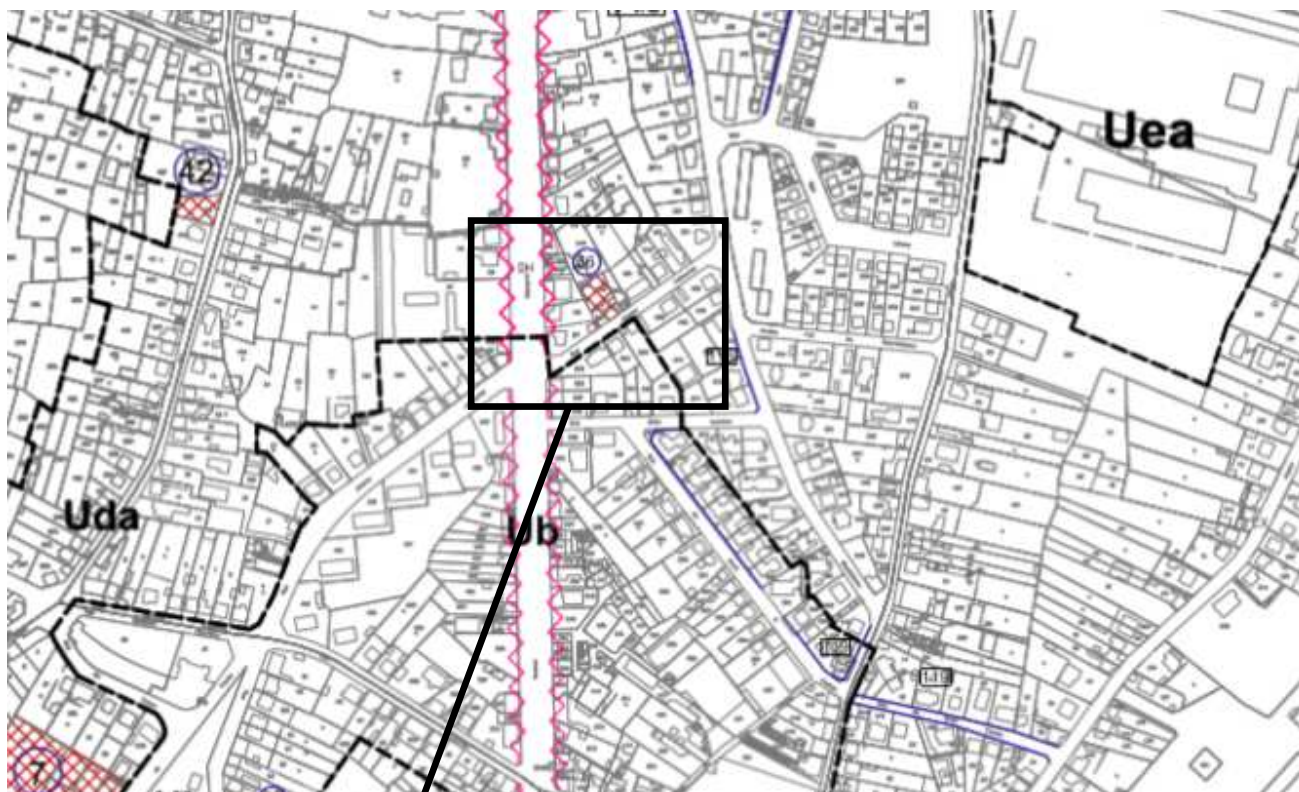
EMPLACEMENT RESERVE	SERVICSBENEFICIAIRE	DESTINATION	REFERENCE CADASTRALE
66	Ville de Vierzon	Rue Jeanna Labourbe – pour création d'un bassin d'orage	Section DI : 587- 588

L'emplacement réservé modifié dans cette procédure a initialement été institué pour la réalisation d'un bassin d'orage dans le cadre de la révision du POS en PLU. Celui-ci devant recueillir les eaux pluviales du bassin versant et assurer leur rétention en amont de la rue Jeanne Labourbe en cas de fortes pluies.

La situation de ces parcelles a amené la ville de Vierzon, à les retenir pour envisager d'y créer un équipement qui permettrait d'éviter de saturer un réseau trop faiblement dimensionné pour le bassin versant. Elles ont donc été classées en emplacement réservé du PLU.

En raison de la faible superficie de ces deux parcelles, le volume du bassin de rétention pouvant être réalisé serait sous-dimensionné par rapport au volume des eaux à recueillir sur ce bassin versant. Par conséquent, il n'apparaît finalement pas pertinent techniquement d'y maintenir l'emplacement réservé n°66.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE – PLANCHE 4 DU PLU DE VIERZON



Extrait plan de zonage – PLU de Vierzon



Suppression de l'emplacement réservé n°66

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMBLEMES RESERVES DU PLU DE VIERZON

EMPLACEMENT RESERVE	SERVICES BENEFICIAIRES	DESTINATIONS	REFERENCES CADASTRALES
66	Ville de Vierzon	Rue Jeanne Labourbe pour création d'un bassin d'orage	SECTION DI : 587 – 588
67	Ville de Vierzon	ZAC A71 – pour passage canalisation eaux pluviales	SECTION BH : 261p
68	Ville de Vierzon	Le long de l'A71 pour accès pour l'entretien du caniveau eau pluviale	SECTION BP : 173p, 160p, 161p, 162p, 121p
69	Ville de Vierzon	Chemin des Noues – pour accès à la zone d'urbanisation future	SECTION EI : 365p
70	Ville de Vierzon	Rue Plaisance – Rue Etienne Marcel pour aménagements en espaces verts- Entrée de Ville	SECTION BL : 173, 174, 175, 180, 189
71	Domaine public autoroutier concédé par l'Etat	Réaménagement de la gare de péage et de l'échangeur A71/A20	SECTION EP : 20- 21- 28- 29-30 -65 -79- 80- 93- 94- 96 SECTION AH : 207- 298

II. MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DANS LE PLU

La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry profite de l'opportunité de la procédure pour proposer une modification du règlement d'urbanisme, plus précisément en **zone AU – secteur AU5z du PLU**, afin que le règlement d'urbanisme réponde au mieux aux attentes des activités économiques projetées sur le secteur et dans le bon respect du code de l'urbanisme.

Le secteur AU5z du PLU est destiné aux activités économiques qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires et aux équipements publics. Ces activités pourront être commerciales si elles sont connexes aux activités industrielles, artisanales et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes.

La modification du règlement interviendra uniquement sur l'article AU10 du Chapitre AU : Hauteur des constructions.

Aujourd'hui, le règlement du PLU limite la hauteur des constructions des secteurs AU5z :

- La hauteur des bâtiments situés en bordure de la RD926 ne devra pas dépasser 9m au faîtage (ou acrotère y compris les ouvrages techniques).
- Une hauteur maximum de 12m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).

La Communauté de communes souhaiterait **augmenter la hauteur maximale des bâtiments** pour passer de 12m à **15m au faîtage ou acrotère**. En effet, une entreprise très intéressée par une vaste implantation dans la zone d'activités du Parc technologique de Sologne présente des spécificités techniques incompatibles avec le respect de la hauteur maximale fixée à 12 m. Pour son fonctionnement, cette entreprise doit disposer d'outils de production et d'installations de stockage de très grande hauteur qui ne peuvent être techniquement rabaissés sans remettre en cause la sécurité du site.

Le règlement actuel du PLU ne permet donc pas en l'état la réalisation du projet. Afin de ne pas bloquer le développement économique de la zone d'activité, la collectivité aspire à modifier son règlement d'urbanisme afin d'adapter celui-ci au projet, tout en respectant un équilibre avec la réalité du territoire.

EXTRAIT DU REGLEMENT D'URBANISME – CHAPITRE I – ZONE AU DU PLU DE VIERZON

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée, quelque soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.

* Dans le secteur AUa :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

* Dans les secteurs AUe – AU 2z – A3z – AU4z :

Néant.

* Dans le secteur AU5z, la hauteur des bâtiments situés en bordure de la RD926 ne devra pas dépasser 9 m au faîtage (ou acrotère y compris les ouvrages techniques). ~~Une hauteur maximum de 12 m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).~~

Une hauteur maximum de 15 m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (comprenant les ouvrages techniques).

III. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

	P.L.U approuvé le 18/12/2013	Projet de modification du P.L.U
	En Ha	En Ha
Zone Ua	55,62	55,62
dont Ua	42,86	42,86
dont Ua 1	6,16	6,16
dont Ua 2	6,60	6,60
Zone Ub	145,63	145,63
Zone Uc	42,14	42,14
Zone Ud	865,07	865,07
dont Uda	626,56	626,56
dont Uda1	45,25	45,25
dont Udb	193,26	193,26
Zone Ue	295,87	295,87
dont Uea	171,41	171,41
dont Ueb	124,46	124,46
Total zones urbaines	1404,33	1404,33
Zone AU	553,74	553,74
dont AUa	195,78	195,78
dont AUe	103,02	106,82
dont AU1z	25,06	25,06
dont AU2z	8,85	8,85
dont AU3z	10,55	10,55
dont AU4z	119,27	119,27
dont AU5z	73,74	87,41
dont AUI	17,47	0
Zone A	747,72	747,72
Zone Nh	307,93	307,93
Zone N	4436,28	4436,28
dont N « strict »	3567,90	3567,90
dont Nr	868,38	868,38
Total zones naturelles	6045,67	6045,67
TOTAL	7 450 ha	7 450 ha

Telles sont les modifications proposées et soumises à la consultation publique. Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette modification selon la procédure simplifiée n'a pas pour effet de soit :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.