



Commune de

SAINT-PERE SUR LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

1.1 - RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé 26 juin 2019



Martine RAGEY

Conseil / Urbanisme

Cabinet RAGEY SARL - 45460 SANDILLON

I - DISPOSITIONS GENERALES /PROCEDURE _____ 5

II - DIAGNOSTIC

1.1.	Un peu d'histoire _____	10
1.2.	Situation géographique _____	11
1.3.	Les paysages _____	12
1.3.1.	Le patrimoine _____	17
1.3.2.	. Archéologie _____	17
1.3.3.	Monuments historiques _____	18
1.4.	Les infrastructures routières _____	19
1.4.1.	Les routes départementales _____	20
1.4.2.	. Les voies communales _____	23
1.4.3.	Alignement _____	23
1.4.4.	La voie ferrée _____	23
1.5.	Les transports en commun _____	24
1.6.	Le numérique _____	26
1.7.	Les réseaux _____	28
1.7.1.	Les eaux usées _____	28
1.7.2.	Le réseau de collecte des eaux pluviales _____	28
1.7.3.	Desserte en eau potable _____	28
1.7.4.	Défense incendie _____	29
1.7.5.	La situation sur la commune _____	30
1.8.	LES SERVITUDES –énergie électrique-gaz-télécommunications _____	31
1.8.1.	Les réseaux de transport d'énergie électrique _____	31
1.8.2.	Transport de Gaz _____	31
1.8.3.	transport lignes SNCF _____	33
1.8.4.	Télécommunications _____	33
1.9.	Les équipements collectifs _____	35
1.10.	LES SERVICES _____	37
2.1.	Evolution DE LA POPULATION _____	38
2.2.	Le logement _____	41
2.2.1.	Evolution du parc de logements _____	41
2.2.2.	Statut des occupants _____	42
2.2.3.	Résidences principales selon la période d'achèvement _____	43
2.2.4.	Caractère des résidences principales selon le nombre de pièces _____	43
2.2.5.	Confort et qualité des résidences principales _____	43
2.2.6.	Equipement automobile des ménages _____	44
2.2.7.	Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012 _____	44
2.3.	Les ménages _____	45
	Effectifs des ménages _____	45
2.4.	La population active _____	46
2.5.	La formation _____	47
2.6.	LES ACTIVITES ECONOMIQUES _____	47
	Chiffres clés Revenus et pauvreté des ménages en 2012 _____	47
	Les commerçants et artisans installés sur la commune _____	48
2.7.	L'agriculture _____	49
2.8.	Le tourisme _____	51
2.9.	La vie associative _____	52

III. JUSTIFICATIONS _____ 53

	LES OBJECTIFS DE CROISSANCE _____	55
5.1.	La zone UA _____	65
	La zone UB _____	67
5.2.	La zone UI _____	70
5.3.	La zone AU _____	71
5.4.	La zone A _____	71
5.5.	La zone N _____	72
7.1.	Les espaces boisés classés _____	73
7.2.	Les éléments de patrimoine _____	74

IV - Respect des contraintes supracommunales	75
1. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels	76
2. Gérer de façon économe l'espace	77
3. Enjeux paysagers et patrimoniaux	78
4. le logement	79

I - DISPOSITIONS GENERALES /PROCEDURE

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

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

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

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

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

1.1. Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation,

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

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

1.4. Le règlement

1.1.1. Graphique

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

Il mentionne s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les éléments de patrimoine, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les secteurs de protection des ressources naturelles.

1.1.2. Ecrit

Il peut définir :

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

1.5. Les documents annexes :

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

2. DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE

2.1. Prescription de l'élaboration

Elle a été décidée par délibération du conseil municipal le 4 décembre 2014.

2.2. Déroulement de l'étude

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

Le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées, avant de passer à la phase réglementaire, comprenant le règlement graphique et écrit, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

2.3. Concertation publique

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

Les réunions publiques :

- 22 juin 2017 avec pour thème la présentation du diagnostic et les orientations générales du PADD.
- 7 mars 2018 présentation de la traduction du projet avec le dispositif réglementaire comprenant le règlement graphique et écrit ainsi que les orientations d'aménagement.

2.4. Débat au sein du Conseil Municipal

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

Le conseil a confirmé les orientations proposées au cours de 2 réunions le 21 juin 2017 et le 22 novembre 2017.

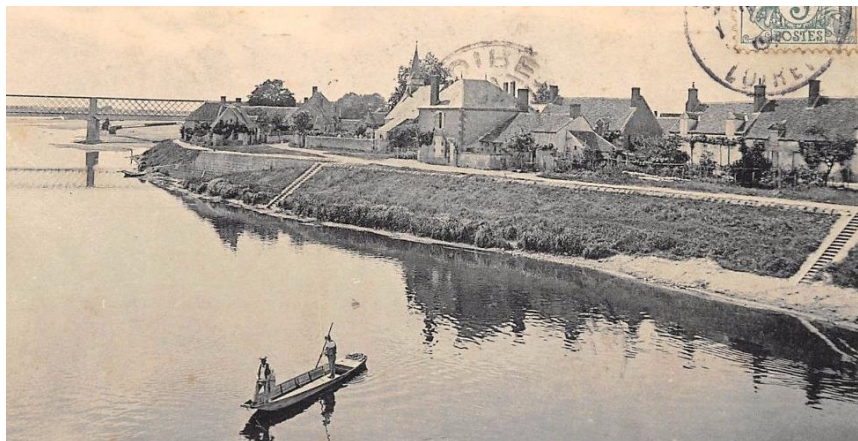
II. DIAGNOSTIC

1. CADRE PHYSIQUE

1.1. Un peu d'histoire 1

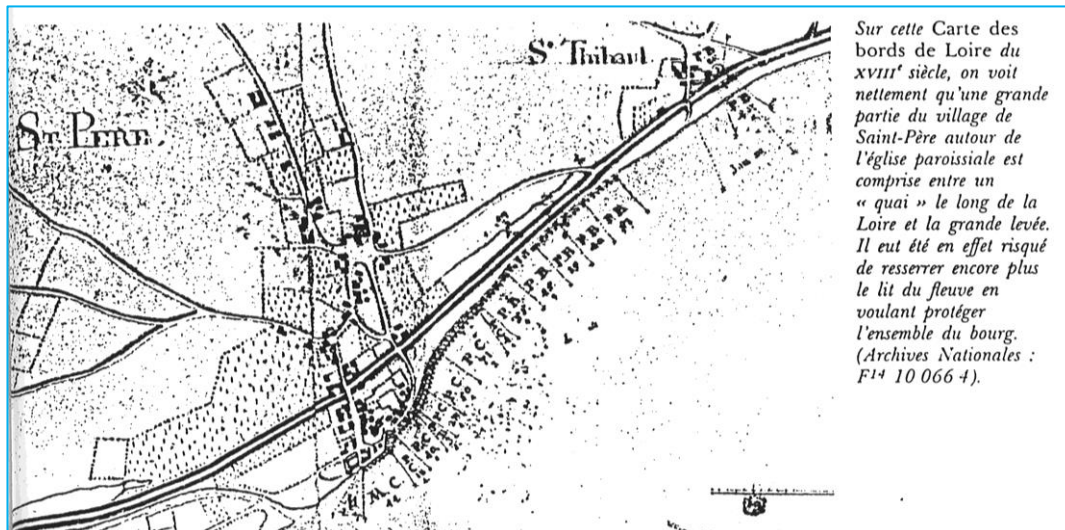
Dès l'époque gallo-romaine, le centre bourg de Saint-Père était bâti sur un terre-plein arrondi s'avancant vers la Loire, la plate-forme se trouvant ainsi à l'abri des crues du fleuve.

A la fin du 16^{ème} siècle, lors de la construction de la levée, on a estimé trop dangereux de contourner ce terre-plein ce qui aurait eu pour effet de resserrer le lit du fleuve.



On a donc édifié la levée entre le centre bourg et les terres du val, enfermant le village à l'intérieur du lit endigué et l'exposant à des inondations graves. En 1856, le village fut submergé d'une hauteur de 2 m environ, alors qu'il était jusqu'alors insubmersible.

Une maladrerie, ainsi qu'une grande partie du bourg ancien implanté entre le « quai » le long de la Loire et la grande levée ont été ainsi détruits par les inondations, puis ensuite par les



bombardements de la seconde guerre mondiale.

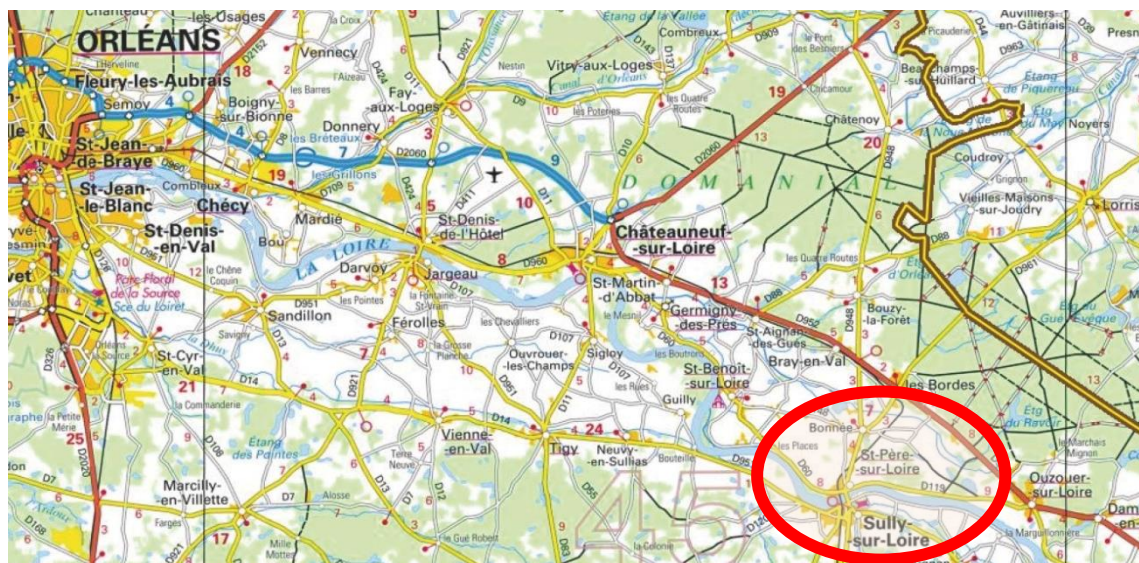
Ainsi le bourg de Saint-Père, qui vivait, jadis de la navigation sur la Loire s'est déplacé au cours des siècles, vers le Nord, fuyant les eaux du fleuve et leurs menaces. Les auberges disparurent des quais en même temps que les marins.

Peu à peu, le village se développa dans le val, s'étirant le long de la RD 948, la reconstruction des bâtiments détruits dans le vieux bourg, n'ayant pas été autorisée au lendemain de la guerre.

¹ Source : rapport de présentation du POS

1.2. Situation géographique

La commune de SAINT-PERE SUR LOIRE est située à l'est d'Orléans et appartient à la région naturelle du Val de Loire. Elle est située sur la rive droite du fleuve face à Sully sur Loire



La commune qui s'étend sur 1069 ha, consacre environ 150 ha à la forêt.

La commune est traversée du nord au sud par la route départementale 948 qui relie la Sologne et Argent sur Sauldre à la Forêt d'Orléans et au Gâtinais par Bellegarde et Malesherbes.



Le développement urbain s'est fait à partir de la tête de pont selon l'axe Sud-Nord, en direction de la commune de BONNEE.

On trouve dans le val cultivé un bâti ancien représenté par des fermes.

1.3. Les paysages

La commune de Saint-Père est entièrement inscrite dans le val de Loire en rive droite. Elle présente dans ce val une bande de 5,5 km environ sur une largeur allant de 1,1 à 2,4 km. Contrairement à ce qui est généralement observé pour les villes ligériennes, le développement urbain est perpendiculaire au fleuve. Ceci s'explique par les orientations de reconstruction après la seconde guerre mondiale, où on a recherché à s'éloigner des risques d'inondation les plus forts.

On distingue à Saint-Père :

La Loire et le lit endigué



La Loire est ici omniprésente, avec ses différentes composantes, notamment la végétation, les grèves de sable et les changements que les variations de niveau apportent. La Loire est un fleuve de sable, dont le lit varie d'une saison à l'autre, selon les crues et le courant.

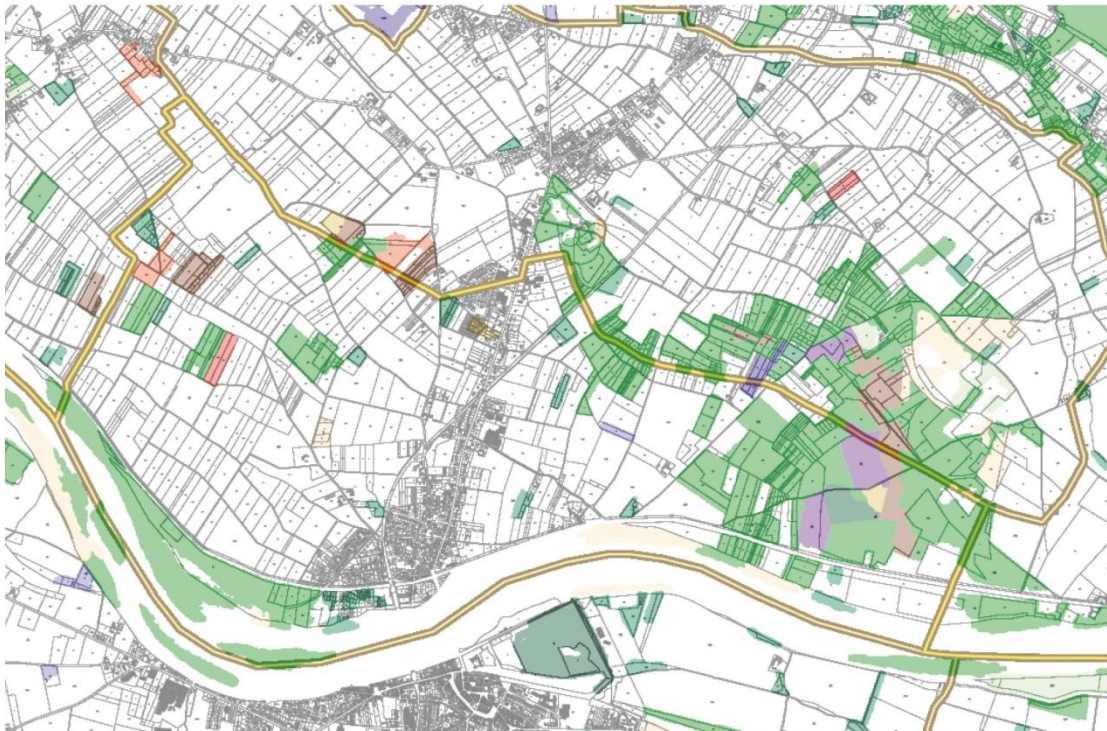
Selon l'espace disponible, on trouve aussi des secteurs cultivés, des boisements, notamment en aval du bourg après le camping (boisement alluvial protégé).

Le front de Loire opposé, ville de Sully apporte un élément paysager très fort.

D'une manière générale, on trouve ici les composantes habituelles des paysages ligériens.

Le val Est

A l'est le val cultivé est aussi occupé pas des boisements qui cloisonnent l'espace, réduisent les étendues, formant un paysage plus fermé.



Le massif boisé de la Champagne à l'Est et au Nord celui de la Borne Blanche, marquent les lisières communales.





Le val Ouest

Il se différencie du précédent par des étendues cultivées plus importantes, avec seulement quelques boqueteaux.





Les fermes sont les seuls éléments bâtis de cette partie du val, très visible depuis la levée.

La zone urbaine

La recherche de secteurs moins exposés, les limites cultivées, le PPRI, ont formés une zone urbaine groupée, mais limitée en tête de pont, et un « village rue » vers le Nord.

En arrivant vers la commune de Bonnée, la zone urbaine s'épaissit légèrement avec la création de lotissements récents.

Une zone commerciale importante s'est développée ces dernières années et elle se poursuit sur la commune de Bonnée.



A côté du centre bourg, un peu plus dense, aux constructions traditionnelles, le développement est de type pavillonnaire.



La RD 948, son environnement pavillonnaire et les secteurs d'activités



Les lisières urbaines

A l'Est de la zone urbaine



A l'Ouest de la zone urbaine



Ces secteurs intermédiaires entre urbanisation et espaces naturels et ou cultivés, est d'autant plus difficiles à organiser qu'on se trouve dans un espace sans relief, avec des constructions plutôt basses et une zone urbaine très limitée.

Compte tenu du PPRI, les murs et écrans de toute nature sont proscrits. Et finalement de cet ensemble bâti qu'on devine à l'horizon, seules émergent les enseignes des commerces.

1.3.1. Le patrimoine

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

C'est l'habitat traditionnel représenté par des maisons de bourg et par des corps de ferme qui fournit sur la commune ces éléments à préserver.



Quelques exemples parmi les 18 constructions listées en pièce 7 du dossier de PLU.

1.3.2. Archéologie

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

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

1.3.3. Monuments historiques

Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative, article L621.1 du code du patrimoine.

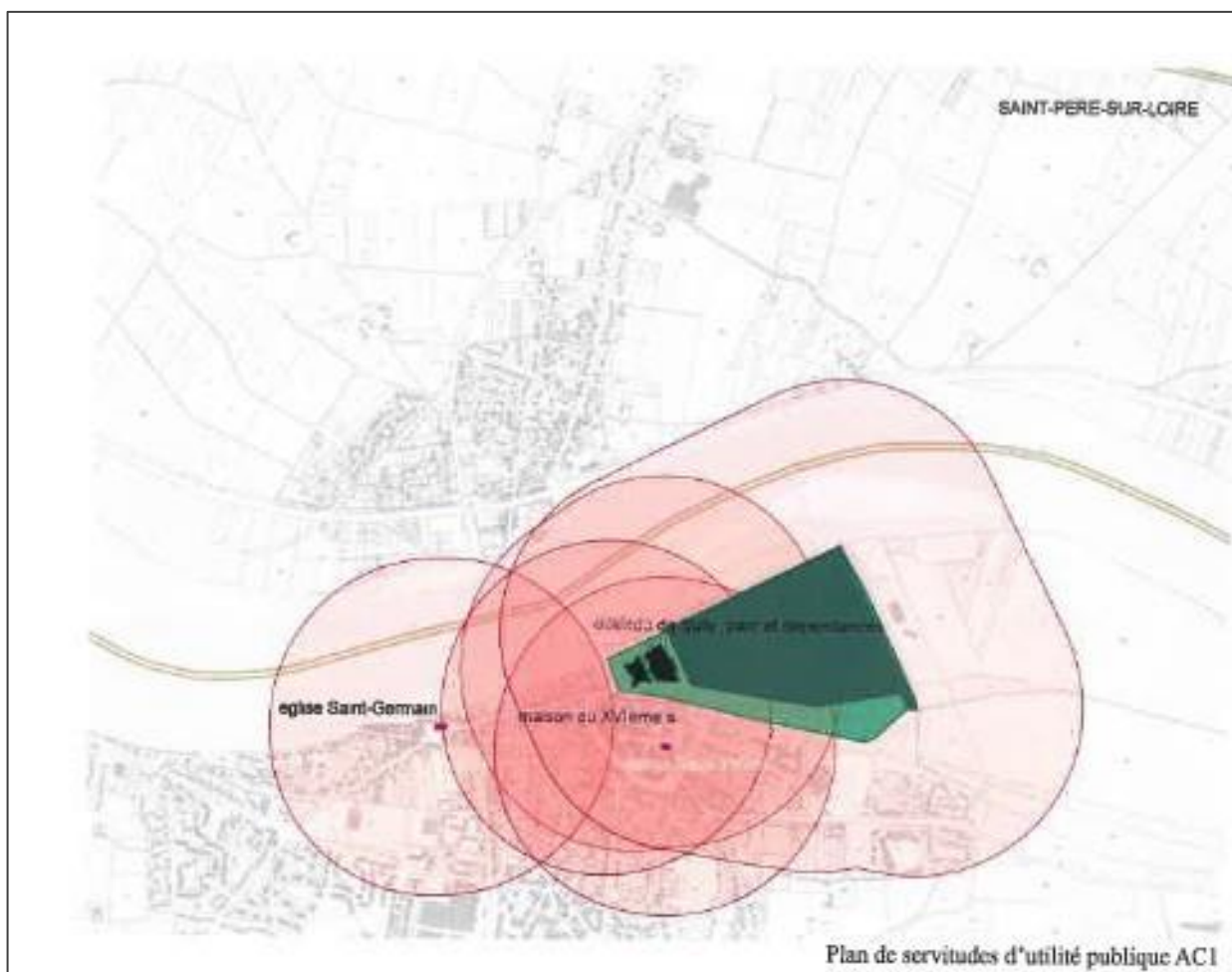
Les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation peuvent, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques (articles L621.25 à 29 du même code).

Peut être également inscrit dans les mêmes conditions tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres de rayon autour du monument dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

La commune de Saint-Père-sur-Loire est concernée par des Servitudes d'abords de Monuments Historiques de la commune de Sully-sur-Loire:

- **Château de Sully-sur-Loire classé monument historique le 25 septembre 1928. Son parc et ses dépendances inscrits à l'inventaire des monuments historiques le 8 avril 1944.**
- **l'Église Saint-Germain, inscrite à l'inventaire le 20 novembre 1939.**
- **Maison du XVIème à Sully.**



1.4. Les infrastructures routières

La commune se SAINT-PERE SUR LOIRE est desservie par trois routes départementales importantes /

Les RD 60 et 119, respectivement route d'Orléans et route de GIEN, qui longent la Loire.

La RD 948, itinéraire important qui permet de relier la RD 2060 au Pont des Besniers, au Nord et Argent sur Sauldre en passant par Sully et Cerdon.

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

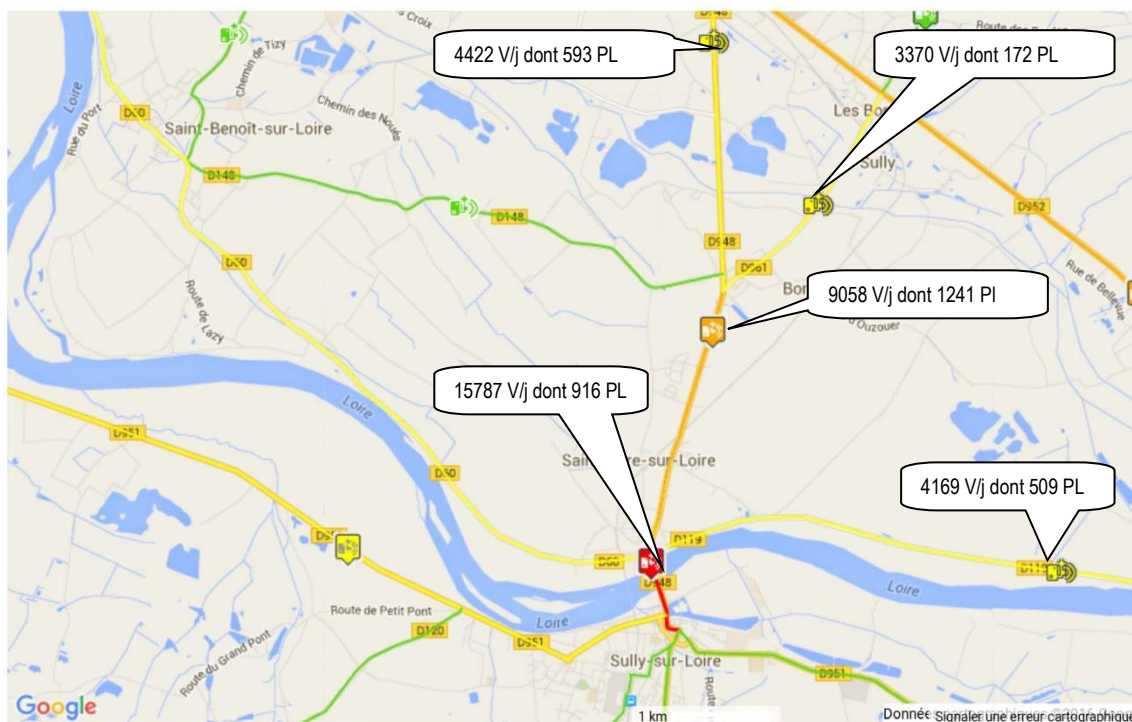
Le réseau des chemins ruraux draine les espaces naturels et agricoles.

La carte ci-dessus représente la part la plus importante du réseau routier de la commune



1.4.1. Les routes départementales

Il n'existe pas de plan d'alignement non appliqué. La RD 948 ne présente aucune zone de rétrécissement à aménager. Il n'y a donc pas de report de servitude d'alignement à faire au PLU.



La RD948 affiche en 2014 un flux de circulation important, avec un nombre de poids lourds qui diminue une fois les zones commerciales passées. Il faut ajouter à ce trafic le transport des matières dangereuses (TMD) qui n'est pas sans inquiéter dans un secteur aussi habité.

La vitesse de circulation n'est pas très élevée, justement en raison du trafic et des multiples carrefours.

Depuis l'élaboration du POS approuvé en 1998, la circulation a augmenté d'environ 15% sur la RD 948 et au pont de SULLY.

Ces données militent en faveur d'un nouveau pont, qui ne paraît pas pour l'instant prioritaire.

Pour la commune, l'augmentation du trafic va aussi avec la fermeture du transport par rail, et il regrette que cette situation perdure.

La RD 948 dispose d'une emprise suffisante pour assurer les différents usages. Entre la zone commerciale très fréquentée, et la « Loire à vélo » les espaces publics de la commune sont souvent très encombrés.



Entre avril et octobre, la Loire à Vélo enregistre un flux de 15000 vélos qui empruntent aussi les trottoirs. A noter aussi les trafics liés aux différentes manifestations touristiques du secteur de SULLY.



Le passage à niveau sur la RD 948



on arrive devant la mairie



Le carrefour au pont de SULLY

La commune fait observer que les réseaux sous chaussée sont en mauvais état du fait de l'importance et de la nature du trafic de la RD 948



Route de GIEN



ROUTE d'Orléans-
vue sur le viaduc de la voie ferrée

Le trafic des RD 60 et 119 est nettement plus fluide, mais il présente plus de danger compte tenu de la vitesse de circulation. En effet on roule vite sur les levées de la Loire, malgré les risques que cela représente.

Le nouveau pont de Jargeau

L'enquête sur l'utilité du projet est terminée. Le tracé routier impacte légèrement la commune. Il conviendrait d'en tenir compte dans le PLU.

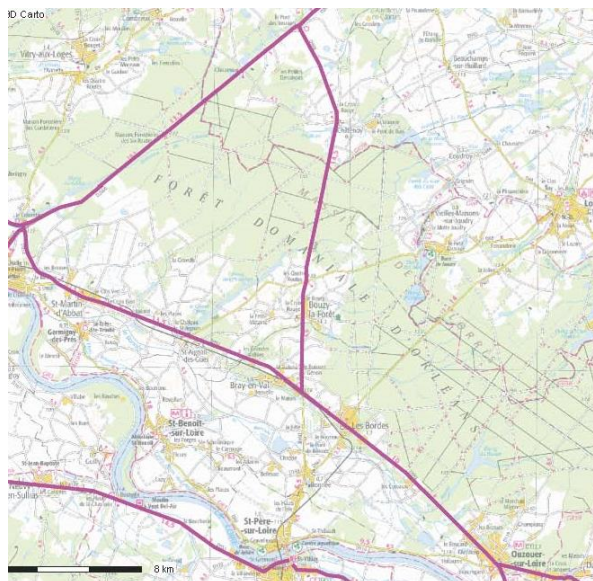
La RD 948 est classée voie à grande circulation hors du territoire communal

sur le tronçon entre la RD 952 et RD 2020

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

Ce projet se situe à environ 22 km en amont de Jargeau.

Il a fait successivement l'objet d'études préalables pour le choix du fuseau, puis d'études de tracés et enfin d'études d'avant-projet sur le tracé retenu. Le tracé préférentiel a été retenu par l'Assemblée Départementale lors de la session de septembre 2009.



La déviation de la RD948 dite de Sully-sur-Loire, s'étend sur 10 km, elle est constituée d'une route à 1 x 2 voies. La déviation a pour origine la zone industrielle Sud de Sully-sur-Loire, et pour extrémité Nord la RD948 à Bray-en-Val.

Ce projet de déviation est relié aux voies existantes par des carrefours plans. L'étude d'impact n'a pas encore été réalisée.

Le choix quant au mode de dévolution pour la réalisation de l'opération est en cours d'étude.

Le projet n'a pas encore été soumis à enquête publique.

1.4.2.. Les voies communales

Le réseau viaire est complété par des voies communales qui desservent le centre bourg et les quartiers récents.



Les caractéristiques de ces voies sont compatibles avec leur vocation et le trafic qu'elles supportent.

1.4.3. Alignement

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

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

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

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

- à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (article L122-5 - servitude non aedificandi.),
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc.. (article L112-6 - servitude non confortandi).

1.4.4. La voie ferrée

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

Il faut prendre en compte :

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



-
- Les servitudes de débroussaillage.

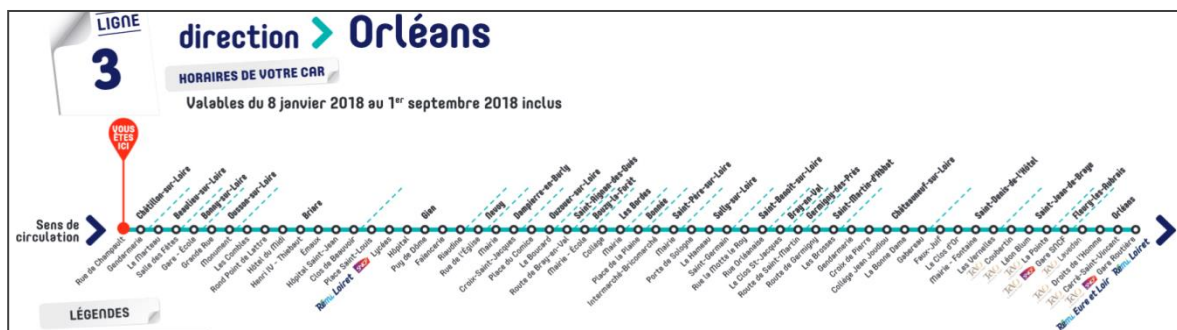
La commune de SAINT PERE SUR LOIRE est traversée par la ligne Auxy – Juranville / Bourges (n°682000).

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

1.5. Les transports en commun

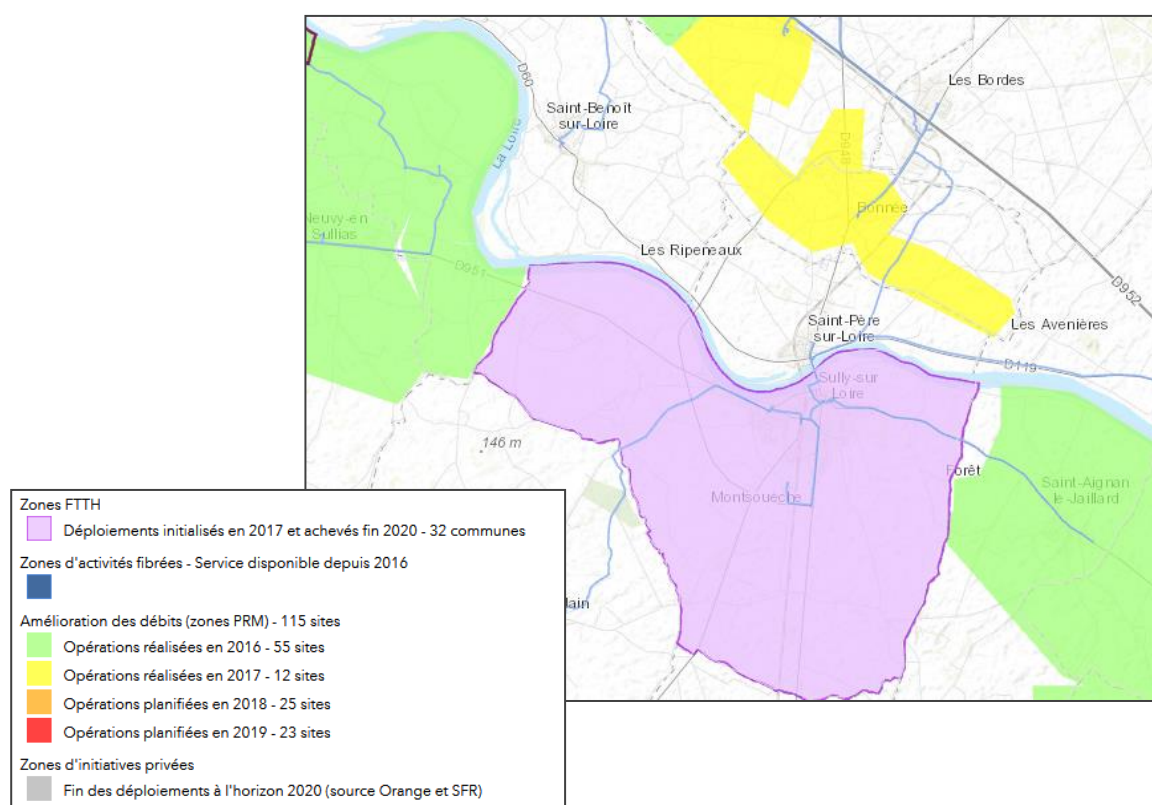


Plusieurs lignes du réseau Remi passent à SAINT-PERE SUR LOIRE : 3 -12 – 7A(Sully)-



Sur cette ligne 3, au parcours de type omnibus plutôt qu'express, peu d'horaires vers Orléans avec une grande plage horaire non desservie, et des trajets vers la gare routière d'au moins 1h1/2.

1.6. Le numérique



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

Lysséo est un réseau d'infrastructures de télécommunications, neutre et non discriminant, mis à disposition de l'ensemble des opérateurs grand public, fournisseurs d'accès internet.

Le réseau Lysséo a 3 objectifs principaux, à réaliser d'ici 2021 :

Le déploiement d'un réseau de fibre optique jusqu'à l'abonné (réseau FTTH : Fiber To The Home) permettant à 71 000 foyers de 32 communes d'avoir accès à une offre en fibre optique.

La montée en débit de zones ADSL. Cela consiste à créer des centraux téléphoniques de proximité dans des zones où le débit du réseau ADSL est notoirement insuffisant. 115 opérations de ce type sont prévues d'ici 2020, dont la moitié a été réalisée à l'été 2017.

La desserte en fibre optique de sites spécifiques : Zones et parcs d'activités, services publics de la santé et de l'éducation.

Médialys

Medialys a pour objet la conception, la réalisation et l'exploitation technique et commerciale d'une Infrastructure Départementale en fibre optique, ainsi que le dégroupage de la quasi-totalité des centraux téléphoniques du département du Loiret. Ce réseau sera mis à disposition des opérateurs qui fourniront des services d'accès internet aux entreprises et résidents du Loiret.

Les missions ont été définies comme suit :

- ◇ desservir les zones d'activité d'intérêt départemental avec une offre de services à très haut débit.
- ◇ veiller à un aménagement équilibré du territoire en matière de réseaux d'accès à haut débit et résorber progressivement les « zones d'ombre » haut débit du département.
- ◇ permettre aux entreprises existantes et à la population de disposer de services innovants.

- ◇ rendre le territoire attractif pour l'implantation de nouvelles activités génératrices d'emplois et favoriser notamment l'essor d'activités consacrées aux TIC (Technologies de l'Information et de la Communication).

	POP		Infrastructure propre
	Point Haut FH		Location de Fibre
	NRA dégroupé		Faisceau Hertzien



1.7. Les réseaux

1.7.1. Les eaux usées

Le réseau

Le réseau, dont la construction a été entreprise en 1974, dessert la quasi-totalité de l'habitat. A ce jour, 30 habitations sont en assainissement non collectif.

En raison de la topographie, on compte 6 postes de relèvement et de refoulement en plus du poste de relèvement en tête de station d'épuration.

Le réseau est constitué de canalisations en diamètre 150 mm en amiante-ciment. Les pentes sont faibles et les profondeurs comprises entre 1,5 m et 4,2 m. Les têtes de réseaux sont dotées de chasses automatiques.

Les postes de refoulement et de relèvement sont équipés d'une pompe unique.

Station d'épuration

La station mise en service en 2010 est située dans le lit endigué à l'est du bourg ancien de SAINT-PERE. Elle est de type boue activée faible charge et de capacité 2000 EQ/hab. le débit de référence journalier est de 560 m3.

Elle comprend un poste de relèvement, un bassin biologique, différentes installations dont un dispositif de déphosphatation.

Le traitement des boues se fait par procédé rhizophytes.

Fonctionnement actuel

Au 31/12/2014, le service dessert 1113 habitants avec 576 abonnés. Les volumes facturés sont de 28928 m3 en 2014

1.7.2. Le réseau de collecte des eaux pluviales

Le réseau des eaux pluviales est incomplet en centre bourg. Ce sont les extensions par opérations de lotissements notamment qui sont dotées de réseaux séparatifs. D'une manière générale, les réseaux ont été réalisés au coup par coup et non en application d'un projet global. Les rejets se font dans les fossés et exutoires réalisés pour les besoins de la zone agricole, pas toujours adaptés à la desserte pluviale de zones urbaines.

Le diamètre des canalisations ne dépasse pas 500 mm, ce qui dans des terrains assez plats ne fournit pas beaucoup de capacité.

La possibilité d'évacuer les eaux de ruissellement sera déterminante sur la localisation, les emprises au sol des nouvelles opérations.

1.7.3. Desserte en eau potable

La commune de SAINT-PERE est dotée d'un réseau de distribution d'eau potable qui dessert la quasi-totalité des secteurs urbanisés.

L'origine de l'alimentation en eau de SAINT-PERE remonte à 1954, époque où fut réalisée la desserte du périmètre de reconstruction à partir de la canalisation de refoulement du champ captant du service des eaux de Sully aménagé à SAINT-PERE de 1957 à 1960.

La commune a été alimentée à partir de ce seul champ captant par l'intermédiaire de la canalisation de refoulement de 200mm rejoignant les anciens châteaux d'eau par le pont de chemin de fer.

La ressource

Le champ captant de SAINT-PERE n'est plus utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune. Les forages de SULLY ont pris le relais.

Le champ captant de Pisseloup comprend 4 captages de faible profondeur s'adressant à la nappe des alluvions anciennes de la terrasse au sud de Sully. Les eaux de ces captages sont estimées « agressives » et sont traitées. La capacité de filtration est augmentée en période estivale pour atteindre 235m³/h.

Le stockage

Le stockage est assuré par les deux châteaux d'eau au sol implantés au lieu-dit « Le Brelan ». Situé à 3 km au Sud de l'agglomération de SULLY, ce site est très éloigné de SAINT-PERE, qui ne dispose d'aucun stockage.

La capacité totale du stockage est de 4000 m³.

L'alimentation des réservoirs est, à partir de Pisseloup, réalisée par l'intermédiaire d'une canalisation de 400/450 mm de diamètre. SAINT-PERE est alimenté par la canalisation de refoulement distribution reliant le champ captant de SAINT-PERE à SULLY.

Le réseau de distribution

Sauf 5 écarts, le réseau dessert toute la commune.

Le réseau est maillé au niveau du bourg, ramifié en dehors. Il n'existe pas de bouclage de secours sur le réseau de BONNEE au Nord de la commune, bien que les deux réseaux soient très proches, jusqu'à l'installation d'un disconnecteur en 2013.

Qualité de la ressource

Les indicateurs de performance sur la qualité de l'eau du décret du 2 mai 2007, affichent 100% de conformité.

Ces deux indicateurs représentent les taux de conformité des prélèvements d'eau potable en production et en distribution d'eau vis-à-vis des limites de qualité d'eau imposées par le Code de la Santé Publique sur la physico-chimie et la microbiologie. Le calcul de ces indicateurs ne fait intervenir que des prélèvements incluant au moins un paramètre disposant d'une limite de qualité dans le Code de la Santé Publique. De plus, les prélèvements pris en compte sont uniquement ceux réalisés dans le cadre du contrôle sanitaire officiel réalisés par les Agences Régionales de Santé.

Aspects quantitatifs

Le volume produit en 2014 s'élève à 490 000 m³ pour 2869 abonnés.

Le rendement du réseau est de 84,68% et l'indice linéaire de pertes est de 1,92 m³/jour/km.

Le volume vendu sur la commune est d'environ 10 % du volume total vendu en 2014 soit environ 36 600 m³.

On s'aperçoit que le volume global est en diminution, par rapport aux années 1990, malgré les évolutions de population.

Les améliorations de rendement du réseau et les recherches d'économie expliquent ces chiffres.

1.7.4.Défense incendie

Les principes :

Le nouveau règlement départemental de défense contre l'incendie a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2016.

Ainsi, le débit minimal du point d'eau incendie (PEI) peut descendre dans certains cas jusqu'à 30 m³/h sur une durée d'1 heure.

Autre exemple, la distance réglementaire est portée à 400 m maximum si l'habitation est considérée isolée (minimum 4 mètres de distance des tiers et non 5 m comme évoqué) et si la surface de plancher maximum (et non SHOB) ne dépasse pas 250m²

Exemple : Accès et distances

La longueur du cheminement, en mètres, est calculée entre le PEI (point d'eau incendie) et le risque à défendre. Il s'agit de l'accès principal ou dans certains cas pour de grandes constructions du point le plus éloigné.

L'accessibilité doit être réalisée en tout temps par des voies accessibles aux engins de secours (poids lourd) d'une largeur minimale de trois mètres utilisable ou dans certains cas aux dévidoirs, soit une largeur utilisable minimum d'1,40 m.

D'une façon générale, la distance entre le PEI (point d'eau incendie) et le risque est au maximum fixée à 200 m, exception faite :

- Du risque courant faible en habitation: PEI 30 m³/h en 1 heure, distance portée à 400 m maximum, si isolement, avec au minimum 4 mètres de distance des tiers, et avec 250 m² de surface de plancher maximum.
- Du risque particulier (Code du Travail, ERP) dès lors que les besoins en eau sont estimés à une quantité d'eau de référence supérieure ou égale à 150 m³/h ou à 300 m³ (distance abaissée à 150 m dans ce cas),
- S'il existe des colonnes sèches (distance ramenée à 60 m entre le PEI et l'orifice d'alimentation). Cette distance s'entend entre le premier PEI et le risque. L'échelonnement des besoins en eau est possible de 400 m jusqu'à 1 000 m dans certains cas.

Lorsque les constructions ne sont pas connues, lors de la création de ZAC, ZA, ZI ou ZC, la distance d'implantation correspond à celle entre les PEI.

Toujours à titre de rappel, les risques sont classés en 3 catégories :

- Risque courant faible comme les habitations individuelles,
- Risque courant ordinaire autre que les habitations individuelles (ex : immeuble collectif inférieur à 25 m de hauteur et 7 étages)
- Risque particulier: ERP (établissement recevant du public), bâtiment agricole, ...en fonction de l'activité, de la surface à défendre, etc...

1.7.5. La situation sur la commune

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

Les mesures mettent en évidence que les poteaux incendie de la commune ne prennent pas tous en compte ces nouvelles normes.

Des essais doivent être pratiqués de façon à identifier les points faibles.

Souvent la pression est en cause, compte tenu de l'éloignement par rapport au stockage. Des réserves peuvent être installées dans les secteurs où la modification du réseau n'est pas opportune pour des raisons sanitaires notamment.

1.8. LES SERVITUDES –énergie électrique-gaz-télécommunications

1.8.1. Les réseaux de transport d'énergie électrique

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

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitudes de surplomb). Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de cette projection (lois du 15 juin 1906 et n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée portant nationalisation de l'électricité et du gaz, décret n°93-629 du 25 mars 1993 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, décret n°2004- 835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique).

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

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

Le territoire de Saint-Père-sur-Loire est traversé par des lignes de basses et moyennes tensions.

1.8.2. Transport de Gaz

Dans le cadre du déploiement du réseau de transport et de distribution de gaz, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes. Il peut procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites (lois du 15 juin 1906 (article 12) modifiée et n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz modifiée).



La commune de Saint Père-sur-Loire est traversée par plusieurs canalisations de transport de gaz pour lesquelles l'arrêté préfectoral du 4/10/2016 a instauré des servitudes d'utilité publique au titre de l'urbanisme.

« Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée (1) au présent arrêté.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou SUP3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous:

PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation

DN : Diamètre Nominal de la canalisation.

Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées »

Type	Influence	Description	PMS (bars)	DN	Longueur (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
							SUP 1	SUP 2	SUP 3
CA	traversant	DN80-2000-BRT SAINT-PERE-SUR-LOIRE LES HAUTS DE L'ISLE	67,7	80	192,69	ENTERRE	15,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN80-2000-BRT SAINT-PERE-SUR-LOIRE LES HAUTS DE L'ISLE	67,7	50	0,28	ENTERRE	15,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN80-2000-BRT SAINT-PERE-SUR-LOIRE LES HAUTS DE L'ISLE	67,7	100	192,76	ENTERRE	25,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN500-1959-MERY-SUR-C HER_CHATEAU-LANDON	67,7	500	1 185,20	ENTERRE	195,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN400-1959-SULLY-SUR-L OIRE SUD SAINT-PERE-SUR- Loire	67,7	400	489,28	ENTERRE	145,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN250-1972-1973-1974-SAI NT-PERE-SUR-LOIRE_BOI GNY-SUR-BIONNE	67,7	250	4 399,94	ENTERRE	75,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN150-1960-SAINT-PERE- SUR-LOIRE_BOIGNY-SUR- BIONNE	67,7	150	4 423,12	ENTERRE	45,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN100-1993-SAINT-PERE- SUR-LOIRE_DAMPIERRE- EN-BURLY	67,7	100	575,29	ENTERRE	25,00	5,00	5,00
CA	traversant	DN100-1960-SAINT-PERE- SUR-LOIRE_GIEN	67,7	100	579,57	ENTERRE	25,00	5,00	5,00

Les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

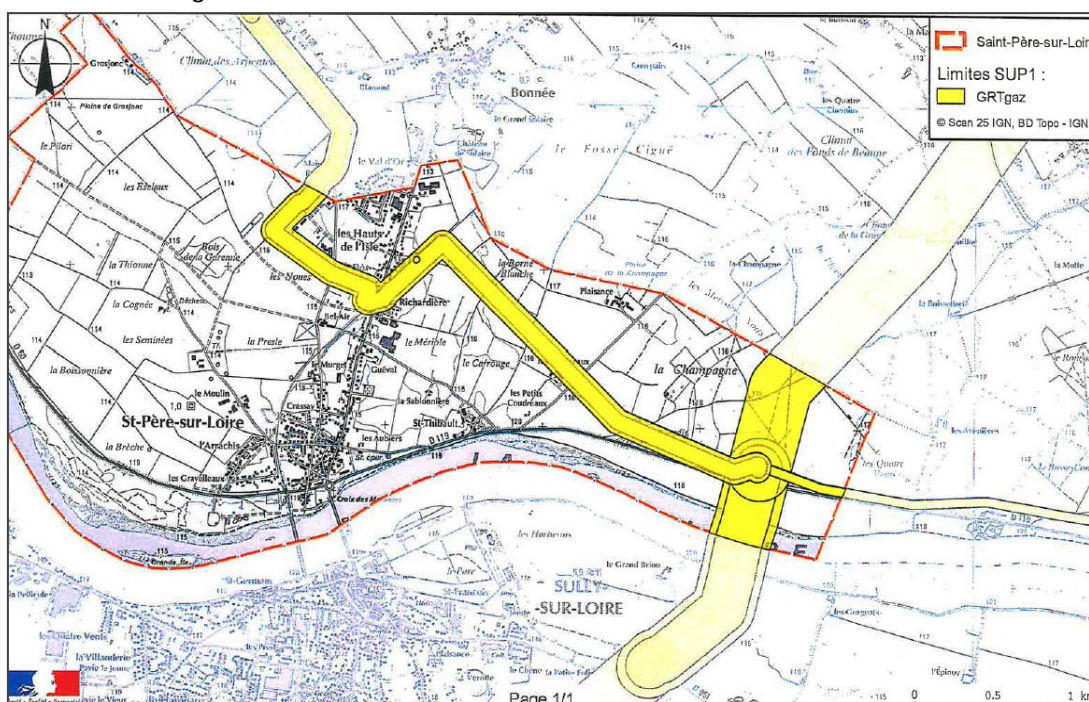
Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement:

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement:

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement: L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.



1.8.3.transport lignes SNCF

La commune est traversée par la ligne n°682 000 d'Auxy-Juranville à Bourges. Servitudes grevant les terrains situés au voisinage du domaine ferroviaire.

1.8.4.Télécommunications

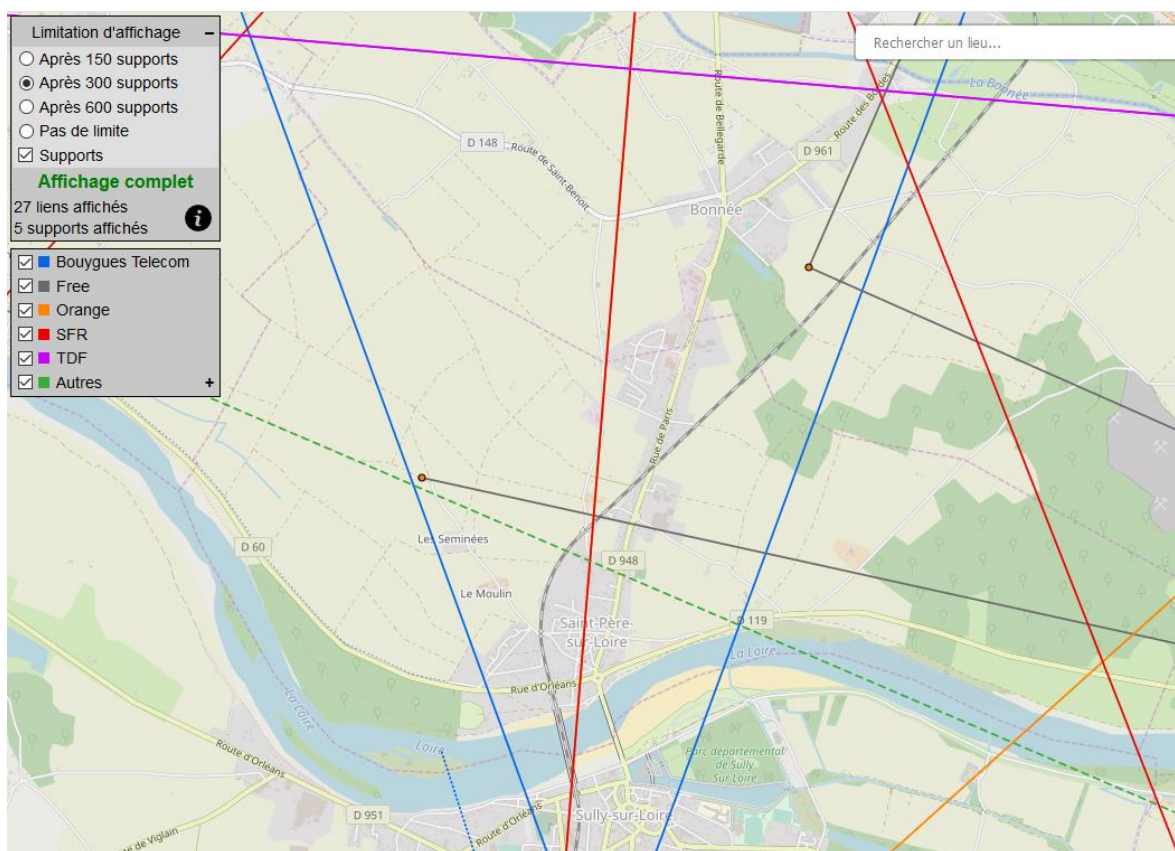
Câbles de télécommunication

Câble Les Bordes – Sully-sur-Loire,

Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de ces câbles

1.8.5.Faisceaux hertziens

Protection contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles



Les liaisons hertziennes de ces opérateurs ne font pas l'objet de servitudes officielles. Toutefois en cas de constructions de plus de 10 m de haut, l'opérateur orange devra être consulté.

1.9. Les équipements collectifs

La commune de Saint-Père sur Loire est dotée des équipements suivants :

Mairie	Bibliothèque
Ateliers municipaux	Plateau d'éducation physique
Cimetière	Aire de loisirs (camping)
Eglise	Jardins publics
Ecole	Tri sélectif
Salle polyvalente	Station d'épuration

D'une manière générale les équipements existants sont estimés suffisants au regard des besoins de la population actuelle et à venir.

Sont à prévoir toutefois :

- Une nouvelle salle polyvalente, l'actuelle étant trop « enclavée » dans le centre bourg, ce qui pose des problèmes pour le stationnement et l'usage lui-même. Autre solution envisageable : la situer sur une commune voisine, et pourquoi pas mutualiser.
- Un espace pour les activités sportives scolaires en centre bourg
- Un espace culturel, lieu d'expositions en utilisant des bâtiments existants.
- L'agrandissement du cimetière.



1.10. LES SERVICES

Services à la personne (à SULLY)

ADAPA (Aide à Domicile des Personnes Agées)

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

Repas à Domicile –

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

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

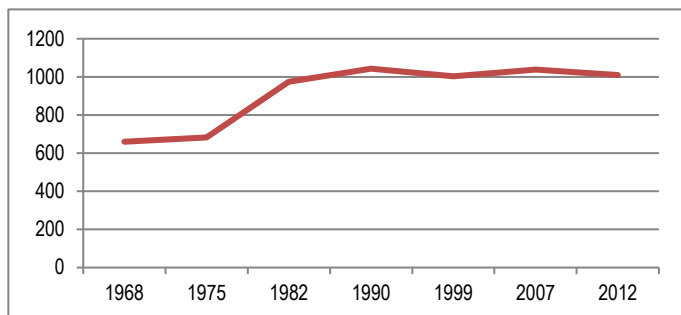
A noter aussi la structure le RAMIS, relais des assistantes maternelles -

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

2. CADRE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

2.1. Evolution DE LA POPULATION

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	660	683	974	1043	1003	1039	1009
Densité moyenne (hab/km²)	61.7	63.9	91.1	97.6	93.8	97.2	94.4

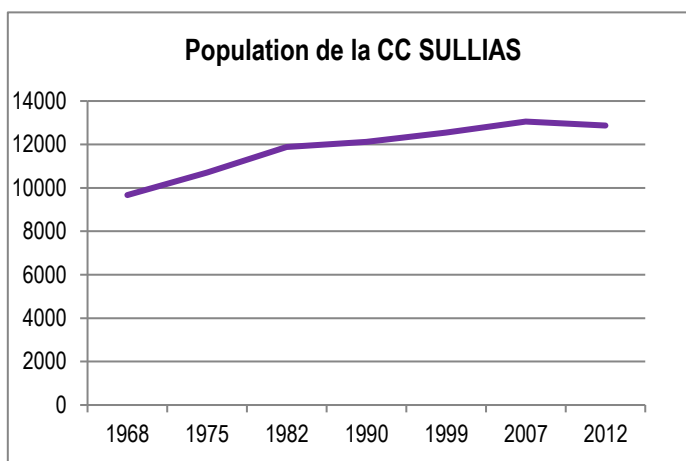


La population de la commune, après une progression rapide entre les années 1975/1990, évolue très peu

En 2012, le nombre d'habitants est même légèrement inférieur à celui de 1990.

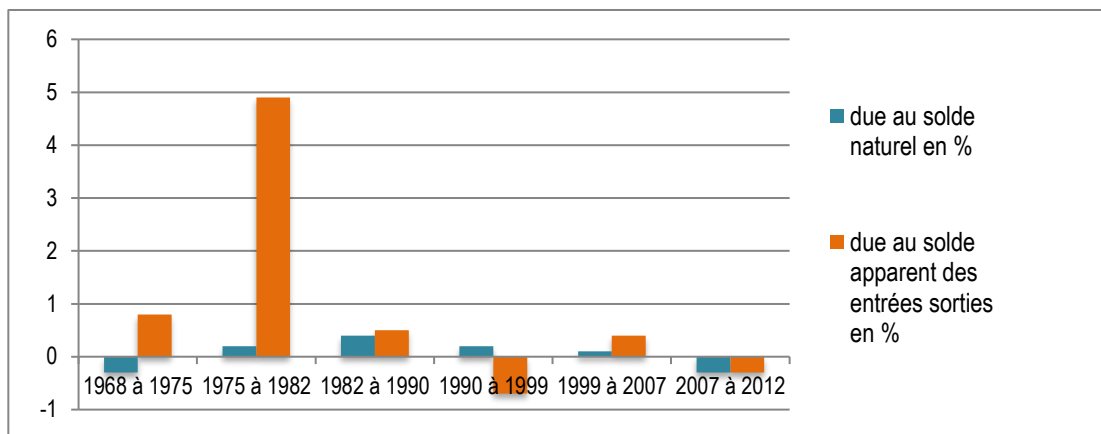
CC SULLIAS	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	9669	10707	11890	12126	12550	13054	12875

Sur la même période, pour la CC du Sullias, on note une évolution relativement linéaire, puis une perte d'habitants depuis 2007.



Soldes naturel et migratoire

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

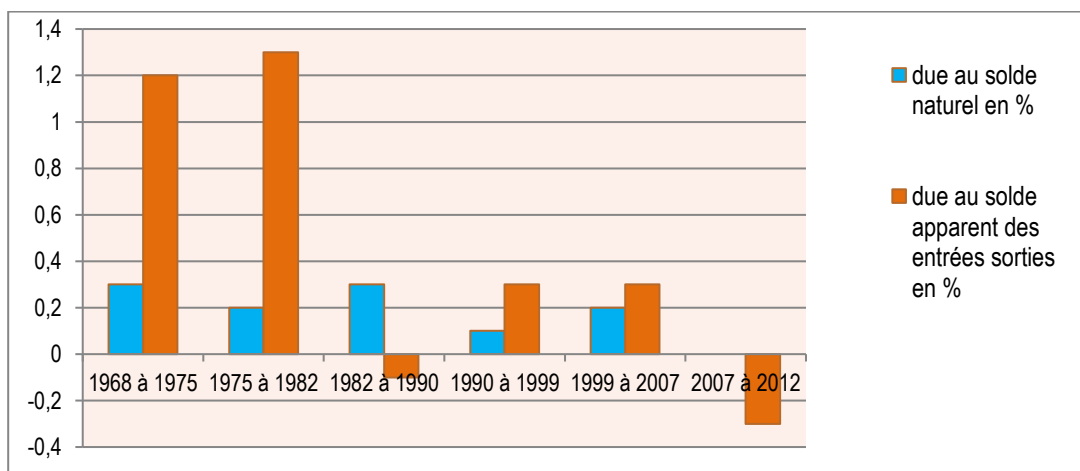


On retrouve sur ce tableau et dans le graphique qui l'illustre les grandes phases d'évolution de la population, notamment la période 1975/1982 qui voit les arrivées les plus importantes.

Le solde des entrées/sorties, c'est-à-dire la différence entre les nouveaux arrivants et les partants, a du mal à se maintenir en positif. Depuis 1990, la commune semble avoir perdu de son attractivité. Ce phénomène n'est pas particulier, on le retrouve sur la CC Sullias (voir graphique ci-dessous)

Il y a aussi à Saint-Père une offre limitée en terrains constructibles du fait de la zone inondable. L'impact de cette question reste à évaluer. Les surfaces constructibles sont occupées par les zones commerciales.

La dernière opération de construction de 40 logements, réalisée par EDF est entièrement occupée.



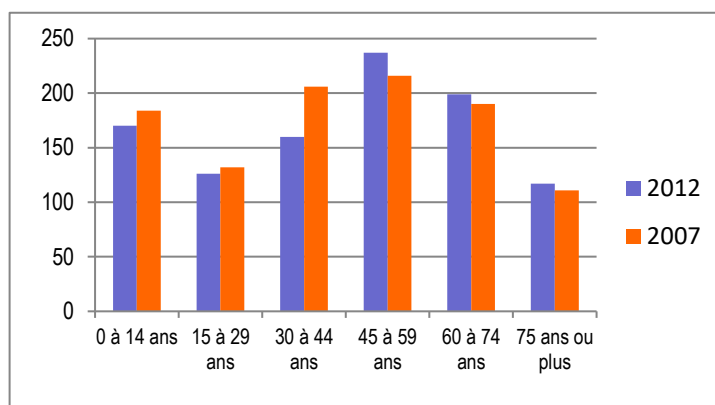
Cela tient à la composition de l'ensemble des 11 communes dont 6 affichent un solde migratoire négatif, notamment Sully sur la période 2007/2012.

Evolution par classe d'âge

commune	2012	%	2007	%
Ensemble	1009	100.0	1039	100.0
0 à 14 ans	170	16.8	184	17.7
15 à 29 ans	126	12.5	132	12.7
30 à 44 ans	160	15.9	206	19.8
45 à 59 ans	237	23.5	216	20.8
60 à 74 ans	199	19.7	190	18.3
75 ans ou plus	117	11.6	111	10.7

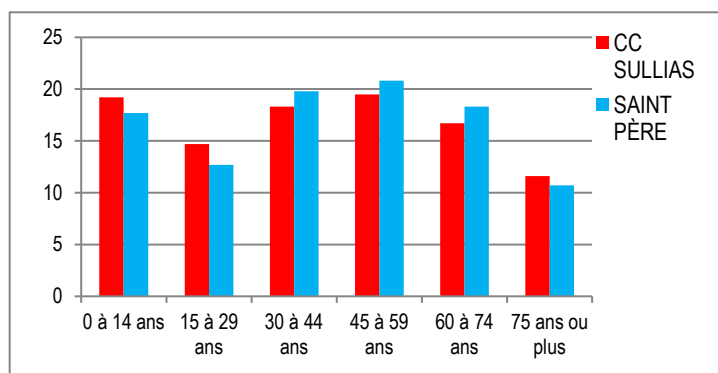
Les moins de 30 ans représentent 29.3% de la population communale, avec une légère diminution en 2012 par rapport aux chiffres de 2007, compte tenu de la baisse de la population

On note une augmentation des 45/60 ans, ce qui confirme la tendance au vieillissement de la population



La comparaison CC du Sullias et commune de SAINT-PERE met en évidence des structures de population voisines sauf pour les moins de 30 ans qui sont en proportion plus importantes sur la CC du Sullias. On note, en effet plus de 35% de moins de 30 ans à SULLY.

En 2012	CC SULLIAS	%	SAINT PÈRE	%
Ensemble	12875	100.0	1009	
0 à 14 ans	2472	19,2	170	17,7
15 à 29 ans	1886	14,7	126	12,7
30 à 44 ans	2362	18,3	160	19,8
45 à 59 ans	2513	19,5	237	20,8
60 à 74 ans	2149	16,7	199	18,3
75 ans ou plus	1492	11,6	117	10,7



2.2. Le logement

2.2.1. Evolution du parc de logements

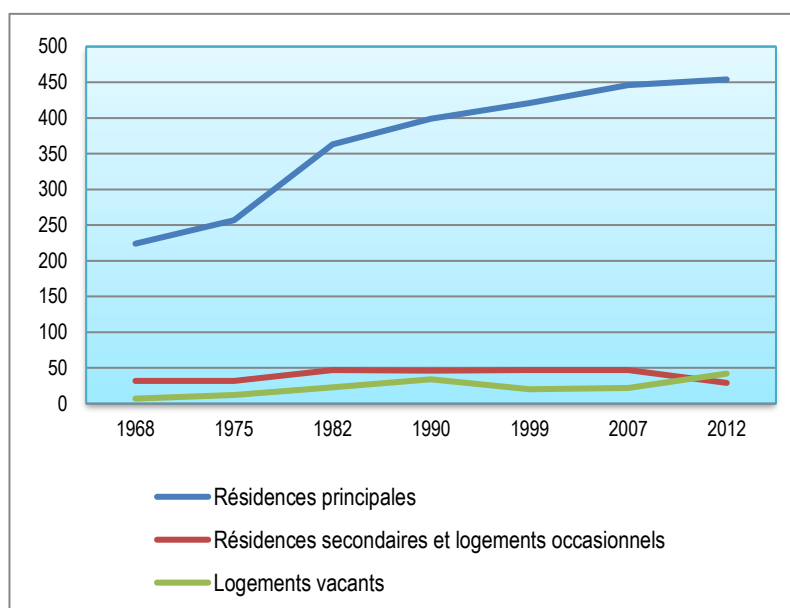
commune	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	263	301	433	479	488	515	525
Résidences principales	224	257	363	399	421	446	454
Résidences secondaires et logements occasionnels	32	32	47	46	47	47	29
Logements vacants	7	12	23	34	20	22	42

Malgré la baisse de population depuis 2007, le nombre de résidences principales a légèrement augmenté. Cela peut s'expliquer par les modifications des ménages et pour assurer le maintien de la population. Dans le même temps le nombre de résidences secondaires est en diminution significative, peut-être en raison de la transformation en résidence principale.

Le nombre de logements vacants affichant une augmentation relativement importante, il conviendra de faire un recensement de ces logements, afin d'apprécier leur conformité aux normes d'habitabilité.

L'évolution du parc de logements suit sensiblement celle de la population. On retrouve les mêmes tendances et paliers.

D'une manière générale, ce sont les résidences principales qui bénéficient le plus de l'augmentation du nombre de logements.

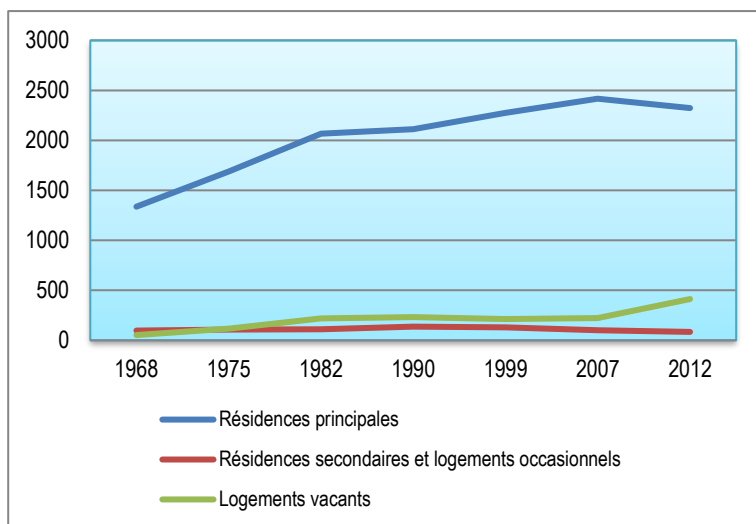


Commentaire

Les logements vacants sont considérés comme une ressource en vue d'accueillir de nouveaux habitants. C'est pourquoi cette ressource doit être correctement identifiée pour vérifier sa qualité réelle.

Les logements représentent environ 8% du nombre total de logements en 2012, contre 4% environ en 2007. Ce pourcentage montre un marché foncier peu tendu et sans doute une offre supérieure à la demande.

On observe en 2017 une reprise du marché foncier en direction des maisons anciennes.

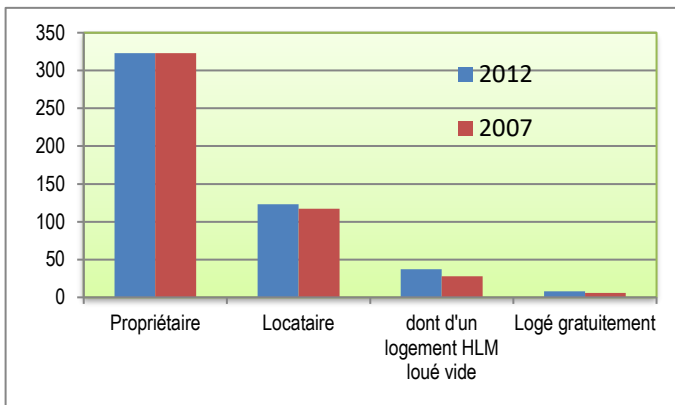


Les constructions existantes, route de PARIS, ont du mal à se vendre du fait du flux de circulation sur la RD.

L'augmentation du nombre de logements vacants est aussi liée aux questions de succession, aux personnes âgées parties en maison de retraite en laissant le logement inoccupé, aux prix de vente top élevés.

La commune de Sully-sur-Loire affiche en 2012 une forte augmentation du nombre de logements vacants, puisqu'on passe de 224 à 413, sur 2820 logements au total soit plus de 14%.

2.2.2. Statut des occupants



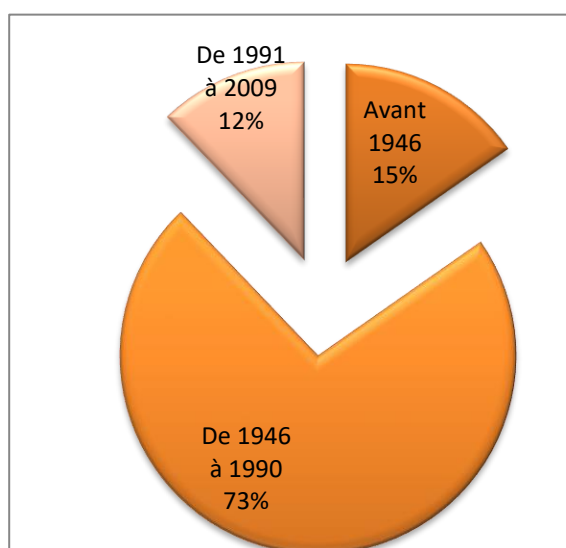
Les Saint-Pérois sont à plus de 71% propriétaires de leur logement, et d'une manière générale depuis plus de 20 ans.

On note 27% de locataires, dont 8,1% occupent un logement dit HLM.

On compte 37 logements locatifs sociaux sur la commune

commune	2012		2007	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	454	100	446	100
Propriétaire	323	71,1	323	72,4
Locataire	123	27,1	117	26,2
dont d'un logement HLM loué vide	37	8,1	28	6,3
Logé gratuitement	8	1,8	6	1,3

2.2.3. Résidences principales selon la période d'achèvement



commune	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	444	100.0
Avant 1946	68	15.3
De 1946 à 1990	322	72.5
De 1991 à 2009	54	12.2

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

A Saint-Père elle représente environ 15%

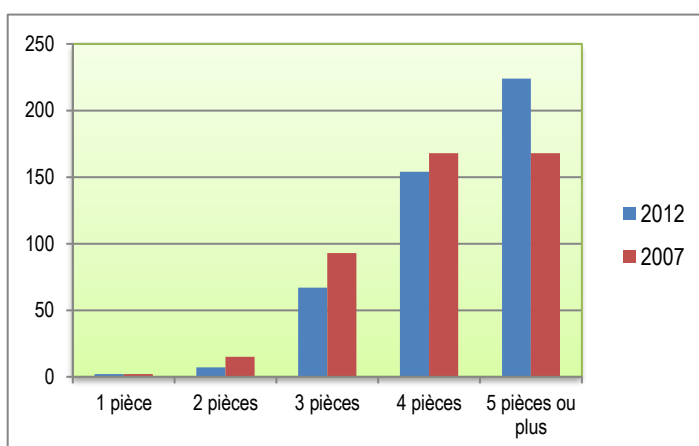
2.2.4. Caractère des résidences principales selon le nombre de pièces

Les habitations des Saint-Pérois sont majoritairement grandes de plus de 4 pièces à 83%.

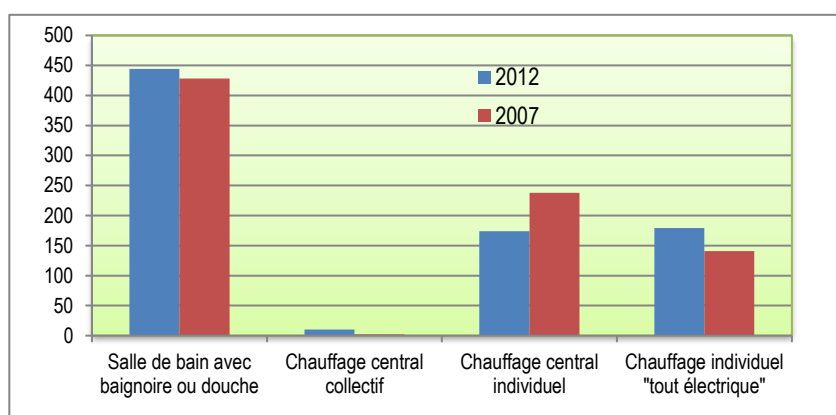
Commentaires :

Malgré la modification de la cellule familiale et la diminution régulière du nombre de personnes par ménage, on a construit, dans la période récente de grands logements.

Il conviendra de préciser les besoins réels. Attentions aux maisons trop grandes pour trouver preneur facilement.



2.2.5. Confort et qualité des résidences principales



Le confort des habitations continue sa progression.

On note l'augmentation des chauffages individuel électrique

2.2.6. Equipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	454	100,0	446	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	397	87,4	400	89,7
Au moins une voiture	409	90,1	399	89,5
1 voiture	214	47,1	217	48,7
2 voitures ou plus	195	43	182	40,8

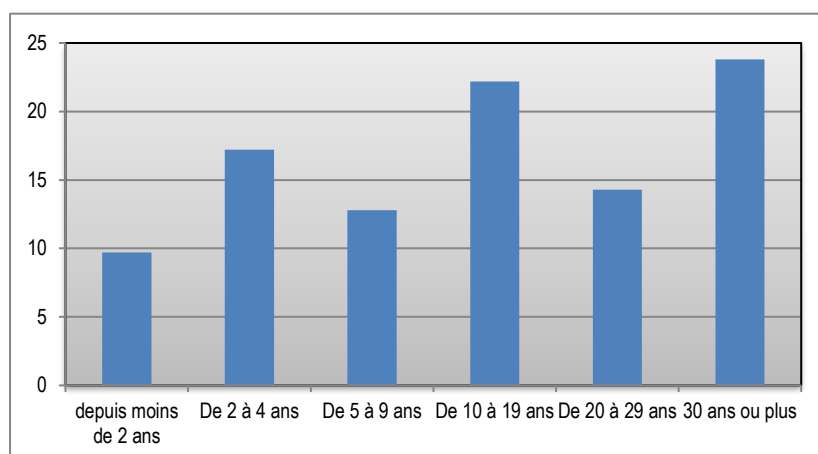
Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures est toujours en progression, malgré la faible évolution du nombre total de ménages.

Pour certains lotissements, insuffisamment dotés de places de stationnement, cela pose de réelles difficultés de fonctionnement. En outre les terrains étant de plus en plus petits il est parfois compliqués de prévoir le nombre voulu de places.

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

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

2.2.7. Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012



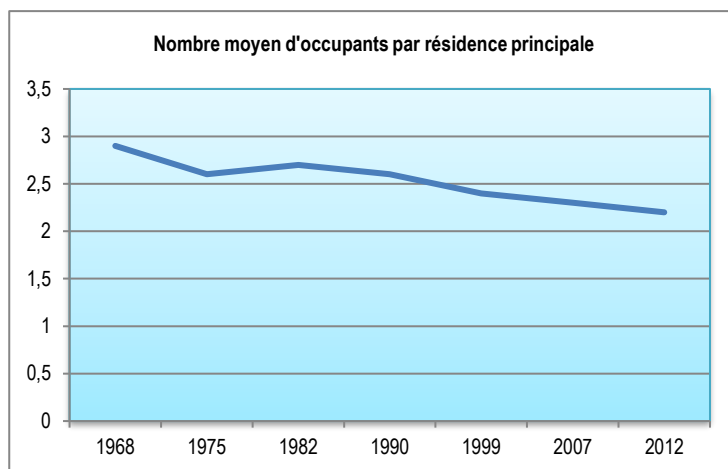
Les Saint-Pérois sont plus de 60% en 2012 à avoir emménager depuis plus de 10 ans.

Cela tient notamment à la proportion d'occupants propriétaires.

Cela laisse aussi présager des mutations dans les lotissements

2.3. Les ménages

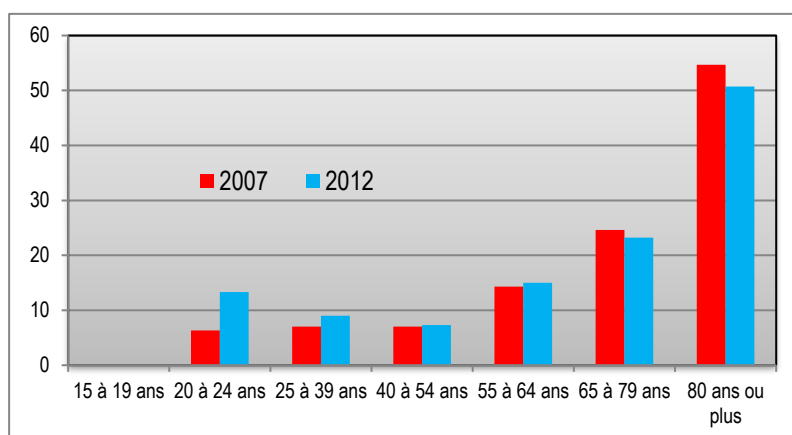
Effectifs des ménages



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

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

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



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

Même si on note une augmentation des moins de 40 ans vivant seuls, ce sont les plus de 65 ans qui comptent le plus grand nombre de personnes vivant seules.

2.4. La population active

15/64 ans	2012	2007	2012	2007
Ensemble	100	100	587	619
Actifs en %	76.7	72.4	450	448
actifs ayant un emploi en %	68.0	69.08		
chômeurs en %	8.7	3.4		
Inactifs en %	23.3	27.6	137	171
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5.3	7.9		
retraités ou préretraités en %	10.6	12.4		
autres inactifs en %	7.5	7,3		

Globalement la population des 15/64 ans a diminué de 32 personnes, sans changement pour la part des actifs.

Conditions d'emploi

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

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

		Hommes	%	Femmes	%
Salariés		188	86.6	169	90.9
	Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	163	75.1	136	73.1
	Contrats à durée déterminée	12	5.5	19	10.2
	Intérim	7	3.2	7	3.8
	Emplois aidés	0	0	1	0,5
	Apprentissage - Stage	6	2.8	6	3.2
Non-Salariés		29	13.4	17	9.1
	Indépendants	11	5.1	11	5.9
	Employeurs	18	8.3	4	2.2
	Aides familiaux	0	0	2	1.1

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

	2012	%	2007	%
Ensemble	403	100	439	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	63	15.6	69	15.7
dans une commune autre que la commune de résidence	340	84.4	370	84.3
située dans le département de résidence	323	80.1	359	81.8
située dans un autre département de la région de résidence	6	1.5	4	.9
située dans une autre région en France métropolitaine	9	2.2	7	1.6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0.5	0	0

Plusieurs constats :

On réside à SAINT PÈRE, mais majoritairement on travaille en dehors, et surtout dans le département

Légère diminution du travail dans la commune pour les résidents, ce qui ne préjuge pas automatiquement des emplois réels sur la commune, on peut avoir des non résidents travaillant à SAINT-PERE.

Les emplois hors de la commune de résidence diminuent sensiblement. On note une augmentation du chômage sur la ville de SULLY en 2012.

2.5. La formation

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

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	794	386	408
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	20.3	18.9	21.6
du certificat d'études primaires	17.1	11.1	22.8
du BEPC, brevet des collèges	6.5	5.4	7.6
d'un CAP ou d'un BEP	29.6	37	22.5
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	13.0	12.7	13.2
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	9.2	10.9	7.6
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	4.3	3.9	4.7

Environ 30% de la population non scolarisée est titulaire du BEPC ou d'un BEP, et seulement 13% d'un diplôme de l'enseignement supérieur.

Cette situation caractérise des emplois non spécialisés.

2.6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

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

	Nombre	%
Ensemble	61	100,0
Industrie	4	6.6
Construction	10	16.4
Commerce, transports, services divers	46	75.4
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>19</i>	<i>31.1</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	1.6

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	306	100,	71	63	20	0	152
Agriculture, sylviculture et pêche	1	.3	1	0	0	0	0
Industrie	13	4.2	13	0	0	0	0
Construction	25	8.2	25	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	249	81.4	24	23	20	1	152
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>221</i>	<i>72,</i>	<i>11</i>	<i>38</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>152</i>
Administration publique,	18	5.9	8	10	0	0	0

Chiffres clés Revenus et pauvreté des ménages en 2012

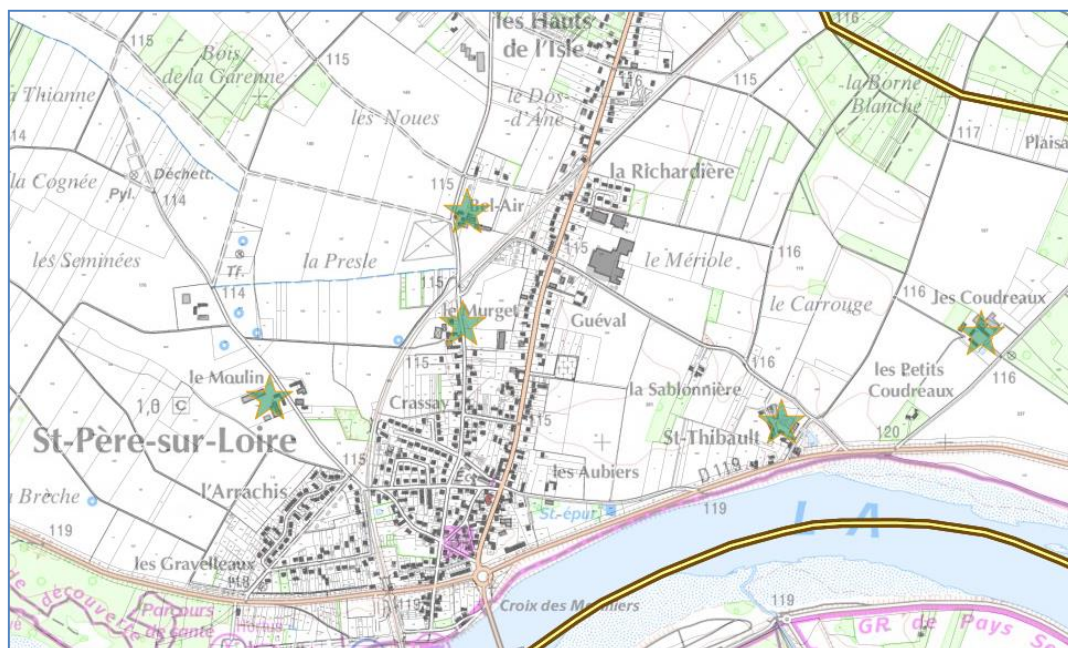
	2012
Nombre de ménages fiscaux	453
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1051
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19949

Les commerçants et artisans installés sur la commune

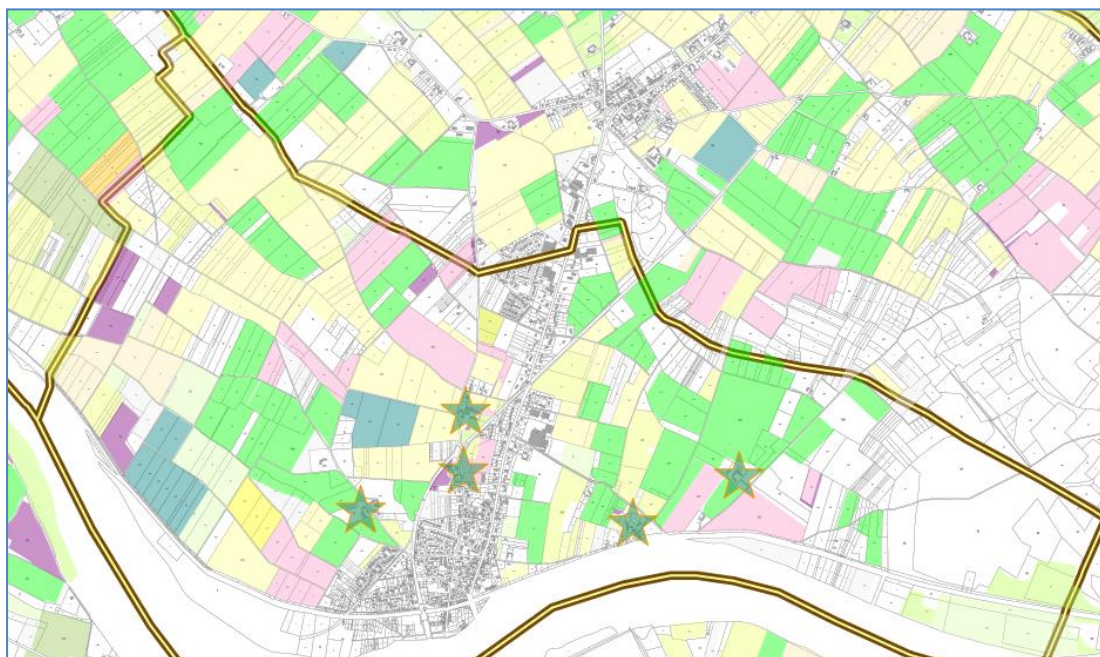
- Magasin de bricolage, centre commercial comprenant commerces de vêtements, coiffure, voyageur, opticien,
- Sports, meubles, remorques et caravanes, élevage et pension pour chiens, bar-tabac, caviste, supermarché alimentaire et non alimentaire,
- Jardinier, station de lavage, matériel de piscine, agriculture (vente directe)
- Métiers du bâtiment avec 7 artisans, ébéniste, maçonnerie, terrassement, construction.

2.7. L'agriculture

Localisation des exploitations



Etat des espaces cultivés



Le territoire agricole ne varie pas en surface, en raison de la limite des secteurs constructibles et des boisements.

Si les emplacements commerciaux ont entamé dans les décennies passées la zone agricole, la limite s'impose de façon quasi définitive depuis le PPRI de 2001 et sa révision récente.

Les exploitations sont essentiellement céréalières et bénéficient de structures foncières en rapport avec ce type de culture.

La vente des produits, et pas seulement ceux de l'exploitation est une des préoccupations des exploitants en vue de diversifier leurs activités. La combinaison des règles applicables en zone agricole et en zone inondable tend à interdire ce type de vente.

La création de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) fait partie des solutions envisageables.

La question des lisières agro-urbaines se pose d'autant plus que la zone urbaine est très étirée.

En dehors des exploitations domiciliées sur la commune, 8 exploitants viennent cultiver des terres sur la commune.

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans producti
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture

2.8. Le tourisme

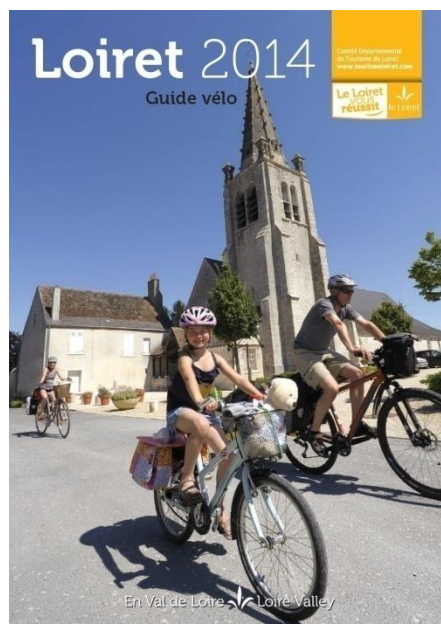
La Loire à Vélo en chiffres

La Loire à Vélo, c'est à la fois un parcours unique déjà très emprunté et un itinéraire accessible qui favorise et facilite les séjours à vélo.

Cet itinéraire cyclable forme l'une des plus belles véloroutes de France. « **La Loire à Vélo** », c'est :

- **800 km de « croisière en roue libre » (en 2012),**
- **Une traversée au cœur de 2 régions** (Centre et Pays de la Loire), **6 départements** (le Cher, le Loiret, le Loir-et-Cher, l'Indre-et-Loire, le Maine-et-Loire, la Loire-Atlantique) et de **6 agglomérations** (Orléans, Blois, Tours, Saumur, Angers, Nantes).

L'idée de cet itinéraire interrégional prend sa source en **1995** avec les régions Centre et Pays de la Loire. Ce gigantesque projet nécessite **52 millions d'euros** pour aménager et signaler l'ensemble de l'itinéraire.



UNE VELOROUTE TRES FREQUENTEE

« La Loire à Vélo » représente l'un des plus gros potentiels de fréquentation des véloroutes françaises. Plus de 800 000 cyclistes empruntent La Loire à Vélo chaque année !

Elle attire de nombreux touristes, dont 1/3 d'étrangers ; en tête les européens (Néerlandais, Allemands, Belges, Britanniques...) mais aussi les touristes de pays plus lointains

(Américains, Canadiens, Australiens...).

Même les Japonais s'y mettent ! Quoiqu'il en soit, cette véloroute reste incontestablement le « chouchou » des français.

DES GARES SNCF POUR ARRIVER ET REPARTIR D'OU VOUS VOULEZ

On commence où on veut la grande balade ligérienne ; on peut aussi décider de l'interrompre à tout moment. Une ligne TER longe le fleuve depuis Orléans. Il suffit de rejoindre la gare la plus proche de l'itinéraire) (une vingtaine de gares sont accessibles aux vélos) et de monter à bord du prochain train, avec son vélo, bien sûr.

D'innombrables parkings sont également disséminés tout au long du parcours.

Le château de Sully sur Loire fait partie des découvertes culturelles à faire au long de l'itinéraire Loire à vélo.

On notera également les manifestations telles que le festival de Sully et la fête de la Sange.

Camping, hôtels, chambres d'hôtes et gîtes accompagnent l'offre touristique locale.



L'évolution du camping est contrainte, notamment pour des constructions complémentaires, par les dispositions du plan de prévention du risque inondation.

2.9. La vie associative

On recense sur la commune les associations suivantes

- Association multisport
- Club de l'amitié
- De fil en aiguille
- Club joie, forme et santé
- Education canine
- La guinguette
- L'amicale
- Saint-Père en fête
- De la plume aux ciseaux

III. JUSTIFICATIONS

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

La vue ci-contre permet de situer les constructions et les utilisations des espaces depuis 2003.

Destination	Surface	Nombre d'habitation
Habitat	39 000 m ²	45
Activités	13 000 m ²	

Les quelques autres constructions nouvelles appartiennent au tissu urbain, et en conséquence n'entament les espaces agricoles ou naturels.

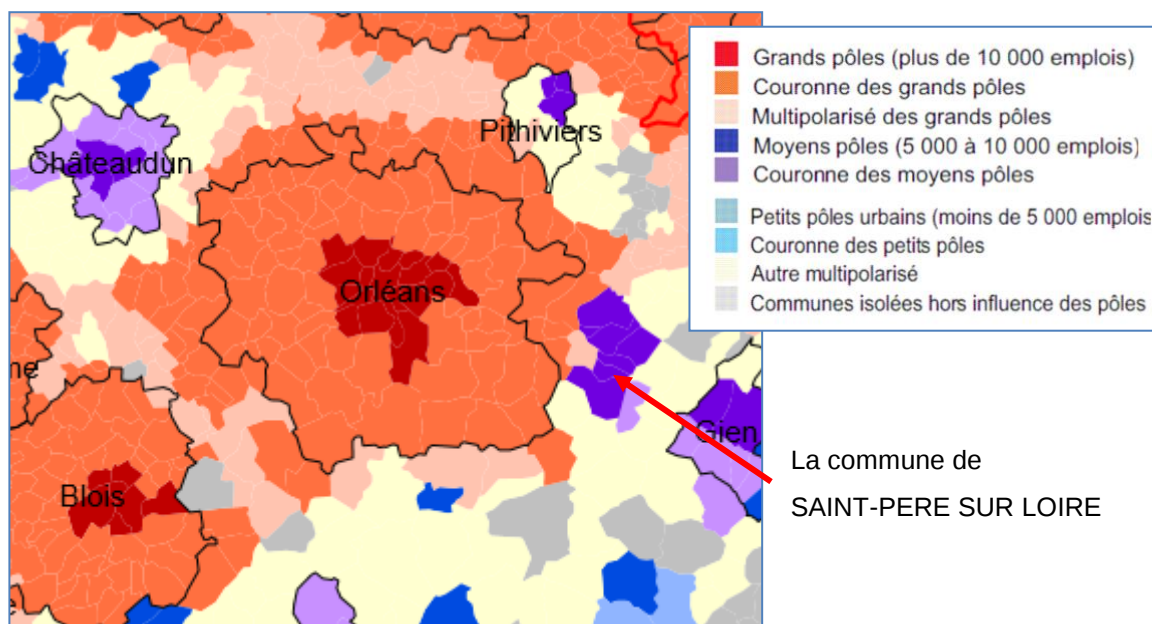
Compte tenu des éléments relevés la quasi-totalité des surfaces du tableau ci-dessus provient d'espaces agricoles.

Concernant l'habitat la surface indiquée comprend les voies nouvelles, estimées à 100 m² par parcelle bâtie.

Ceci donne en moyenne une surface de 720 m² par logement.



2. Objectifs de modération de consommation d'espaces



La commune de SAINT PERE SUR LOIRE appartient à la catégorie dite de couronne des « moyens pôles » définie par l'étude INSEE de 2010. Ainsi la commune appartient au périurbain la petite agglomération de Sully-sur-Loire.

On a constaté que la surface moyenne consommée par logement dans la décennie précédente était de 750 m². Compte tenu des coefficients d'emprise au sol du PPRI, on devra conserver, au moins pour le bâti individuel, une surface exploitable.

Sauf à développer un habitat collectif en immeuble de 2 à 3 niveaux, la consommation d'espace ne variera pas sensiblement.

3. Justification des objectifs de développement

LES OBJECTIFS DE CROISSANCE

Le recensement de 2017

habitants	1049	
Résidence principale	487	563
Résidence secondaire	24	
Résidence occasionnelle	2	
Logement vacant	50	
Nombre de personnes par foyer	1049/487	2.15

Les besoins en logement

Sur la période 1999/2014 la croissance démographique annuelle est fixée à 0,42%.

Plusieurs éléments ne sont pas totalement pris en compte. Il s'agit notamment de la suppression totale de 7 logements remplacés par des installations commerciales, et de la création de 48 logements en 2 programmes réalisés depuis 2012, et partiellement occupés à ce jour.

Il est retenu un taux de croissance à 0,6 % à appliquer à partir de 2014, soit +70 habitants en 2027.

Le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Aujourd'hui à 2.15 personnes par foyer, il est raisonnable de prévoir encore un fléchissement à 2.06 personne par foyer.

Les exigences en matière de logements sont de deux types :

- ce qui est en faveur du maintien de la population.
- ce qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

	Nombre d'habitant par foyer	Besoins estimés en logement
1049 habitants	2.15 passant à 2.06	22
Accueil 70 habitants	2.06	33

Les besoin en surface

Avec une surface moyenne des terrains de 720 m² sur la dernière décennie, la densité de logement se situe entre 11 et 12 logements à l'hectare.

En conséquence la surface à consacrer au développement est comprise entre 4,6 et 5 ha pour 10 ans.

Pour y parvenir, les ressources sont les suivantes :

Nature	Surface m ²	Taux de mobilisation	Surface retenue m ²	Apport retenu
Dent creuse	16800	70%	11760	13
potentiel	4800	50%	2400	3
Logements vacants*	50 unités	30%		15
TOTAL				31

Les taux de mobilisation :

Dent creuse :

Malgré leur situation ces parcelles sont restées pour des raisons éventuelles de rétention foncière, de succession...Il est vraisemblable que toutes ces parcelles ne seront pas sur le marché foncier dans le délai de 10 ans, et le taux de 70 % est élevé.

Le potentiel

Surface plus importante que la dent creuse, ce type d'espace nécessite un minimum d'aménagement. Dans le cas présent la surface n'est pas assez importante pour rentabiliser la construction d'une voirie interne avec les vaibilités.

50 logements vacants est un chiffre élevé, supérieur au 5 à 6% de vacance admissible pour faciliter les opérations immobilières, en offrant un potentiel diversifié d'affaires réalisables rapidement.

Cette situation exceptionnelle est consécutive à un nombre important de décès récents. D'autres facteurs sont évoqués : l'âge de population, la proximité de Sully sur Loire moins contrainte par le PPRI et la circulation de la rue de Paris qui peut apparaître comme une nuisance et qui rebute les éventuels acquéreurs.

L'impact PPRI

Au niveau du centre ancien, malgré les espaces disponibles aucune possibilité de construire en raison des dispositions du récent PPRI.

La surface moyenne doit conserver une valeur suffisante pour permettre une habitation familiale, compte tenu du coefficient d'emprise au sol.

Bilan surface

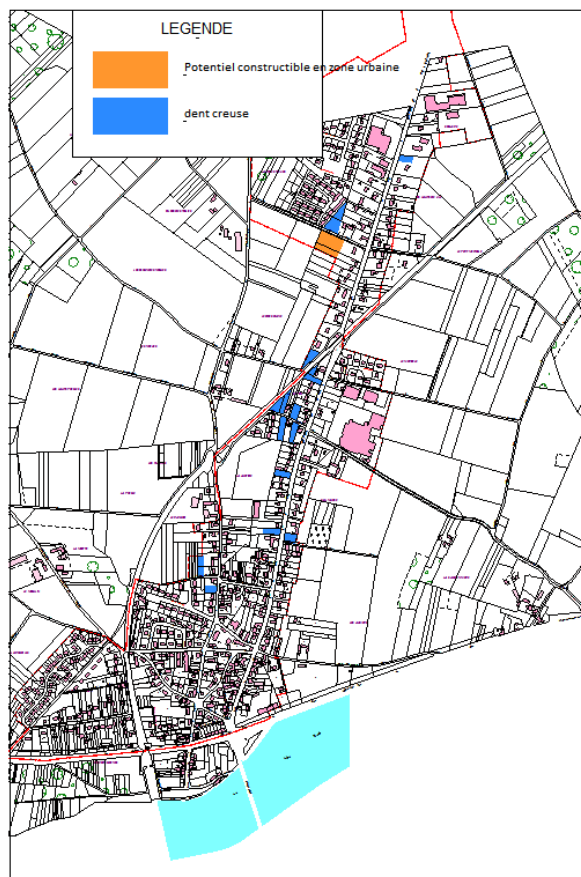
En conséquence sur les 55 logements nécessaires, 31 peuvent être fournis par les ressources du tissu urbain existant.

Les secteurs aménageables délimités par le PPRI sont :

- « La Justice » pour 2,72 ha
- « Les Hauts de Folie » pour 1,88 ha

Le secteur des Hauts de Folie » est à différer pour l'insuffisance de desserte. On a en effet des difficultés pour l'assainissement, car il faut rejoindre le réseau de la rue de Paris, aux caractéristiques insuffisantes actuellement.

La surface du secteur de la Justice couvre largement les besoins du développement. Il n'est pas assuré de se réaliser à court terme et certainement fera l'objet d'un phasage, en raison de son potentiel. Rappelons qu'en moyenne on construit 5 logements par an dans la commune.



4. Justification des choix et orientations générales du PADD

ORIENTATIONS EN MATIERE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic	
Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques sur le territoire communal, dont voici les éléments clés : • Une croissance démographique à l'arrêt depuis 1999, avec un solde migratoire négatif entre 2007 et 2012 • Une augmentation des tranches d'âge les plus élevées • Une baisse constante de la taille des ménages qui n'est plus que de 2,2 en 2014 • Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse Il s'agit : • Tendre vers le retour à une croissance positive • Permettre à la commune de conserver son niveau d'équipement (école, périscolaire, sports, loisirs, ...) • Déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (communauté de communes, SCoT...) • Favoriser l'accueil de familles afin de rééquilibrer la pyramide des âges et stopper la baisse de la taille des ménages.	
Orientations du PADD	
<i>Le taux de croissance est fixé à 0,6% par an, soit au-dessus de la tendance observée.</i>	
Traduction réglementaire/zonage/règlement/OAP	
Le PLU après avoir analysé le potentiel urbanisable et en fonction des dispositions du PPRI : • <i>délimite les secteurs constructibles</i> • <i>fixe la densité de logements à l'hectare</i> • <i>détermine les orientations d'aménagement, en précisant :</i> ○ <i>les voies futures,</i> ○ <i>le cheminement piéton,</i> ○ <i>la densité selon les secteurs de la zone AU,</i> ○ <i>la trame végétale</i>	

ORIENTATIONS DU PROJET HABITAT
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Il est particulièrement contraint par la forme urbaine actuelle, par les aléas du plan de prévention du risque inondation, Pour être en capacité de réaliser l'accueil de nouveaux habitants et en même temps le maintien de la population existante, en optimisant les ressources du tissu urbain, la commune a dressé l'état du potentiel constructible. ENJEUX ◇ Etre en capacité de réaliser l'accueil de nouveaux habitants et en même temps le maintien de la population existante, en optimisant les ressources du tissu urbain, ◇ Poursuivre les efforts de diversification du parc de logements ◇ Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain
Orientations du PADD
• Le projet démographique est fixé au taux de croissance de 0,6% par an. • On pose le principe d'une taille des ménages restant à 2,15 pour cette catégorie, ce qui conduit à réaliser 33 nouveaux logements • De la notion de « point mort » : désignant le niveau de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante. • La taille des ménages passerait de 2,15 à 2,06, fixant ainsi à 22 le nombre de logements nécessaires au maintien de la population.
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
En dehors de la zone urbaine existante, dans laquelle on trouve les dents creuses et un secteur plus étendu à potentiel urbanisable, les secteurs de développement sont classés en zone AU. et font l'objet d'orientations d'aménagement, sauf pour la partie classée en AUd0 Le règlement prévoit de conserver 30% de la surface en pleine terre Le réseau viaire des OAP définit implicitement la trame urbaine et la densité Un secteur de 1,88 ha programmant est classé en zone différée en raison de l'insuffisance des réseaux et des dessertes.

ORIENTATION – REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Lediagnosticterritorialamisenévidence : La consommation d'espace Sur un peu plus que la décennie précédente (environ 12 ans) on constate une consommation de 3,9 hectares pour 45 logements, voirie comprise. On situe ainsi à 720 m² en moyenne la surface privative consacrée à chaque logement. Dans le même temps les activités consomment 13000 m² pour leurs extensions de bâtiment, ce qui a pour effet de reporter les surfaces de stationnement sur les espaces voisins agricoles. Etalement urbain Les limites sont fixées par le PPRI de 2001, confirmées par celui qui vient d'être approuvé.
Orientations du PADD
<i>Sur la prochaine décennie, la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels a toutes les chances d'être similaire à ce qui vient d'être observé. Réaliser une part des logements prévus sous la forme collective permettrait de baisser la consommation d'espace et optimiserait le potentiel urbanisable</i>
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
<i>Le maintien « obligatoire » des zones urbaines et à urbaniser dans l'enveloppe constructible du PPRI</i> <i>Les OAP en fixant la trame viaire, définit la forme urbaine des opérations futures.</i>

ORIENTATION – ECONOMIE
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Lediagnosticterritorial amisen évidence : Les activités à dominante commerciale sont installées en bordure de la rue de Paris en 2 sites principaux déjà identifiés par le POS antérieur <u>Agriculture</u> L'agriculture occupe une place importante dans la commune, dont elle enserme la partie urbaine. La question de la diversification des activités et la gestion des lisières agro-urbaine font partie des préoccupations de la profession à prendre en compte dans le PLU. Il reste que la marge de manœuvre est étroite en raison du PPRI. <u>Tourisme</u> « La Loire à Vélo », Le camping dans le lit endigué, voit ses possibilités d'évolution réduite en raison du risque inondation. La question de l'hébergement sous d'autres formes que celles actuelles sur le site, reste posée.
Orientations du PADD
◇ <i>Identification des secteurs</i> ◇ <i>Prise en compte des aires de stationnement qui se trouvent au-delà des limites du PPRI</i> ◇ <i>Délimitation de 2 STECAL pour les exploitations qui s'orientent vers la vente sur place</i>
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Délimitation des zonages adaptés pour les secteurs d'activités en zone UI. Pour ces deux secteurs le règlement prévoit la gestion des espaces donnant sur la voie, avec notamment la question des dépôts et du stationnement. Egalement les constructions nouvelles doivent être écartées des limites de zones habitées. La zone agricole est protégée par un classement en zone A, la construction y est très limitée en raison du PPRI Les STECAL sont délimités au plus près des besoins exprimés et le règlement indique pour chacun sa destination. Le camping est classé en secteur NLoi dans lequel le tourisme avec hébergement est admis.

ORIENTATION – CADRE DE VIE -EQUIPEMENTS	
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic	
– La Loire et ses espaces naturels, la proximité du château de Sully, font partie des atouts de la commune et ont contribué à son développement. – Les équipements existants sont suffisants pour le développement envisagé, mais la commune souhaite les compléter par : ○ Un espace culturel ○ un pôle équipements collectifs rue de Savoie qui comprendra une salle des fêtes, des espaces de stationnement, le cimetière et le CIAP évoqué ci-dessus. ○ Des terrains de sports au lieu-dit le Rafard, bien situé par rapport aux établissements scolaires. ○ L'agrandissement du cimetière et un accès sécurisé en remplacement de celui de la rue de Paris.	
ENJEUX	
◇ Rester une commune attractive, compléter l'offre touristique actuelle	
Orientations du PADD	
<i>Localisation des secteurs devant recevoir ces projets</i>	
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP	
L'agrandissement du cimetière et les espaces de stationnement sont classés en secteur Ae, le pôle équipements est classé en zone Ube, et les terrains scolaires en Ne.	

ORIENTATION – PAYSAGE
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Le centre ancien affiche une certaine densité, et des constructions traditionnelles à préserver. Les extensions des dernières décennies ont constitué, en raison du PPRI notamment un « village rue » en bordure de la rue de Paris. Des parcelles plus grandes, et une emprise au sol limitée ont laissé la place à des jardins plantés que la densification ne doit pas supprimer. Ce sont surtout les abords du fleuve, et les boisements au nord-est qui donnent à la commune un environnement vert à préserver. L'architecture traditionnelle est bien représentée dans la commune. ENJEUX ❖ Prendre en compte l'architecture traditionnelle et identifier les éléments les plus intéressants à protéger ❖ gérer les lisières agro-urbaines ❖ promouvoir de nouvelles formes d'habitat, moderniser les dispositifs réglementaires anciens ❖ permettre la préservation de la trame verte privée des jardins ❖ gérer les eaux pluviales
Orientations du PADD
<i>Les dispositions applicables en zone urbaine centre pour construire ou faire évoluer le bâti existant ne doivent pas compromettre ce paysage urbain du centre bourg</i> <i>Préservation du bâti traditionnel</i> <i>Les éléments de patrimoine ont été analysés et actualisés, et illustrés</i> <i>Des secteurs de jardins créent un espace intermédiaire entre la zone urbaine et les secteurs agricoles.</i>
Traduction réglementaire/zonage/règlement/OAP
Le règlement du PLU prévoit de conserver une surface en pleine terre, dispositions en faveur des plantations Le bâti traditionnel est préservé par le règlement, et les éléments de patrimoine. Le règlement des zone UB et AU permet une avancée vers des constructions plus contemporaines, en matériaux et formes.

ORIENTATION –PRESERVER LES ESPACES NATURELS
Constats et enjeux soulevés dans le diagnostic
Les espaces naturels comprennent : Le Val endigué réservoir de biodiversité. Il soutient la trame verte partiellement fonctionnelle dans le centre de la commune même si des bosquets et bois épars existent. Les continuités écologiques, appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et la propagule de la flore entre ces noyaux de biodiversité. Les zones boisées, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, autour des exploitations agricoles, constituent la trame verte et bleue du territoire communal.
Orientations du PADD
◇ <i>Protection de ces espaces</i>
Traduction règlementaire/zonage/règlement/OAP
Le plan de zonage classe : En zone naturelle le lit endigué Le plan indique aussi les espaces boisés classés

5. Justification de la délimitation des zones, règles et orientations applicables

Les dispositions générales comprennent :

- ❖ Le rappel de la réglementation

Il est important de préciser les caractéristiques des zones, des éléments pouvant figurer sur le plan de zonage, et les contraintes principales à prendre en compte (PPRI, périmètres de protection...)

- ❖ La présentation de l'architecture traditionnelle

Cette architecture sert de référence et le règlement en explique les éléments principaux avec des photos en illustration.

- ❖ Les destinations et sous-destinations des constructions

- ❖ Des définitions

Elles sont très importantes car les termes sont utilisés dans le règlement. A titre d'exemple, la définition des annexes a fait débat, comme entrepôt, dépôt lié à l'activité, la toiture-terrasse. Les illustrations complètent le dispositif, par exemple les types de lucarnes, ...

5.1. La zone UA

Délimitation

La zone UA englobe les parties urbanisées du centre bourg ancien.

Largement consacrée à l'habitat, elle est aussi une zone de mixité fonctionnelle, car on y retrouve les commerces, les services et la proximité des équipements collectifs.

Les bâtiments présentent des caractéristiques analogues en matière d'implantation, de volumes et d'architecture, teinte des façades.

La zone UA est donc peu étendue, et le nombre de constructions encore possibles est d'autant plus faible que le PPRI classe une partie du centre bourg sous zone de dissipation de l'énergie.

Pour l'urbanisation des derniers espaces disponibles de la zone, pour les aménagements et pour les extensions, l'objectif recherché est une insertion harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Règlement

Destination des constructions

Les dispositions permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle, tout en protégeant le cadre de vie et le paysage urbain du centre bourg. Il s'agit de concilier les différents usages, et d'éviter les conflits liés aux troubles de voisinage

Les activités sont autorisées mais elles ne doivent pas aggraver les risques et nuisances.

Les dépôts doivent être liés à l'activité, ceci afin d'éviter ceux isolés, sans création d'activité.

Volume des constructions

La hauteur des constructions de la zone UA est assez homogène.

Aussi on a retenu la hauteur à l'égout du toit comme référence, pour l'harmonie des hauteurs de murs.

Cette hauteur permet deux niveaux et un comble.

Implantation par rapport aux voies et limites séparatives

En bordure des voies

Les constructions de la zone sont édifiées à l'alignement ou en retrait. La continuité bâtie est bien nette malgré, justement parce que les écarts d'implantation sont faibles. Sur cet aspect la continuité bâtie existe malgré les retraits divers

Dans ces conditions, le règlement édicte une disposition allant dans ce sens, en ne fixant pas le retrait par rapport à l'alignement. Une disposition stricte sur ce point serait sans doute un obstacle à des constructions nouvelles.

Limites séparatives

L'implantation sur limites séparatives pérennise la continuité bâtie existante. En cas d'implantation en retrait, c'est au moins 1 m qui est exigé.

En fixant ce retrait à 1 m, on optimise l'usage de la parcelle, en particulier en cas d'extension d'une construction existante.

Le retrait de 3 m par rapport aux limites de fond de parcelle évite les constructions d'annexes qui laisseraient un espace non entretenu entre la clôture du voisin et ladite construction.

Qualité urbaine et architecturale

Les toitures

On définit les modes de couverture pour pérenniser les qualités architecturales du bâti ancien. Ainsi on aura des tuiles et des ardoises, et le bac acier.

Ce sont les tuiles plates ou d'aspect plat qui sont autorisées. La fixation d'un nombre de tuiles au m² est destinée à écarter les tuiles trop importantes et volumineuses qui alourdisent les toitures.

Cette règle étant assez stricte, le règlement prévoit la dérogation du bâti non conforme en cas

d'extension de la construction.

Pas de règle pour les abris de jardin de moins de 10 m², en raison du peu d'enjeu de ces petites constructions

Les toitures doivent avoir une pente entre 35 et 50°.

Comme pour les modes de couvertures les constructions annexes bénéficient d'une certaine souplesse concernant la composition de la toiture, en particulier pour celles de dimension réduite (moins de 30 m²). Il s'agit de permettre l'installation de ces petites constructions souvent préfabriquées, dont la qualité, heureusement, s'améliore.

Question d'enjeu, mais aussi d'éviter que les constructions annexes soient volumineuses.

L'introduction des carports est particulièrement intéressante en zone inondable, car sous certaines conditions, seule entre dans le calcul de l'emprise la surface des poteaux.

La lucarne est une composante importante de la toiture et à ce titre le règlement organise sa préservation, voire son retour aux qualités d'origine en cas d'altérations. L'ajout d'une nouvelle lucarne devra se faire dans le respect de celles existantes.

Les façades

Le traitement des façades, s'il reste assez traditionnel, doit tenir des harmonies de façades proposées. Sont traités la façade elle-même, les éventuels soubassements, et les huisseries.

Les clôtures

Le règlement fixe une hauteur maximale, identique à celle antérieure, afin d'éviter tout effet de rupture.

En matière de clôture c'est surtout la contrainte du PPRI qui s'impose. Toutefois pour les parties pleines et/ajourées, la commune a le choix des dispositions applicables.

Les plaques béton à hauteur très limitée sont admises en limite du domaine public, en raison des nouveaux produits proposés qui ont progressé sur le plan qualitatif et esthétique.

Les vérandas

Il a, en principe, peu de place pour elles en zone UA entre les constructions et la voie, mais leur architecture souvent décalée occulterait les façades du bâti ancien, qu'on entend préserver. C'est pourquoi le règlement permet leur implantation devant la façade seulement si la construction qu'elles complètent est en retrait d'au moins 10 m de l'alignement.

Traitement des espaces non bâtis

30% de la surface de la parcelle sont à conserver en plein terre, pour la gestion des eaux pluviales et le maintien des jardins privés.

Stationnement

Le règlement ne quantifie pas le nombre de places de stationnement par logement afin de ne pas condamner l'évolution du bâti existant vers la création de logements supplémentaires en centre bourg. En cela on reprend les dispositions antérieures.

En revanche, toute transformation d'un garage existant en vue d'un autre usage ne pourra se faire sans compensation.

Equipements et réseaux

Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code de l'urbanisme.

La zone UA étant entièrement desservie par le réseau de collecte des eaux usées, toute construction qui le nécessite devra être raccordée.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.2. La zone UB

Délimitation

La zone UB englobe les extensions du bourg. Elle est étirée le long de la rue de Paris.

Les activités, services, commerces, équipements y sont permis comme en zone UA, mais c'est une zone à dominante résidentielle.

Le mode de développement le plus courant de cette zone est le lotissement ou division assimilée. C'est la zone qui comprend, le plus fort contingent de constructions individuelles, avec parfois des densités importantes. C'est en bordure de la rue de Paris que les terrains sont les plus étendus.

La construction est de type pavillonnaire et représentative de plusieurs époques.

Elle comprend des secteurs UBj où seuls sont admises les annexes à l'habitation existante de la zone UB. Ces secteurs permettent de conserver des espaces de respiration dans les îlots bâtis et d'assurer en d'autres endroits la transition avec la zone agricole. C'est pour cette raison que les annexes des secteurs UBj sont limitées en surface et hauteur.

Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle, tout en protégeant le cadre de vie et le paysage urbain de la zone. Il s'agit de concilier les différents usages, et d'éviter les conflits liés aux troubles de voisinage Les activités sont autorisées mais elles ne doivent pas aggraver les risques et nuisances. Les dépôts doivent être liés à l'activité, ceci afin d'éviter ceux isolés, sans création d'activité. Les constructions annexes de la zone UBj ne peuvent avoir plus de 20 m² d'emprise au sol et ne doivent pas dépasser 3 m de hauteur totale.
Volume des constructions
La hauteur des constructions de la zone UB est assez homogène, car on trouve des constructions d'un seul niveau. Toutefois en raison des exigences du PPRI les constructions doivent disposer d'un étage. La hauteur de 7 m à l'égout du toit permet de construire sur deux niveaux et un comble.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies Les constructions de la zone sont édifiées généralement en retrait de l'alignement. Toutefois le règlement laisse le choix de la construction à l'alignement ou en retrait, afin de mieux utiliser le terrain disponible dans un contexte où les surfaces sont modestes C'est seulement en bordure de la RD 948 que le retrait à 5 m est obligatoire, compte tenu du caractère très structurant de cette voie.. Limites séparatives L'implantation sur limites séparatives pérennise la continuité bâtie existante. En cas d'implantation en retrait, c'est au moins 2 m (1 m pour les annexes indépendantes) qui est exigé, afin de garantir l'accès aux fonds de parcelles et permettre des ouvertures sans risque de conflit de voisinage. En fixant ce retrait à 2 m, on optimise l'usage de la parcelle, en particulier en cas d'extension d'une construction existante. Le retrait de 3 m par rapport aux limites de fond de parcelle évite les constructions d'annexes qui laisseraient un espace non entretenu entre la clôture du voisin et ladite construction.
Qualité urbaine et architecturale

Les toitures

Ce sont les tuiles plates ou d'aspect plat, l'ardoise rectangulaire et le bac acier qui sont autorisées. En zone UB, le nombre de tuiles au m² n'est pas fixé en raison du moindre enjeu, cette zone étant plus récemment construite.

Pas de règle pour les abris de jardin de moins de 10 m², en raison du peu d'enjeu de ces petites constructions

Les toitures doivent avoir une pente supérieure à 30°.

Les terrasses sont permises à condition d'être non accessibles pour éviter les vues plongeantes vers les terrains voisins. Et elles ne sont autorisées qu'à hauteur de 50% dans la surface totale de la toiture, et qu'en cas de composition de 3 volumes au moins différents en hauteur et emprise. Il s'agit là de bannir l'effet « cube » de 7 m de hauteur, dont la répétition banaliserait l'espace urbain et qui produirait un effet de paroi le long des voies.

Pour continuer dans la créativité, les pans de toiture ne sont pas nécessairement de pentes égales, un seul doit avoir au moins 30°. Toutes les constructions dites « contemporaines » ne sont pas exemplaires, mais on observe des tendances adaptables, correspondant à des modes de vie et d'habitat de plus en plus souhaités. Ces dispositions sont retenues à la fois parce qu'elles permettent de rester sur les modèles traditionnels et « habituels », et parce qu'elles autorisent un habitat plus créatif et imaginatif, en somme moins uniforme.

Comme pour les modes de couvertures les constructions annexes bénéficient d'une certaine souplesse concernant la composition de la toiture, en particulier pour celles de dimension réduite. Il s'agit de permettre l'installation de ces petites constructions souvent préfabriquées, dont la qualité, heureusement, s'améliore.

Lorsque ces annexes sont de plus de 30 m² d'emprise, on revient à la toiture à deux pans, question de proportion et question d'enjeu, pour éviter que les constructions annexes soient déséquilibrées.

L'introduction des carports est particulièrement intéressante en zone inondable, car sous certaines conditions, seule entre dans le calcul de l'emprise la surface des poteaux.

La lucarne est une composante importante de la toiture et à ce titre le règlement organise sa préservation, voire son retour aux qualités d'origine en cas d'altérations. L'ajout d'une nouvelle lucarne devra se faire dans le respect de celles existantes. On introduit l'idée de la lucarne bombée pour permettre notamment une couverture en zinc

Dans la zone UB qui comporte des constructions traditionnelles, cette disposition est de nature à préserver ces éléments de repérage au milieu d'un tissu urbain plus récent.

Les façades

Le traitement des façades, s'il reste assez traditionnel, comme en zone UA, est complété par la possibilité d'utiliser des bardages soit en bois soit autre matériaux composites.

Il s'agit là de tenir compte des tendances, des progrès aussi réalisés par les fabricants en termes de qualité et de tenue dans le temps.

En zone UB la façade doit tenir des harmonies proposées. Sont traités la façade elle-même, les éventuels soubassements, et les huisseries.

Pour la zone UB, très diversifiée par ses bâtis ancien et récents, le choix des harmonies est relativement large en ce qui concerne les façades, et pour les huisseries la gamme générale est ouverte.

Les clôtures

Le règlement fixe une hauteur maximale, identique à celles antérieure, afin d'éviter tout effet de rupture.

En matière de clôture c'est surtout la contrainte du PPRI qui s'impose. Toutefois pour les parties pleines et/ajourées, la commune a le choix des dispositions applicables.

Les plaques béton longtemps interdites en limite du domaine public font leur apparition avec une hauteur limitée. Il existe en effet de nouvelles formes moins « grossières » et discrètes.

Les vérandas

Ces constructions plaquées sur l'existant, ne peuvent être soumises aux règles habituelles des extensions, en raison de leur morphologie propre et des caractéristiques du bâtiment, notamment la toiture, les ouvertures...

Traitement des espaces non bâtis

20 % de la surface de la parcelle doit être conservé en pleine terre. Compte tenu du PPRI seule une partie de la parcelle peut être construite.

Cette obligation milite en faveur de la diminution du ruissellement et en faveur du maintien d'espaces végétalisés.

Stationnement

Le règlement impose 2 places de stationnement par logements individuel

En revanche, toute transformation d'un garage existant en vue d'un autre usage ne pourra se faire sans compensation.

Ces dispositions sont adaptées à l'usage et à l'importance des installations et constructions

Equipements et réseaux

Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'urbanisme.

La zone UB étant entièrement desservie par le réseau de collecte des eaux usées, toute construction qui le nécessite devra être raccordée.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.3. La zone UI

Délimitation

La zone UI est celle dédiées aux activités.

Elle comprend deux secteurs de même aspect situés en bordure de la rue de Paris, ainsi que 2 secteurs (Uli) situés dans le champ d'expansion des crues réservés au stationnement.

Sa vocation générale est commerciale.

Règlement

Destination des constructions
C'est une zone dédiée et en conséquence on y admet les installations et constructions à caractère économique. Le règlement vise les interdictions et soumet les habitations au fait d'être liées à l'activité.
Volume des constructions
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m, ce qui convient aux activités existantes qui peuvent avoir besoin de stocker en hauteur. On observe que les entreprises actuelles sont majoritairement en-dessous de cette hauteur.
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies D'une manière les constructions sont nettement en recul de l'alignement, l'espace intermédiaire étant destiné au stationnement. On reste sur les dispositions antérieures dans un souci d'harmonie et surtout pour l'implantation des extensions. En bordure de la RD 948, les constructions sont à 15 m de l'alignement. Ce retrait est ramené à 5 m vis-à-vis des autres voies. Limites séparatives L'implantation sur limites séparatives n'est pas autorisée. Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives. Lorsque la construction jouxte une zone d'habitation le retrait est égal au moins à la hauteur de cette construction, sans être inférieur à 5 m. il s'agit là d'une mesure de protection (ensoleillement, bruit..) pour l'habitation voisine.
Qualité urbaine et architecturale
Le règlement est plus dans la recommandation en revoyant à des dispositions générales. Cela tient essentiellement au fait que les secteurs sont déjà urbanisés. Il est ajouté les harmonies de couleur à prendre en compte sans que pour autant les entreprises soient empêchées d'utiliser leurs logos et autres signes de reconnaissance. Les clôtures Le règlement fixe une hauteur maximale, à 2.20 m, hauteur souvent requise pour des questions de sécurité.
Traitement des espaces non bâtis
Aspects paysagers : Les dépôts et stockages établis au droit des voies de circulation doivent être masqués par des haies.
Equipements et réseaux
Rien de spécifique sur la question des accès et de la voirie, on renvoie aux dispositions du code d'urbanisme. Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

5.4. La zone AU

Délimitation

La zone AU comprend 2 secteurs de moyenne importance.

Identifiés dans le potentiel urbanisable, ces secteurs sont la ressource du développement.

A terme ces zones seront des zones UB. Pour cette raison, le règlement a les mêmes dispositions, pour les mêmes raisons que la zone UB.

Parmi les dispositions particulières :

Les constructions sont admises en zone AU uniquement en opération d'aménagement. Il s'agit d'écarter les constructions au coup par coup, qui finissent par compromettre l'aménagement de l'ensemble. L'objectif de cette disposition est donc de maîtriser le mode d'aménagement.

Le secteur des Hauts de Folie est classé en AUd, c'est-à-dire différé d'aménagement en raison de l'insuffisance des dessertes.

5.5. La zone A

Délimitation

La zone A est celle qui correspond aux activités agricoles.

La délimitation a été faite par suite des reconnaissances terrain, des informations sur les exploitations existantes et en fonction du PPRI.

Pour les constructions d'habitation de la zone A, les dispositions sont globalement celles de la zone UA, car on est devant le même style de constructions traditionnelles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur principal, occupe l'est et l'ouest du territoire, il est assez homogène dans les structures qui offrent un paysage ouvert, avec assez peu de bâtiments non agricoles, une limite boisée à l'est.

Ensuite le zonage a délimité des STECAL pour les activités complémentaires à l'agriculture (Av),

Règlement

Destination des constructions
Les dispositions permettent de protéger les activités agricoles et les continuités écologiques. On est sur une zone agricole relativement classique telle que prévue par les textes. Les STECAL ont chacun une destination identifiée. Toutefois l'ensemble de la zone est situé dans le champ d'expansion des crues et à ce titre les constructions y sont très limitées.
Volume des constructions
La hauteur : Constructions à destination d'habitation : même dispositions que la zone UA
Implantation par rapport aux voies et limites séparatives
En bordure des voies Reprise des dispositions du POS antérieur afin de conserver l'homogénéité des implantations avec l'existant.

Limites séparatives

Pour prévenir les conflits de voisinage et d'éventuelles nuisances, les hangars agricoles seront à au moins 15 m des limites de secteurs d'habitation

Qualité urbaine et architecturale

Pour les habitations, les dispositions sont celles de la zone UA, car en zone A le bâti existant est traditionnel et l'objectif du règlement est d'assurer sa préservation.

Il n'est pas fixé de règles pour les éventuelles constructions destinées à l'activité agricole

5.6. La zone N

Délimitation

La zone N englobe les espaces naturels à protéger en particulier le val endigué.

Elle comprend :

- un secteur important pour où est installé le camping
- un secteur pour la station de traitement des eaux usées
- un secteur dédié aux équipements scolaires, terrain de sports
- des secteurs de jardin où on admet seulement les annexes

Règlement

Destination des constructions

Les dispositions permettent de protéger les espaces naturels

Les secteurs ont une destination identifiée.

Toutefois l'ensemble de la zone est situé dans le champ d'expansion des crues et à ce titre les constructions y sont très limitées. Les dispositions valent surtout pour le bâti existant.

Volume des constructions

La hauteur :

Constructions à destination d'habitation : même dispositions que la zone UA

Implantation par rapport aux voies et limites séparatives

Mêmes dispositions qu'en zone A, pour les mêmes raisons

Qualité urbaine et architecturale

Pour les habitations, les dispositions sont celles de la zone UA, car en zone A le bâti existant est traditionnel et l'objectif du règlement est d'assurer sa préservation.

6. Tableau des surfaces

TYPE DE ZONE	SURFACE POS	SURFACE PLU 2018	ECART
ZONES URBAINES UA/UB	59 ha	59 ha	0 ha
ZONES URBAINES ACTIVITES	8,97 ha Au lieu de 5,5	10,39 ha	+1,42 ha
ZONE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS- UBe/Ne/Nep/Ae		6,40 ha	+6,4 ha
ZONES A URBANISER	13,6 ha	2.84 ha	- 10,76 ha
ZONES A URBANISER DIFFEREES		1,88 ha	+1,88 ha
STECAL EN ZONE Av		3.16 ha	+3.16 ha
SECTEUR Loisirs	13,8 ha	12,06 ha	-1,74 ha
ZONE NATURELLE	205,7 ha	286 ha	+80,3 ha
ZONE AGRICOLE	771,4 ha	687,27 ha	+84,13

Le POS a délimité deux types de zones d'activités, la zone NAa avec 3,2 ha et la zone UI avec 2,3 ha, soit un total de 5,5 ha.

La zone d'activité a peu évolué. Le PLU prend acte de la situation ancienne et de l'extension de la zone commerciale sur la zone UB.

Après contrôle, on constate que la zone UI du POS mesure en réalité 5,77 ha au lieu des 2,3 mentionnés dans le tableau du rapport de présentation.

La surface des zones d'activités du POS est en réalité de 8,97 ha pour 10,39 au PLU, ce qui correspond bien à la réalité constatée.

7. Justification des dispositions spéciales du PLU

7.1. Les espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

La surface des espaces boisés classés est de 196.7 ha dans le projet révisé, pour 157,5 ha dans le POS à présent caduque.

7.2. Les éléments de patrimoine

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de SAINT PERE SUR LOIRE, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- ◇ des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Ces éléments, au nombre de 18 sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur et numéro lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti et planté.

IV - RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES

1. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels

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

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

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

En matière de risques industriels, l'objectif est de ne pas avoir de zones d'effets d'accidents potentiels qui impactent des zones d'habitation à forte densité, tout en garantissant aux installations industrielles un fonctionnement normal et des possibilités de développement futur. En pratique, le PLU pourra prendre des dispositions pour y parvenir, notamment par la création de zones inconstructibles ou l'interdiction de construction d'habitat autour de certains établissements générateurs de risques et de nuisances, l'adoption de zones de transition, etc. ...

En effet, l'éloignement est la solution la plus efficace. Lorsque cet éloignement n'est pas possible, des mesures particulières devront être prises : isolation des sources de bruit, des façades, orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit... A ce titre, un inventaire le plus exhaustif possible des activités susceptibles de générer des nuisances est ainsi préconisé dans le cadre du diagnostic afin d'être en mesure d'adapter le projet d'aménagement de la collectivité en conséquence.

1.2. Prendre en compte la sensibilité du milieu

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

1.3. Protéger les continuités écologiques

L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise les différents objectifs à atteindre par les collectivités en matière d'urbanisme. Parmi ces objectifs figurent la sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles.

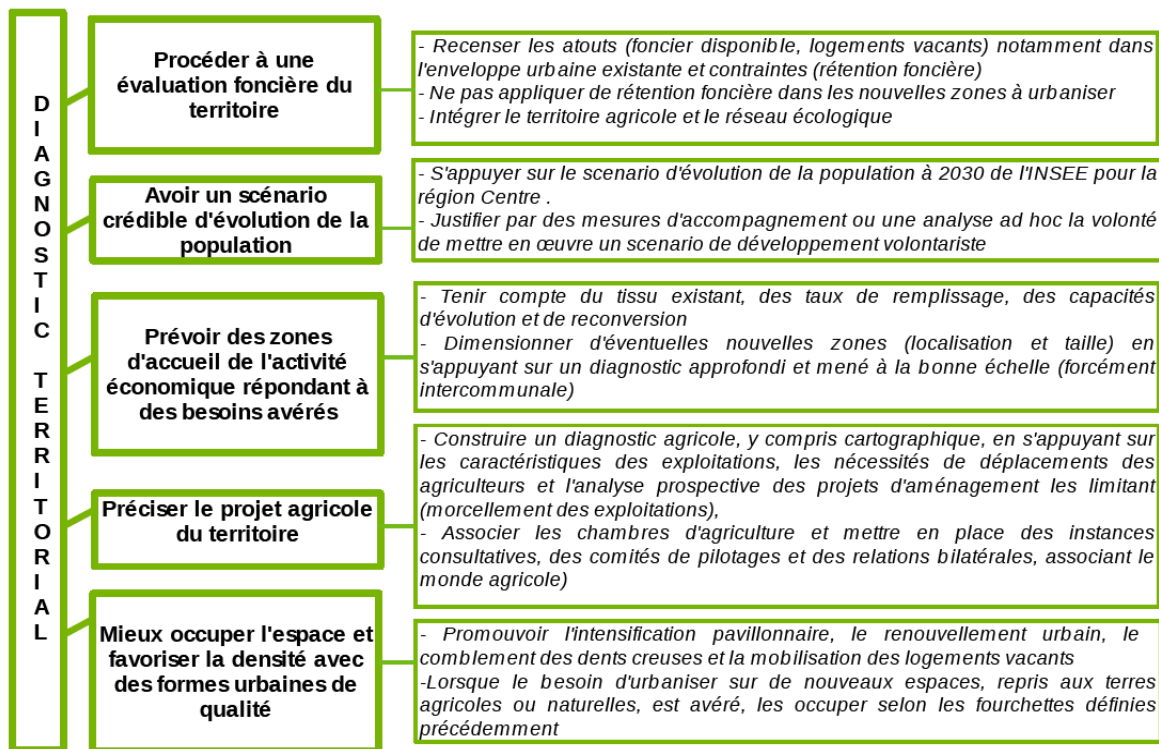
Au-delà des risques d'inondation par débordement de la Loire évoqués dans les paragraphes précédents et par ruissellement d'eaux pluviales (voir paragraphe 2.7 sur ce volet), il y a lieu de signaler les risques d'inondation par remontées des nappes phréatiques. En effet, dans certains aquifères, ce niveau d'eau peut atteindre et dépasser le niveau du sol, provoquant alors une inondation.

Lors de pluies abondantes et prolongées, les nappes d'eau souterraines ou nappes phréatiques peuvent remonter à la surface, jusqu'à envahir le dessus. Par ailleurs, l'arrêt brutal de pompage important dans la nappe phréatique, dans le cadre d'activités industrielles, peut provoquer au pourtour, une remontée sensible du niveau d'eau. Les remontées de nappe entraînent des inondations lentes, ne présentant pas de danger pour la vie humaine, mais provoquent des dommages non négligeables à la voirie qui est mise sous pression, et aux constructions

2. Gérer de façon économe l'espace

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

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



Pour atteindre cet objectif, il promeut une démarche d'élaboration des documents d'urbanisme reposant sur un socle de 5 règles qui permettront la maîtrise de la consommation de l'espace :

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

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

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

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

Le projet défini déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Il pourra définir des objectifs de densité qui pourront être traduits par secteur ou sous-secteur. Ces derniers veilleront à distinguer les secteurs au sein des enveloppes urbaines existantes et ceux en extension.

Pour définir une consommation d'espace et des tailles moyennes de parcelles à usage d'habitat adaptées à ce territoire, le PLU devra prendre en compte les paramètres suivants :

- l'appartenance de la commune à l'agglomération de Sully-sur-Loire.
- sa place intermédiaire dans l'armature territoriale proche : 1000 habitants, relativement bien dotée en commerces et emplois...
- la nécessité de stopper l'étalement urbain, massif et non-maîtrisé qui a prévalu ces quarante dernières années, très marqué le long de la RD 948, ce phénomène a concerné tant l'habitat que les zones d'activités et commerciales périphériques.
- la dégradation profonde des paysages et de l'entrée de ville qui en a résulté : vastes parkings et bâtiments en tôle des zones commerciales, urbanisme pavillonnaire... ;
- les orientations qui seront prises dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays Sologne - Val Sud en cours d'élaboration : rôle dans l'armature territoriale, plafonds autorisés de logements et / ou de surfaces urbanisables,...

Ces paramètres plaident en faveur d'un développement réalisé prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine par mixité des fonctions et densification (dents creuses notamment). Le projet gagnera à localiser les activités et commerces ne pouvant être implantés dans le tissu urbain dans les zones déjà impactées (zones « Super U », « Intermarché ») et à mutualiser les surfaces de stationnement.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU comprendra un bilan de la consommation d'espaces sur les dix dernières années.

Le projet défini déterminera des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace.

Le PLU pourra s'appuyer utilement sur les éléments méthodologiques déclinés dans le Point de vue de l'État sur la consommation des espaces en Région Centre du 14 décembre 2011. La correspondance proposée en terme de surface moyenne de parcelles à usage d'habitat pour le type périurbain est la tranche comprise entre « 500 et 800 m² »².

Quel que soit le scénario de développement retenu, le projet et sa traduction en terme d'extension de l'enveloppe urbaine seront à justifier en rapport avec les perspectives démographiques et économiques argumentées.

3. Enjeux paysagers et patrimoniaux

Le rapport de présentation devra analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales, lesquelles auront fait l'objet d'une description et d'une analyse préalable (trame viaire, découpage parcellaire, implantation, volumétrie, typologie du bâti et des espaces publics, vue sur les monuments, limites entre secteur urbain et secteur naturel...)(cf paragraphe 1.3). Il devra identifier le patrimoine remarquable bâti ou paysager que le PLU pourra protéger par l'intermédiaire d'un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics des nouveaux quartiers.

Le règlement (ou les OAP) devra être adapté au tissu existant. A cet égard, des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à l'espace public sans rupture avec le tissu existant pourront être définies. Afin de veiller au respect du vélum bâti et de préserver ainsi la silhouette de la commune depuis les cônes de vue remarquables et le grand paysage, une hauteur maximale des constructions pourra être retenue.

La restauration des constructions traditionnelles pourra être encadrée par des interventions en rapport avec les caractéristiques du bâti, en prescrivant l'utilisation de matériaux et de techniques de mise en œuvre identiques aux matériaux et techniques de mise en œuvre originaux.

Le règlement devra toutefois laisser la possibilité d'édifier une construction contemporaine, sous réserve que celle-ci présente une implantation, une volumétrie et un ordonnancement en rapport avec le tissu environnant. Le choix retenu pour les matériaux de construction ne sera donc pas nécessairement traditionnel ou imposé.

Le règlement pourra également préciser dans les secteurs à enjeux patrimoniaux, architecturaux ou paysagers les conditions dans lesquelles les équipements solaires tels que panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être acceptés.

Patrimoine remarquable

Le patrimoine remarquable bâti ou paysager devra être modifié au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Les éléments ainsi identifiés seront soumis à permis de démolir et à déclaration préalable pour tout ravalement de façade. La description des éléments recensés ainsi que les prescriptions de nature à assurer leur préservation devront accompagner l'inventaire photographique.

Par ailleurs il conviendra de veiller à l'interdiction d'apposer de la publicité sur les éléments ainsi repérés.

Les annexes feront apparaître, si la commune a délibéré dans ce sens, les périmètres instituant :

- ◇ les déclarations préalables aux travaux de ravalement (R421-17 et R421-17-1² du code de l'urbanisme),
- ◇ les permis de démolir (L421-3 du code de l'urbanisme),
- ◇ les déclarations préalables pour l'édification d'une clôture (R421-12 du code de l'urbanisme),
- ◇ la possibilité de ne pas appliquer l'article L111-163 du code de l'urbanisme, relatif aux dispositifs permettant d'atteindre des performances environnementales et énergétiques, introduit par l'article 106 de la Loi relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,
- ◇ les déclarations préalables portant sur des divisions, tels que définies à l'article L115-34 du code de l'urbanisme

4. le logement

Avec ses 998 habitants en 2013 contre 1039 en 2007, la commune a perdu 41 habitants en 6 ans. Le développement démographique semble avoir atteint un maximum au début des années 90 et après s'être maintenu jusqu'au milieu des années 2000 semble désormais être à nouveau sur le déclin.

En matière d'habitat, un fait marquant mais commun en zone rurale est à relever concernant la prédominance des (très) grands logements (83% du parc des résidences principales, dont 50% de 5 pièces ou plus). Leur part augmente sensiblement pour les derniers. Nous sommes donc en présence d'un territoire qui, en matière d'habitat, tend de plus en plus vers une uniformisation de son parc. Même si une offre en petits et moyens logements existe encore sur le territoire.

En terme d'occupation, la part des propriétaires-occupants s'est légèrement effritée (71%) tandis que celle des locataires s'est renforcée (27% des occupants des résidences principales). Il s'agit de locataires du parc privé, même si le parc social est plutôt bien représenté pour une municipalité de cette taille (41 logements). Ceci s'explique probablement par le fait que la commune soit située à proximité de deux zones d'emploi, celle de Sully-sur-Loire et celle de Gien. Ceci a pu favoriser l'émergence de ce parc locatif social.

Le principal enjeu du PLU de Saint-Père-sur-Loire est de permettre à la commune d'enrayer le déclin démographique qui semble s'amorcer. Il doit lui donner des axes de travail pour redonner un second souffle à la population mais pas seulement au profit des franges les plus âgées. Toutes les catégories doivent pouvoir espérer un regain de croissance. L'habitat peut être un levier.

Et même si le Sullias (comme l'ensemble de l'est du département) reste confronté à une situation délicate, tant du point de vue économique que démographique, la commune doit se positionner, chaque fois que cela sera possible, sur des alternatives au très grand logement individuel. Ceci afin que tous les types de population puissent trouver à se loger dans la commune et lui permettent de renouer avec une phase de développement tout en préservant son caractère rural.