

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



PROJET DE MODIFICATION n° 3

NOTICE EXPLICATIVE

PIECE N° 0.2.2.6.b

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024
- Modification n° 3 lancée par arrêté du 08 novembre 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TABLE DES ABREVIATION	7
INTRODUCTION.....	8
JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	10
LE CHOIX DE LA PROCEDURE	10
LES ETAPES DE LA PROCEDURE	11
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	12
L'ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	13
EXPOSE DES MODIFICATIONS	14
LE RAPPORT DE PRESENTATION	16
DISPOSITIONS EN COMMUN : OAP RISQUES NATURELS ET SANTE URBAINE.....	17
DISPOSITIONS EN COMMUN : LE REGLEMENT ECRIT	22
■ LES DISPOSITIONS GENERALES : LE LEXIQUE	22
1°) Modification de la définition de l'annexe	22
2°) Précisions sur la définition de la circulation générale et des voies.....	23
3°) Clarification de la définition des limites latérales.....	24
4°) Ombrières photovoltaïques non constitutives d'emprise au sol	25
■ LES DISPOSITIONS COMMUNES	27
1°) Art. DC -2.1.1 Modalités d'application des règles dans les lotissements.....	27
2°) Art. DC-1.1.1, DC-1.1.2, 1AU-1.1, A-1.2 et N-1.2 - Limitation en hauteur pour les annexes et extensions autorisées par exception.....	28
3°) Art. DC-1.2.1 - Modification des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables.....	29
4°) Art. DC-1.3.2 - Précision sur les tailles minimales de logement.....	30
5°) Art. DC-3.7.6 - Ajout d'une disposition dérogatoire relative aux emplacements cycles pour la sous destination <i>Hôtel</i> . 31	31
6°) Art. DC-3.7.6 - Ajout d'une disposition concernant le stationnement pour les activités de services	32
7°) Art. DC-3.7.9 - Traitement environnemental des aires de stationnement privées.....	33
8°) Art. DC-4.9 – Modification d'une disposition concernant le chauffage urbain.....	34
9°) Art. UR3-1.3 et UR4-1.3 - Préciser les articles au-delà des bandes de constructibilité.....	35
10°) Art. UAE3 - Ajouter la zone d'activités économiques Orléans-Charbonnière dans la localisation indicative de la zone36	36
11°) STECAL A-S et N-S - Modification des dispositions relatives aux hébergements touristiques	37
■ LES EMPLACEMENTS RESERVES	39
1°) Les emplacements réservés supprimés	40
2°) Les emplacements réservés modifiés	48
3°) Les emplacements réservés créés	60
■ LES CAHIERS COMMUNAUX.....	102
1°) Ajout d'une disposition relative à la végétalisation des lotissements	102
ADAPTATION DES REGLES AUX PROJETS	103
■ COMMUNE DE CHANTEAU	103
C.1 Création d'un STECAL A-S.....	103
■ COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN	105
D.1 Ajustement du périmètre du STECAL N-S	105
■ COMMUNE DE MARDIÉ	107
I.1 Création d'un STECAL N-S.....	107
■ COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES.....	109
J.1 Modification de l'OAP « La Sablonnière »	109

■	COMMUNE D'OLIVET	111
	K.1 Réhaussement du vélum de 10 m à 13 m sur une partie de l'OAP « La Vanoise »	111
	K.2 Modification d'un zonage de UR4-O vers UR2 rue de la Source	114
■	COMMUNE D'ORLEANS	118
	L.1 ZAC Fil Soie - Mise en cohérence du zonage avec le périmètre	118
	L.2 Quai du Roi – Extension d'un cœur d'îlot.....	136
	L.3 Création de linéaires commerciaux dans le cadre de l'opération Bourgogne-Village.....	138
	L.4 Site des « Chèques Postaux » à La Source : adaptation du zonage pour accompagner la reconversion	144
	L.5 Site « Cathelineau », quartier de La Source : adaptation du zonage et de la hauteur pour accompagner la reconversion du site	148
	L.6 Site « Wichita Ouest » : adaptation du zonage pour accompagner la reconversion du site.....	153
■	COMMUNE D'ORMES	155
	M.1 Changement de zonage de UAE3 vers UAE1 dans la zone d'activités du Petit Sary au regard de la typologie des parcelles et des activités économiques présentes	155
■	COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL	158
	O.1 Changement de zonage de UR3 vers UAE1-P, route de Sandillon	158
	O.2 Modification de l'OAP « Le Petit Brûlis ».....	163
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	166
	Q.1 Modification de l'OAP « ZAC du Grand Hameau et du Centre-Ville »	166
	Q.2 Création d'un STECAL A-S sur la ferme de la Bussière	168
■	COMMUNE DE SAINT PRYVÉ SAINT MESMIN	171
	T.1 Adaptation du zonage au projet d'extension du cimetière communal.....	171
■	COMMUNE DE SARAN	175
	U.1 Modification de l'OAP RD2020 et ses abords.....	175
	U.2 Création de l'OAP « LA BONNE DAME ».....	182
■	COMMUNE DE SEMOY	187
	V.1 Création de l'OAP dénommée « CUREMBOURG-BARBARA »	187
	AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	191
■	COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT MESMIN	191
	d.1 Abaissement des hauteurs au faîtage et à l'égout	191
	d.2 Cahier communal : modifications des dispositions réglementaires relatives aux matériaux des clôtures	197
■	COMMUNE DE CHECY	198
	e.1 Modification de zonage de 1AU-M-A vers UAE1 rue Jean Bertin.....	198
	e.2 Cahier communal : modifications des dispositions réglementaires relatives aux choix des végétaux à planter, aux clôtures, aux façades, aux panneaux photovoltaïques ainsi qu'aux toitures	202
■	COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS	206
	g.1 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant les façades, les toitures et les clôtures	206
	g.2 Cahier communal : intégration des immeubles classés Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)	208
■	COMMUNE D'INGRÉ	215
	h.1 Modification de zonage de UAE1 vers le UR4-O dans l'objectif de reconnaître l'affectation du sol existante	215
■	COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES	220
	j.1 Ajout d'une frange paysagère au sud de l'opération de « La Vallonnière 2 ».....	220
	j.2 Modification du cahier communal : précision sur les toitures terrasses	222
■	COMMUNE D'OLIVET	223
	k.1 Agrandissement d'un périmètre de cœur d'îlot sentier de la Fosse Plate	223
	k.2 Création d'un alignement d'arbres avenue de Verdun	225
	k.3 Création d'un boisement urbain rue de Bourges.....	227
	k.4 Création de 4 boisements urbains rue de La Source.....	229
	k.5 Modification de zonage de U vers A d'un logement en ruines, impasse des 4 Vents.....	231
	k.6 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, toitures, clôtures et au traitement des espaces libres extérieurs.....	235
■	COMMUNE D'ORLEANS	240
	l.1 Extension du périmètre TPC autour de la gare de Saint-Cyr-en-Val sur Orléans dans le quartier de La Source	240
	l.2 Création d'un cœur d'îlot rue du Faubourg Bourgogne	242
	l.3 Création d'un cœur d'îlot et d'un alignement d'arbres rue du Faubourg Saint-Vincent	244

l.4	Création de 6 cœurs d'îlot autour de la ZAC Fil Soie	246
l.5	Création d'un cœur d'îlot entre les venelles de la Justice et de la Pilonnerie	251
l.6	Cahier communal : précisions sur 3 arbres remarquables au 101 rue Saint-Marc	253
l.7	Cahier communal : ajout d'un arbre remarquable au 17 avenue Dauphine	254
l.8	Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, toitures, clôtures et au traitement des espaces libres extérieurs	257
■	COMMUNE DE SAINT-CYR-EN VAL	260
n.1	Modification d'un zonage de UR2 vers UR4-OL route d'Ardon	260
n.2	Ajouts de deux cœurs d'îlots rue Basse et rue de la Pucelle.....	262
n.3	Cahier communal : ajouts d'arbres remarquables.....	266
n.4	Modification de zonage de UR3 vers UR3-O rues de Vienne et de Marcilly	270
n.5	Harmonisation des hauteurs sur les zones à vocation résidentielle.....	272
n.6	Ajustement de l'emprise de pleine-terre sur les secteurs Chalotière/Course/Michaud	283
n.7	Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, aux coloris des annexes et aux toitures	285
■	COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL	287
o.1	Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades et aux toitures.....	287
o.2	Ajustement d'un zonage 2AU rue de la Grisonnière.....	290
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	294
q.1	Identification de prescriptions environnementales sur la commune	294
q.2	Ajout d'une zone humide rue de la Gueule Noire	304
q.3	Cahier communal : ajout d'un arbre remarquable	306
q.4	Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux dispositions transversales, façades, clôtures et aux plantations.....	308
q.5	Cahier communal : ajout d'un volet « Annexes informatives »	312
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE	313
r.1	Cahier communal : modifications concernant les façades, les toitures et les clôtures	313
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC	315
s.1	Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux toitures	315
■	COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN	316
t.1	Modification du zonage à vocation économique de UAE4 vers UAE1 le long de la RD 951	316
■	COMMUNE DE SARAN	319
u.1	Modification du zonage de UC2-O vers UC4 au sein du parc d'activités économiques dénommé « Les Cent Arpents - Les Vallées »	319
u.2	Modification du zonage, de UE vers N, dans le secteur de L'Orme au Coin	321
u.3	Modification de l'OAP CENT ARPENTS.....	323
u.4	Modification de zonage de UP vers UC4 du secteur QUELLE et ajout de prescriptions graphiques relatives aux parcs et jardins	329
u.5	Modification de zonage de UP vers UC2-O du secteur You Green	334
u.6	Ajout de 6 zones humides et équipements hydrauliques, en cohérence avec la réalité du terrain	339
u.7	Instauration de secteur règlementant la taille minimale de logement	346
■	COMMUNE DE SEMOY	348
v.1	Instauration d'une protection pour 2 arbres.....	348
	ERREURS MATERIELLES	351
■	REGLEMENT ECRIT	352
	Article DC-2.1.2 : supprimer le mot « ou » de la dernière phrase du point 2	352
	Article DC-4.3 : point 6 et 7 à modifier (remplacer alinéa 2° par alinéa 3°)	352
	Articles UC2-2.1 et UR1-2.1 : correction d'un oubli concernant les balcons.....	353
	Articles UC3-1.2, UC4-1.2, UB-1.2, UF1-1.2, UR1-1.2, UP-1.2, UE-1.2 et N : correction d'oublis concernant les lieux de culte.....	354
	Article UF1-2.2.1 : correction d'oublis concernant les limites séparatives latérales.....	355
■	COMMUNE DECHANTEAU	356
	Rectification du périmètre du STECAL N-S	356
■	COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT MESMIN	358
	Rectification du périmètre d'espace boisé classé	358
	Ajustement d'un périmètre de cœur d'îlot	360
■	COMMUNE DE CHECY	362

Rectification d'erreurs relatives aux fiches des bâtis remarquables dans le cahier communal de Chécly	362
■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS	363
Cahier communal - Eléments bâtis remarquables : rectification de localisations, d'adresses et de photographies	363
Cahier communal : réintégration de la liste des arbres remarquables.....	373
■ COMMUNE D'INGRÉ	374
Ajustement du périmètre d'une frange agricole	374
■ COMMUNE D'ORLEANS	377
Rectification apportée sur le périmètre d'un EBC au 75 avenue de la Mouillère.....	377
Instauration d'une taille minimale de logement en UR3-O	379
■ COMMUNE D'ORMES	384
Création d'un EBC supprimé par erreur lors de la révision du PLU communal, reprise par le PLUM	384
Cahier communal : suppression de dispositions relatives aux façades	387
■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL	389
Rectification des bâtiments susceptibles de changer de destination sur la nouvelle représentation cadastrale	389
Ajustement du centroïde du périmètre de protection PRIMAGAZ.....	392
■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL	394
Rectification de l'identification d'un bâtiment repéré comme un élément bâti remarquable	394
OAP « Le Petit Brûlis », rectification d'une erreur de tracé du périmètre dans le plan de zonage.....	396
■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN	398
Ajustement de franges agricoles et paysagères	398
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	400
Ajustement de limites de zonages rue Alfred Nobel de UR1 vers UAE1-M.....	400
Ajustement du tracé d'un cœur d'îlot rue Georges Sand	404
Ajout d'une prescription de stationnement pour les caravanes	406
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC	408
Rectification du taux de mixité sociale rue des Varennes	408
■ COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN	410
Ajustement de l'identification d'un parc et jardin en boisement urbain rue du Clos de Marvilliers	410

TABLE DES ABREVIATION

CBS : Coefficient de Biotope par Surface

DPU : Droit de Prémption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

ER : Emplacement Réserve

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLUM : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

SRU : Solidarité et Renouveau Urbain (loi)

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

TPC : Transports Publics Collectifs (en site propre)

TAM : Taxe d'Aménagement Majorée

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAP : Zone Agricole Protégée

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

INTRODUCTION

Depuis son approbation par délibération du Conseil Métropolitain en date du 07 avril 2022, le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a connu les évolutions suivantes :

Une mise à jour n°1, par arrêté du 10 juillet 2022, relative à :

- la délégation du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur le territoire des 22 communes de la métropole,
- l'extension de la Zone Agricole Protégé (ZAP) de la commune de Chécy,
- la mise en place d'une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) sur les périmètres du Grand Interives et de la Tête Nord du Pont de l'Europe,
- la mise à jour du plan des périmètres de monuments historiques sur la commune d'Orléans, et la correction de la cartographie de la servitude EL11.

Une mise à jour n°2, par arrêté du 19 janvier 2023, relative à :

- la servitude de protection des monuments historiques inscrits et classés,
- droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur la commune d'Ingré,
- points d'ancrage de la servitude ligne aérienne de contact,
- la création et mise en service de l'hélistation Oréliance,
- mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par commune :
 - Servitude AC1
 - Servitude EL2 bis
 - Servitude EL7
 - Servitude EL11

Une mise à jour n° 3, par arrêté du 10 octobre 2023, relative à :

- Monuments Historiques (AC1),
- Zones Agricoles Protégées (A9),
- Transport de gaz (I1),
- Salubrité publique (PM2),
- Taxe d'aménagement (annexe réglementaire),
- Hélistation (annexe informative).

Une mise à jour n° 4, par arrêté du 11 mars 2024 relative à :

- Aux périmètres de protection des captages d'eau potable (AS1) ;
- A la mise en cohérence de la compétence voirie entre le Département et Orléans Métropole ;
- Au Droit de Prémption Urbain sur la commune d'Orléans ;
- Au taux de Taxe d'Aménagement sur la commune de Fleury-les-Aubrais ;
- A la suppression de la ZAC Cœur de Ville sur la commune de Fleury-les-Aubrais ;
- Aux conventions de délégation de service public pour le chauffage urbain ;
- Aux règlements d'assainissement collectif et non collectif ;
- Au règlement des services publics de l'eau et de la défense extérieure contre l'incendie.

Une mise à jour n° 5, par arrêté du 18 novembre 2024 relative :

- Aux servitudes d'utilité publique sur l'ancien site FAMAR FRANCE sur la commune d'Orléans ;
- Aux monuments historiques (Eglise Saint-Pierre et Château de la Prêche) sur la commune de Chécy ;
- A la fixation des taux de taxe d'aménagement de l'année 2025 ;
- A la suppression des ZAC des Halles 1 et 2 sur la commune d'Orléans, de la ZAC du Champ Rouge sur la commune de Saran ;
- A l'approbation du dossier de création de la ZAC de la Vallée d'Ormes sur la commune d'Ormes ;
- La concession à passer avec la société DALKIA concernant les réseaux d'énergie sur les communes d'Orléans (La Source), Olivet et Fleury les Aubrais (hors quartier Interives) ;
- A l'Appellation d'Origine Protégée « ORLEANS ».

Une modification simplifiée n° 1, visant la rectification d'une erreur matérielle sur la commune d'Orléans, approuvée par délibération du 16 novembre 2023.

Une modification n° 1, approuvée par délibération du 22 juin 2023, relative à :

- L'adaptation des règles aux projets ;
- L'amélioration du dispositif réglementaire ;
- La rectification d'erreurs matérielles.

Une modification n° 2, approuvée par délibération du 20 juin 2024, relative à :

- L'adaptation des règles aux projets ;
- L'amélioration du dispositif réglementaire ;
- La rectification d'erreurs matérielles.

Le présent dossier de modification n° 3 comprend :

- **Les pièces administratives de la procédure,**
- **La présente notice explicative qui expose les modifications proposées et les justifie,**
- **Une notice environnementale,**
- **Un résumé non technique de la notice environnementale.**

Les pièces qu'il est proposé de modifier sont :

- **les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques,**
- **le règlement écrit et ses annexes,**
- **les différents plans du règlement graphique,**
- **le rapport de présentation amendé en conséquence des modifications.**

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) permet de préserver les espaces agricoles et naturels par un développement urbain maîtrisé, prenant en compte la transition énergétique et l'évolution des modes de vie et de déplacements.

Dans la continuité de ce projet de territoire, la Métropole d'Orléans a décidé d'engager une procédure de modification, afin d'apporter au PLUM les retouches que sa mise en œuvre requiert, sans porter atteinte ni à l'économie générale ni aux objectifs énoncés par le PADD.

La présente procédure a pour objet d'ajuster l'application du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain par des modifications mineures du règlement d'urbanisme en vigueur et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ([articles L. 153-36 et L. 153-41](#)), le PLUM peut faire l'objet d'une procédure de modification pour les évolutions qui n'entrent pas dans le cadre de la révision. C'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet :

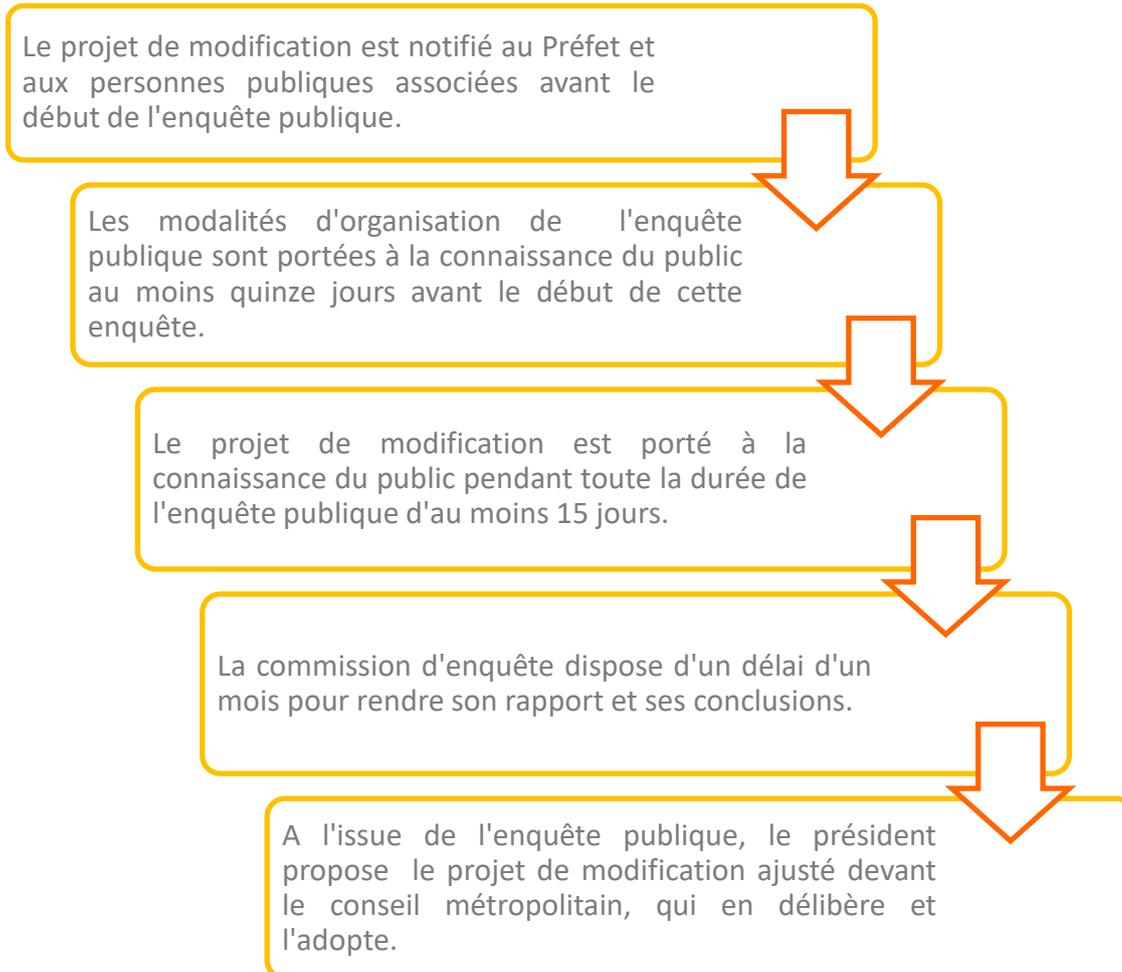
- de changer des orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

C'est pourquoi, au vu des évolutions du PLUM envisagées, la procédure de modification a été retenue.

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles [L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme](#).

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLUM a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son approbation le 7 avril 2022, dont la démarche a été restituée dans le rapport de présentation : le tome 2 est consacré à l'état initial de l'environnement et le tome 3 à l'évaluation environnementale (pièces 1.2.0 et 1.3.0).

La procédure de modification n° 2 a également fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour les procédures d'évolution des PLU (révision, mise en compatibilité, modification), le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, détermine les critères en fonction desquelles une procédure est soumise à évaluation environnementale de manière systématique ou après examen au cas par cas.

La présente procédure de modification, vise des corrections ou améliorations mineures du document dont les incidences, isolées comme cumulées sur l'environnement sont marginales.

Orléans Métropole, en tant que personne publique responsable de la procédure, décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLUM, choisi la procédure d'auto-évaluation ([articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme](#)) et la soumet à l'examen préalable au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

La MRAe dispose d'un délai de 2 mois pour émettre un avis conforme.

Un exposé des impacts environnementaux de chaque modification est réalisé dans une notice environnementale indépendante.

Ainsi, au vu de l'avis conforme de la MRAe en date du 24 janvier 2025 concluant :

« Au vu de l'ensemble des informations fournies par Orléans Métropole, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification n° 3 du PLUm d'Orléans Métropole (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par Orléans Métropole. »

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, Orléans Métropole a rendu une décision en ce sens, lors du Conseil Métropolitain du 26 février 2025.

L'ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Les évolutions envisagées sont des modifications mineures du contenu du PLUM. Aussi, les changements apportés ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUM avec les documents de rang supérieur. Certaines modifications viennent conforter la compatibilité avec ces documents.

Le PLUM modifié est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Orléans Métropole, approuvé le 28 mai 2019, car les évolutions ne remettent pas en cause ses orientations.

La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, car elle est sans impact sur la gestion des eaux.

La modification n° 3 va également dans le sens des objectifs, comme du fascicule des règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Orléans Métropole est assurée. La modification n° 3 respecte les orientations du PDU en termes de desserte, de mobilité douce et d'usage raisonné de la voiture.

De même, la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat n° 4 (PLH 4) d'Orléans Métropole est assurée sans remettre en cause les objectifs de production en logements.

Le Plan Climat Air, Énergie Territorial (PCAET) d'Orléans Métropole n'est pas directement concerné par les évolutions de la présente modification. La modification n° 3 du PLUM est compatible avec ce document.

La justification complète de la compatibilité du PLUM est détaillée dans le rapport de présentation, notamment dans le tome 3 (pièce 1.3.0).

EXPOSE DES MODIFICATIONS

Cette partie présente les évolutions apportées au PLU Métropolitain par la modification n° 3. Ces modifications sont présentées en quatre parties :

- **DISPOSITIONS EN COMMUN (1)** : Ces modifications concernent les évolutions de portée métropolitaine, notamment l'OAP Risques et santé urbaine et le règlement écrit (principalement les dispositions générales et son annexe 1 concernant les emplacements réservés).
- **ADAPTATION DES REGLES AU PROJETS (2) et AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE (3)** : Ces deux entrées portent sur les modifications d'ordre communal. Elles sont d'ailleurs classées par commune et par ordre alphabétique. Les pièces modifiées sont les cahiers communaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les pièces graphiques du règlement (plans de zonage, plans d'emprises et plans de hauteurs). Les deux catégories permettent de distinguer les évolutions dont l'objectif est de faciliter l'émergence de projets et celles permettant d'améliorer le dispositif réglementaire, sa cohérence et l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **ERREURS MATERIELLES (4)** : Les modifications « d'erreurs matérielles » portent sur des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, des omissions portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, ou une erreur résultant d'une règle contradictoire avec l'intention véritable des rédacteurs du PLUM ou le reste du document d'urbanisme et sans impact juridique de la correction apportée. Les erreurs matérielles ne sont pas soumises à évaluation environnementale, à ce titre, elles ne figurent pas dans l'analyse environnementale.

14

Les coquilles et les fautes d'orthographe repérées dans les pièces du PLUM, sont corrigées dans les documents, sans identification apparente des modifications dans la présente notice, tout comme les améliorations de forme apportées aux différents documents, telles que l'ajout de sommaires aux atlas.

Chaque modification s'est vue attribuer un identifiant unique, utilisé dès lors que celle-ci apparaît dans un document, permettant de facilement faire le lien entre la notice explicative et la notice environnementale. Cet identifiant unique se compose :

- D'une lettre en **majuscule** ou en **minuscule**, identique à celles utilisées pour les emplacements réservés, permettant d'identifier la commune sur laquelle la ou les modification(s) porte(nt) ;
 - Si la lettre est en **majuscule**, la modification porte sur la catégorie « **Adaptation des règles au projet** » ;
 - Si la lettre est en **minuscule**, la modification porte sur la catégorie « **Amélioration du dispositif réglementaire** ».
- D'un numéro permettant de différencier les diverses modifications au sein d'une même commune.

Les pièces modifiées de la présente notice de modification n° 3, se trouvent dans les pièces correspondantes du dossier.

COMMUNES	LETTRE ATTRIBUÉE	
	Adaptation des règles au projet	Amélioration du dispositif réglementaire
Boigny-sur-Bionne	A	a
Bou	B	b
Chanteau	C	c
La-Chapelle-Saint-Mesmin	D	d
Chécy	E	e
Combleux	F	f
Fleury-les-Aubrais	G	g
Ingré	H	h
Mardié	I	i
Marigny-les-Usages	J	j
Olivet	K	k
Orléans	L	l
Ormes	M	m
Saint-Cyr-en-Val	N	n
Saint-Denis-en-Val	O	o
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	P	p
Saint-Jean-de-Braye	Q	q
Saint-Jean-de-la-Ruelle	R	r
Saint-Jean-le-Blanc	S	s
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	T	t
Saran	U	u
Semoy	V	v

Exemple : La commune d'Orléans porte un ensemble de 4 modifications dont 3 sont de nature « Adaptation des règles au projet » et la dernière « Amélioration du dispositif réglementaire ». Les modifications auront comme identifiant L.1, L.2, L.3 et I.1.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément au code de l'urbanisme et notamment son [article L. 151-4](#) :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Le PLUM a intégré les justifications et explications des choix retenus dans le Tome 3 de son rapport de présentation intitulé « Justifications et évaluation environnementale » (pièce 1.3.0).

Si la présente procédure de modification n'impacte pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle apporte des évolutions aux Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP), ainsi qu'au règlement (écrit et graphique).

L'ajustement du rapport de présentation, et notamment du Tome 3 du PLUM est par conséquent nécessaire et sera réalisée chaque fois que la nature de la modification l'imposera.

DISPOSITIONS EN COMMUN : OAP RISQUES NATURELS ET SANTE URBAINE

Apport de compléments dans l'Atlas des risques et ajustement de l'OAP Risques naturels et santé urbaine

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 3.2.0 - OAP Risques naturels et santé urbaine
- 3.2.1 - PG Atlas des risques
- 3.2.1.a. - Atlas des Risques

Le chapitre consacré à la sécurité et résilience face aux risques inondation de l'OAP « Risques naturels et santé urbaine » a pour objectif de réduire l'exposition des constructions aux risques de ruissellement et d'inondations en dehors des zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Ce chapitre est très généraliste et couvre le risque inondation au sens large. Il propose aussi des recommandations selon la nature de l'inondation.

L'OAP « Risques naturels et santé urbaine » s'accompagne d'un Atlas des risques qui est difficilement exploitable du fait de l'échelle des cartes trop réduite, du manque de repères (certaines cartes comme celle du ruissellement n'affichent pas les routes) et d'informations manquantes telles que les désordres et les cuvettes. L'objectif principal de cette modification est de retranscrire l'ensemble des éléments connus concourant aux risques inondations dans le PLUM et permettre aux administrés l'accès à une donnée à jour, complète et exploitable concernant le risque ruissellement.

En effet, la légende du risque inondation par ruissèlement des cartes de l'Atlas des risques indique 5 catégories de couleurs différentes :

- Inondations par ruissellement**  
- Écoulements limités
-  Écoulements conséquents (sans grand danger)
 -  Écoulements forts, avec fortes hauteurs de submersion (risque)
 -  Écoulements forts, avec fortes vitesses (risque emportement)
 -  Écoulements très forts, avec fortes vitesses et fortes hauteurs (

Dans le tableau de synthèse du risque inondation figurant dans l'OAP « Risques naturels et santé urbaine », il est difficile de faire le lien entre les préconisations de l'OAP et les données des cartes de l'Atlas.

Et dans le chapitre portant sur le risque ruissellement de l'OAP dans les zones identifiées avec « écoulements », l'orientation discrimine les « écoulements limités », « axes d'écoulements et les écoulements conséquents », « écoulements fort et très fort » :

Orientations et recommandations détaillées pages suivantes	TOUT LE TERRITOIRE METROPOLITAIN	ECOULEMENTS LIMITES	AXES D'ECOULEMENT ECOULEMENTS CONSEQUENTS	ECOULEMENTS FORTS, TRES FORTS	SECTEUR DEBORDEMENT	REMONTEES DE NAPPE
1.1 VISER LA NEUTRALITE HYDROLOGIQUE						
1.1.1 Limiter l'imperméabilisation						

Les couleurs sont similaires, mais sans qu'il y ait de correspondance entre les légendes de l'Atlas et les colonnes du tableau des Orientations et recommandations, ce qui prête à confusion. Il conviendrait de ne pas mettre de couleur tableau des Orientations et recommandations de l'OAP, afin de ne pas les confondre avec la légende de l'Atlas.

Par ailleurs, il conviendrait d'uniformiser les en-têtes avec les légendes de l'Atlas des risques : « Toute la métropole », « Ruissellement » (3 colonnes), « Débordement cours d'eau », « remonté de nappe ».

En outre, dans ce tableau de synthèse du risque inondation il semble pertinent de cocher les cases « éviter les sous-sols et les caves » et « Prévoir le cas échéant une conception adaptée » lorsque le projet est situé en zone de risque d' « écoulements conséquents ».

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier les cartes portant sur le risque lié au ruissèlement dans l'Atlas des risques, afin de compléter les données manquantes (axes de ruissèlement et cuvettes) et de rendre ces cartes plus lisibles en faisant apparaître davantage de repères visuels (axes routiers, les bâtiments...)** ;
- **Modifier la partie portant sur les risques inondation hors PPRI de l'OAP thématique « Risques naturels et santé urbaine », afin de la mettre en cohérence avec l'Atlas et d'harmoniser les titres et les légendes de l'OAP avec ceux de l'Atlas.**

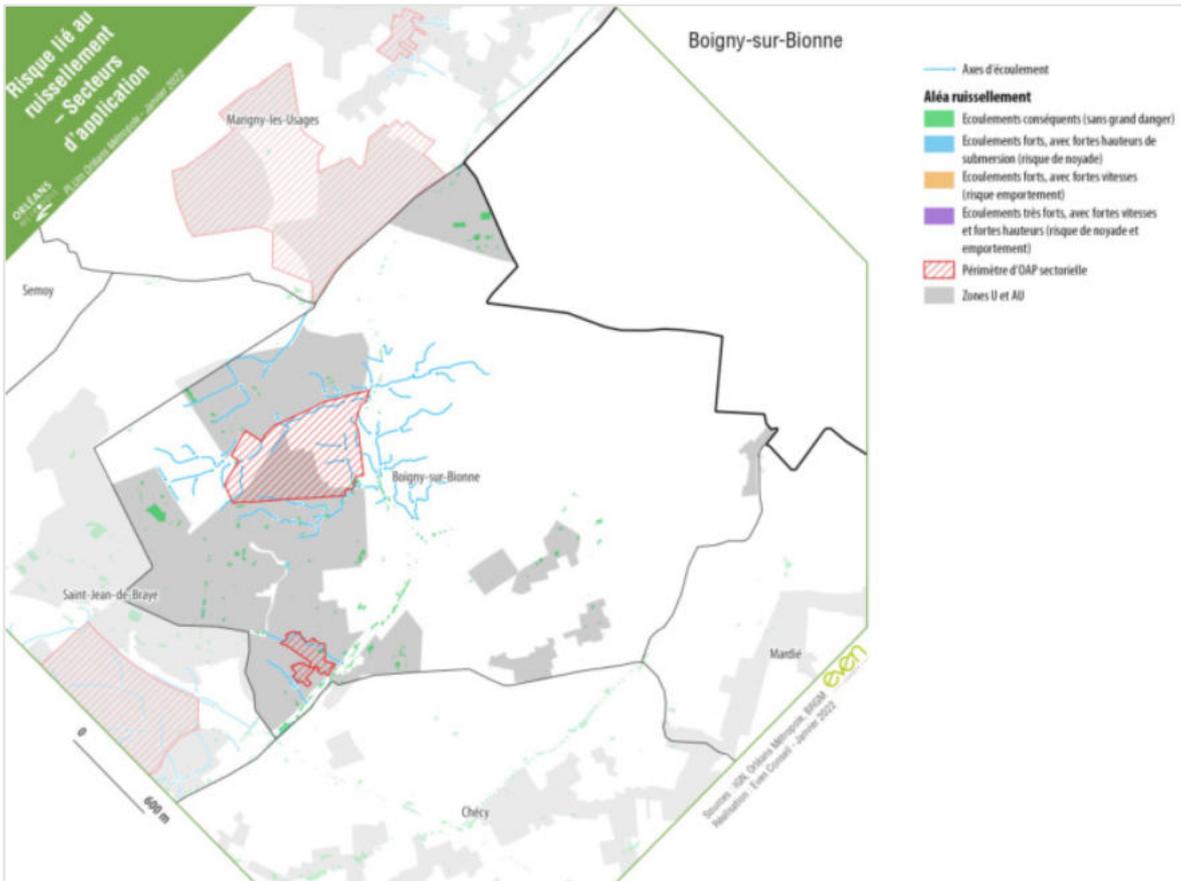
MODIFICATIONS PROPOSEES

AVANT

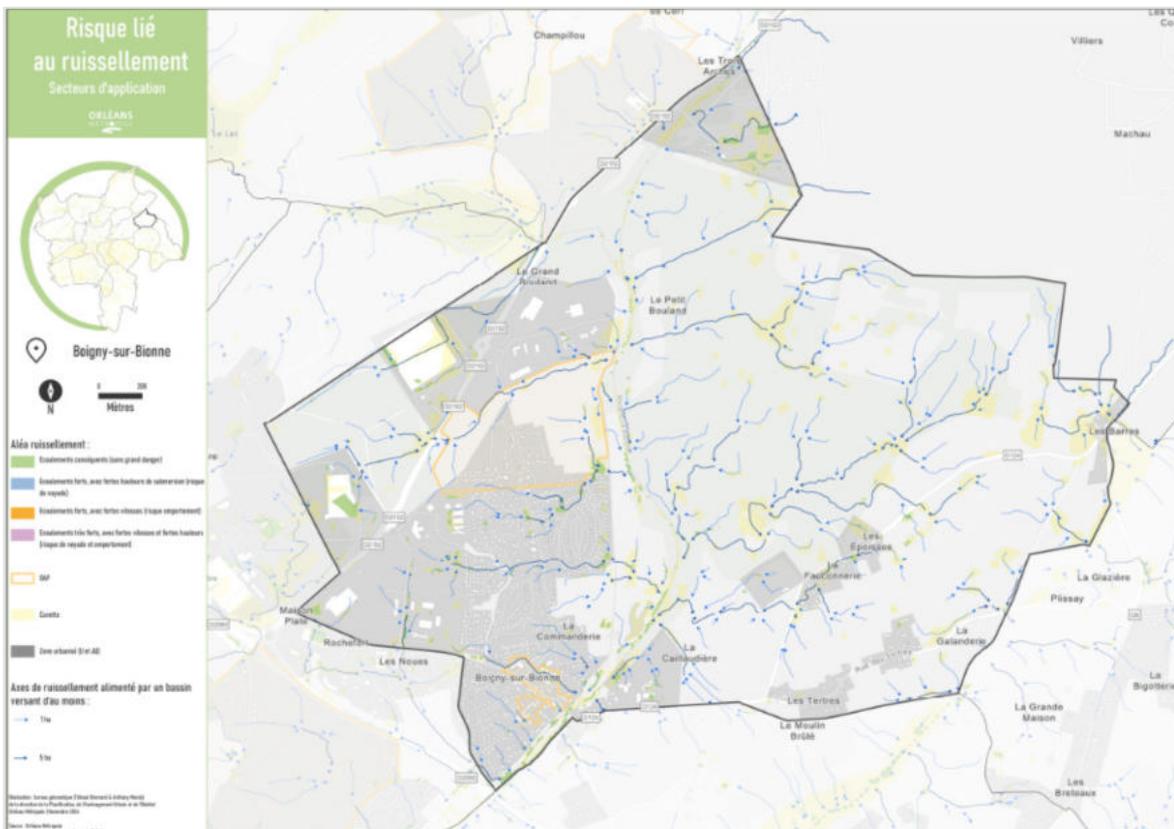
Orientations et recommandations détaillées pages suivantes	TOUT LE TERRITOIRE METROPOLITAIN	ECOULEMENTS LIMITES	AXES D'ECOULEMENT ECOULEMENTS CONSEQUENTS	ECOULEMENTS FORTS, TRES FORTS	SECTEUR DEBORDEMENT	REMONTEES DE NAPPE
1.1 VISER LA NEUTRALITE HYDROLOGIQUE						
1..1.1 Limiter l'imperméabilisation (dont aménagements extérieurs, accès et aires de stationnement)	X	X	X	X	X	X
1.1.2 Collecte et infiltration des eaux pluviales (dont recueil des eaux pluviales à la parcelle, préservation des structures naturelles)	X	X	X	X	X	X
1.1.3 Préserver les axes d'écoulement (pas de nouveaux axes d'écoulement ou obstacles, chemins ruraux.)	X	X	X	X	X	X
1.2 DIMINUER LA VULNERABILITE						
Créer une zone hors d'eau.				X	X	X
Assurer des fondations permettant une meilleure stabilité du bâtiment.				X	X	X
Eviter les sous-sols et les caves				X	X	X
Prévoir le cas échéant une conception adaptée.				X	X	X
1.3 FAVORISER LA RÉSILIENCE						
1.3.1 Résilience des aménagements extérieurs (dont ouvrages de rétention)	X	X	X	X	X	X
1.3.2 Résilience fonctionnelle des constructions (dont réseaux, ventilation naturelle, production d'énergie autonome).				X	X	X

Orientations et recommandations détaillées pages suivantes	TOUTE LA METROPOLE	RUISSELLEMENT			SECTEUR DEBORDEMENT	REMONTEES DE NAPPE
		ECOULEMENTS LIMITES	AXES D'ECOULEMENT ET ECOULEMENTS CONSEQUENTS	ECOULEMENTS FORTS ET TRES FORTS		
1.1 VISER LA NEUTRALITE HYDROLOGIQUE						
1.1.1 Limiter l'imperméabilisation (dont aménagements extérieurs, accès et aires de stationnement)	X	X	X	X	X	X
1.1.2 Collecte et infiltration des eaux pluviales (dont recueil des eaux pluviales à la parcelle, préservation des structures naturelles)	X	X	X	X	X	X
1.1.3 Préserver les axes d'écoulement (pas de nouveaux axes d'écoulement ou obstacles, chemins ruraux.)	X	X	X	X	X	X
1.2 DIMINUER LA VULNERABILITE						
Créer une zone hors d'eau.				X	X	X
Assurer des fondations permettant une meilleure stabilité du bâtiment.				X	X	X
Eviter les sous-sols et les caves			X	X	X	X
Prévoir le cas échéant une conception adaptée.			X	X	X	X
1.3 FAVORISER LA RÉSILIENCE						
1.3.1 Résilience des aménagements extérieurs (dont ouvrages de rétention)	X	X	X	X	X	X
1.3.2 Résilience fonctionnelle des constructions (dont réseaux, ventilation naturelle, production d'énergie autonome).				X	X	X

AVANT



APRES



DISPOSITIONS EN COMMUN : LE REGLEMENT ECRIT

Cette partie a pour objectif de présenter les évolutions ou précisions apportées au règlement écrit du PLUM, pièce n°5.1.0, et leurs justifications.

La numérotation ci-dessous correspond à celle du règlement écrit. L'ensemble des suppressions proposées dans le règlement écrit est indiqué **en rouge et barré**, les ajouts et changements d'emplacement de texte sont indiqués **en orange**.

■ LES DISPOSITIONS GENERALES : LE LEXIQUE

PIECES MODIFIEES :

5.1.0 - Règlement

1°) Modification de la définition de l'annexe

Dans la définition de l'annexe, le terme « bâtiment » est jugé trop restrictif car il est nécessairement clos et couvert. Le remplacement du terme « bâtiment » par « construction » permettrait d'englober également les piscines, carports, abris bois, pergolas... qui ne sont pas clos et couverts. Par ailleurs, il conviendrait de distinguer les constructions accessoires (ou secondaires) des constructions principales.

Ainsi, il est proposé :

- **de modifier la définition de l'« Annexe », en remplaçant le terme « bâtiment » par « construction » et en distinguant les constructions accessoires (ou secondaires) des constructions principales.**

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> Annexe

~~Bâtiment~~ **Construction** ~~accessoire~~ **(ou secondaire)** d'une ~~construction~~ **principale**, dont ~~il~~ **elle** est séparée matériellement et de faible dimension par rapport à elle. Une ~~annexe~~ est affectée à une fonction complémentaire : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, **piscines, carports, abris bois, pergolas**, etc. et ne peut constituer une nouvelle ~~unité d'habitation~~.

2°) Précisions sur la définition de la circulation générale et des voies

Compte tenu du nombre d'interrogations concernant la définition de la circulation générale et des voies, reçues lors de l'enquête publique relative à la procédure de modification n° 2 du PLUM, il a été jugé opportun d'apporter quelques précisions.

En effet, la définition de la circulation générale et notamment l'emploi de l'exemple des poids-lourds a été interprétée au sens strict. Or, il s'agissait en réalité d'un exemple parmi d'autres. Afin d'éviter toute ambiguïté, il convient de reformuler la définition en précisant que les termes cités entre parenthèses ne sont que des exemples et que la liste n'est pas exhaustive.

Concernant la définition de la voie, il a été jugé opportun de préciser que les fossés, accotements et espaces verts font aussi partie de la voie. En outre, la phrase précisant le statut de la voie nécessitait également une reformulation, dans l'objectif d'apporter davantage de clarté à la définition.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier la définition de la « Circulation générale », en retirant le terme PL et en précisant que les termes entre parenthèses sont des exemples,
- de modifier la définition de « Voie » en ajoutant les termes « les fossés, accotements et espaces verts » et en reformulant la phrase sur les voies privées.

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> Circulation générale

Ensemble des flux de déplacement réalisé sur une voie publique ou privée, aménagée et suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation de tous types de véhicules (~~PL, VL~~ ex. : voitures, deux-roues, piétons, PMR*, véhicules de secours, de livraisons, de service tels que pompiers, poste etc.), et livrée de plein gré ou laissée par son propriétaire à la libre disposition du public.

* Personnes à Mobilité Réduite

>> Voie

Espace ouvert et aménagé pour accueillir la circulation générale. La voie comprend la partie roulante, mais aussi ses aménagements tels que trottoirs, pistes cyclables, mobilier urbain, stationnements en voirie, fossés, accotements et espaces verts les agrémentant (le long d'une rue, d'un quai...). Son statut peut être privé, ~~sauf s'il comporte un~~ à condition de ne pas comporter de système de fermeture (barrières, portail, interdiction d'entrer, etc.). Au sens du présent règlement, les termes de rue, voie, voie publique se rapportent tous à la voie de circulation, telle que précédemment définie. Les parkings de surface en nappe qu'ils soient publics ou privés ne font pas partie de la voie.

3°) Clarification de la définition des limites latérales

Lors de l'application du règlement, il est apparu que la notion de limites latérales n'était pas assez précise et le schéma pas assez représentatif pour l'ensemble des cas possibles. En effet, lorsque le terrain ne présente pas une forme parallélépipédique, et notamment lorsque les limites ne forment pas une ligne droite, il est parfois difficile de déterminer les limites latérales. Il a donc été jugé opportun de modifier le schéma pour qu'il soit plus explicite.

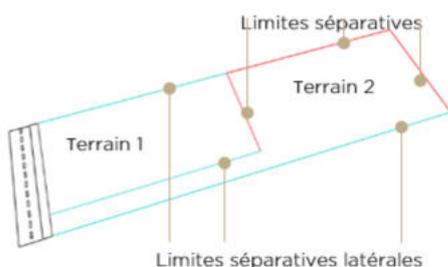
Ainsi, il est proposé de modifier le schéma illustratif.

REGLEMENT ACTUEL

>> Limite séparative latérale

Limite séparative qui aboutit à une emprise publique ou une voie.

Fig. 1 - Repérage des limites latérales



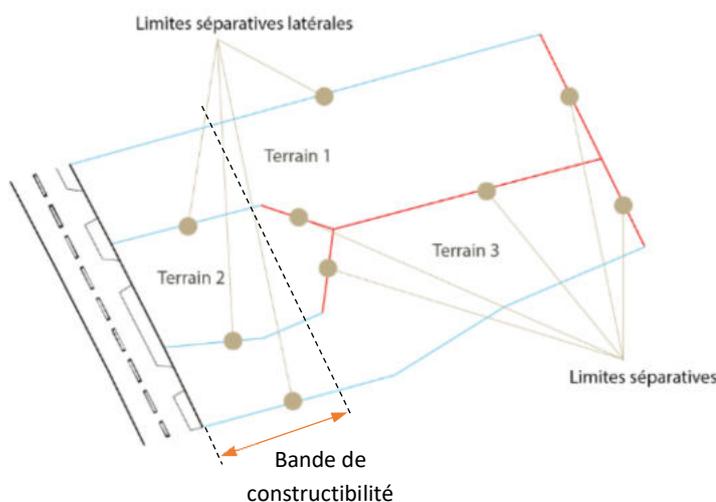
24

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> Limite séparative latérale

Limite séparative qui aboutit à une voie.

Fig. 1 - Repérage des limites latérales



4°) Ombrières photovoltaïques non constitutives d'emprise au sol

La loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 avait introduit des obligations de solarisation (c'est-à-dire l'installation de panneaux ou ombrières photovoltaïques) ou de végétalisation pour certaines constructions. Depuis, la loi du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables « APER », est venue renforcer cette dernière avec un abaissement du seuil d'assujettissement, basé sur l'emprise au sol, et une extension à certaines constructions.

Cette évolution législative élargissant le champ d'application des obligations de solarisation n'est pas sans incidence sur l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, il a été constaté que la réglementation en matière d'emprise au sol empêche d'honorer l'obligation de solarisation. Au sens du règlement du PLUM, l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

À la lecture de cette définition, l'installation des ombrières photovoltaïques est constitutive d'une emprise au sol.

Dans la mesure où certaines communes de la métropole ont instauré un coefficient d'emprise au sol à respecter, la conciliation entre celui-ci et l'obligation d'installer des ombrières photovoltaïques demeure difficile du fait que certaines parcelles ont atteint leur quota en termes d'emprise au sol autorisée.

Afin de concilier les deux obligations, il est apparu nécessaire d'instaurer une dérogation pour les ombrières photovoltaïques, tout en encadrant son champ d'application. Pour ce faire, il convient de se référer à [l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme](#) qui prévoit que :

- les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiment prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, à savoir aux constructions des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, ainsi qu'aux bâtiments à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol,
- les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m²,

doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Autrement dit, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m², qu'ils soient ouverts ou non au public et sous conditions qu'ils soient dans l'une des destinations précitées, doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface :

- des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

- des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. Lorsque les parcs comportent des ombrières, celles-ci doivent comporter des panneaux photovoltaïques sur la totalité de leur surface.

Afin d'illustrer les dispositions précitées, il convient de prendre un exemple. Un projet de construction d'un parc de stationnement extérieur de 800 m² de surface, doit sur la moitié de celle-ci à savoir sur 400 m², réaliser des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. La réglementation offre aux porteurs de projet la possibilité de réaliser plusieurs dispositifs sur l'intégralité de la surface (400 m² dont 200 m² peuvent servir pour la réalisation des aménagements hydrauliques et le reste pour l'installation des ombrières photovoltaïques).

L'encadrement de cette dérogation est essentiel et poursuit comme objectif d'exclure du calcul d'emprise au sol uniquement les projets qui répondent aux dispositions de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, il est proposé de :

- **modifier la définition d'emprise au sol afin d'instaurer une dérogation concernant les ombrières photovoltaïques.**

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> Emprise au sol

Projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme et est indépendante de la définition donnée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations. Les dalles, terrasses, rampes maçonnées, etc. de plus de 20 cm d'épaisseur constituent de l'emprise au sol au sens du présent règlement. ~~à l'exception des rampes pour personnes à mobilité réduite.~~

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol les rampes pour personnes à mobilité réduite, ainsi que les ombrières photovoltaïques dont l'installation répond aux dispositions de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

■ LES DISPOSITIONS COMMUNES

PIECE MODIFIEE :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale

5.1.0 - Règlement

1°) Art. DC -2.1.1 Modalités d'application des règles dans les lotissements

Lors de l'élaboration du PLUM, il a été décidé que l'instruction des lotissements se ferait à l'échelle de chaque lot. Cette décision a été entérinée par l'article DC-2.1.1 du PLUM, qui dispose que les règles édictées sont appréciées à chaque lot issu de la division. Lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il a été constaté que cette nouvelle règle a donné lieu à une interprétation erronée de la part de porteurs de projets, qui ont considéré que les règles, notamment celles relatives à l'emprise de pleine terre devaient s'appliquer uniquement sur des lots destinés à être bâtis. Ce raisonnement est basé sur la définition du lotissement prévu par l'article L442-1 du Code de l'urbanisme.

Or, s'il est vrai que, ne peut être qualifié de lotissement qu'une opération tendant à la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, cela ne signifie pas pour autant que doivent être exclus de la notion de lot, ceux qui ne sont pas destinés à être bâtis.

Le Conseil d'Etat dans son arrêt en date du 30 janvier 2020 (Association « Non au Béton » n°419837) a **rappelé qu'un lotissement est caractérisé dès lors qu'il conduit à la création d'au moins un lot à bâtir et donc qu'il peut contenir dans son périmètre des lots inconstructibles, qui ne font pas obstacles, par elles-mêmes à la réalisation d'une opération de lotissement dès lors que leur inclusion est nécessaire à la cohérence d'ensemble de l'opération et que la réglementation qui leur est applicable est respectée.**

Par conséquent, il est erroné de considérer qu'un lot issu d'un lotissement ne peut être qu'un lot à bâtir et que les règles édictées par le PLUM sont uniquement applicables à ces derniers.

Au surplus, l'application des règles du PLUM sur les voies de desserte mérite également être clarifiée, compte tenu les interrogations reçues à ce sujet.

Afin d'éviter toute sorte d'interprétation, il a été jugé opportun d'apporter quelques précisions aux dispositions réglementaires relatives au lotissement.

Ainsi, il est proposé de préciser :

- **qu'un lot issu de la division peut être bâti ou non,**
- **que les règles édictées par le PLUM ne sont pas applicables aux voies de desserte.**

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> Dispositions communes point 8

Dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division, **qu'il soit bâti ou non, à l'exclusion des voies de desserte.**

>> Article DC-2.1.1

Il est rappelé que dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division, **qu'il soit bâti ou non, à l'exclusion des voies de desserte.**

2°) Art. DC-1.1.1, DC-1.1.2, 1AU-1.1, A-1.2 et N-1.2 - Limitation en hauteur pour les annexes et extensions autorisées par exception

En cœurs d'îlots, franges agricoles ou paysagères et en zones 1AU, A et N, les annexes et les extensions ne sont pas limitées en hauteur. Dans un souci de cohérence avec les règles d'exception d'autres zones (UC, UR, UAE...) il est proposé de limiter à 3,5 m leur hauteur maximale.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le règlement, afin de limiter à 3,5 m de haut les annexes et extensions exceptionnellement autorisées en cœurs d'îlots, franges agricoles ou paysagères et zones 1AU, A et N.**

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> ARTICLE DC-1.1.1 / LES CŒURS D'ÎLOT

Au sein des périmètres des cœurs d'îlot, sont seulement admis :

(...)

2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol **et 3,5 m de haut**, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

>> ARTICLE DC-1.1.2 / LES FRANGES AGRICOLES OU PAYSAGÈRES

Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, pour leur partie en zone U, sont seulement admis :

(...)

2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol **et 3,5 m de haut**, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

>> ARTICLE 1AU-1.1 / MODALITÉS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

(...)

5. Dans l'attente de l'engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisés les travaux et changements de destination des constructions existantes, les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et **3,5 m de haut**, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022, les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ainsi que les équipements publics.

>> ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :

(...)

3. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc., relevant de la sous-destination *Logement* dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et **3,5 m de haut**, d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

>> ARTICLE N-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les extensions, annexes (y compris les piscines) et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, de la sous-destination *Logement* dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et **3,5 m de haut**, d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

29

3°) Art. DC-1.2.1 - Modification des dispositions relatives aux éléments bâtis remarquables

À l'échelle d'Orléans Métropole 1 485 constructions ont été identifiées comme éléments bâtis remarquables, essentiellement issus des repérages effectués dans le cadre de l'élaboration des PLU communaux, auxquels sont venus se rajouter d'autres éléments bâtis remarquables repérés lors de l'élaboration du PLUM. Conformément à l'article DC-1.2.1 du PLUM, les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation. Ce dispositif réglementaire a été jugé très contraignant et inadapté à un certain nombre de situations. À titre d'exemple, une construction étant repérée comme élément bâti remarquable mais se trouvant dans un état très dégradé voire menaçant ruine, ne peut pas faire l'objet de démolition avec la réglementation actuelle.

Certaines constructions situées sur le territoire métropolitain se trouvent dans cette situation et ont même fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité en raison de leur état très dégradé.

Compte tenu des difficultés que le dispositif réglementaire pose dans la gestion de ce type de situation, il a été jugé pertinent d'assouplir la réglementation, tout en imposant des conditions strictes pour la réalisation

des démolitions. Celles-ci sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par l'urgence en raison des risques sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis d'une reconstruction à l'identique.

L'obligation de reconstruction à l'identique d'un élément bâti remarquable paraît comme étant un moyen efficace pour encadrer et limiter les démolitions abusives.

La reconstruction à l'identique est une notion assez connue en droit de l'urbanisme et a donné lieu à une jurisprudence abondante. La juridiction administrative a déjà admis (TA de Strasbourg 30 novembre 2004 n°0300175) qu'une différence de **surface à la hausse de 12 m² sur 400 m² au total** constituait une modification légère et répondait à l'obligation de reconstruction à l'identique.

En revanche, n'a pas été considérée comme une reconstruction à l'identique **la variation de surface de 33 m² sur 600 m² au total** (cf. La Cour d'appel de Marseille 31 janvier 2007 n°06MA01827).

Enfin, il revient à chaque autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de veiller à ce que la reconstruction soit identique ou éventuellement avec des différences mineures, en accord avec la jurisprudence du moment de la délivrance de l'autorisation.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier l'article DC-1.2.1 du PLUM, conformément à ce qui suit :**

>> ARTICLE DC-1.2.1

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation, **à l'exception des démolitions justifiées par l'urgence en raison des risques sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis d'une reconstruction à l'identique.**

4°) Art. DC-1.3.2 - Précision sur les tailles minimales de logement

Lors de l'application du règlement, des imprécisions ont été relevées dans l'article DC-1.3.2, relatif aux tailles minimales de logement. Par ailleurs, cet article DC-1.3.2 s'applique sur toute nouvelle unité d'habitation que ce soit par division, extension ou changement de destination. Il convient donc de ne pas commencer le paragraphe par les termes « La division d'une construction... ».

Ainsi, il est proposé de :

- **Reformuler le deuxième paragraphe de l'article DC-1.3.2, portant sur les tailles minimales de logement, en substituant le terme « La division » par « Lors de toute opération sur... ».**

>> ARTICLE DC-1.3.2 / LES TAILLES MINIMALES DE LOGEMENT

2. ~~La division d'~~ **Lors de toute opération sur** une construction existante conduisant à créer une nouvelle unité d'habitation, notamment par subdivision de surface, ~~par~~ extension, **ou** changement de destination, **il est imposé que :**

- ~~doit comporter au minimum~~ 50 % **minimum** des logements disposant d'une surface de plancher de 65 m² ou plus ;
- les autres logements **restants devant** disposer d'une surface de plancher de 30 m² **minimum-ou-plus.**

5°) Art. DC-3.7.6 - Ajout d'une disposition dérogatoire relative aux emplacements cycles pour la sous destination *Hôtel*

La réglementation actuelle relative à l'obligation de réaliser des emplacements cycles pour la sous destination d'hôtel a été jugé assez contraignante et a donné lieu à un débat. En effet, la réglementation impose la réalisation de 0.15 emplacements cycles par chambre, si l'hôtel se situe en périmètre des transports publics collectifs et 0.3 emplacements hors périmètre des transports publics collectifs. Pour déterminer la surface des locaux vélos, le règlement du PLUM prévoit de multiplier le nombre d'emplacement de cycles par 1.2m². À titre d'exemple la réalisation d'un projet d'hôtel de 50 chambres, situé hors périmètre des transports publics collectifs, doit justifier un local vélos de 18 m². L'utilité de la règle et notamment la surface des locaux vélos exigée a été remise en question du fait que les hôtels sont destinés à accueillir une clientèle de passage, voyageant rarement à vélo.

Compte tenu, les problématiques auxquelles les projets ont été confrontés, il est apparu nécessaire de trouver un compromis entre la volonté d'Orléans Métropole de favoriser la mobilité douce et la volonté des promoteurs de voir leurs projets aboutir. Le respect de la réglementation précitée est d'autant plus contraignant pour les projets de réhabilitation et transformation en hôtels des bâtis existants, qui représentent très souvent des contraintes techniques.

Dans la continuité logique de la réduction de l'obligation des aires de stationnement pour véhicules motorisés (cf. article DC-3.7.11 du PLUM), il a été jugé opportun d'introduire des dispositions dérogatoires relatives à l'obligation de réaliser des emplacements cycles pour la sous destination d'hôtel.

La dérogation est conditionnée d'une part, à la conservation de 25% des emplacements cycles requis et à la mise en place des cycles en gestion partagée, qui seront directement gérés par l'établissement.

Ainsi, il est proposé d'intégrer la disposition suivante :

>>Dispositions communes - Article DC-3.7.6, point 6

« L'obligation de réalisation des emplacements cycles pour la sous-destination d'hôtel pourra être réduite en contrepartie de la mise à disposition de cycles en gestion partagée. Toutefois, un nombre minimum d'emplacements doit être conservé, dont la valeur ne peut pas être inférieure à 25% des emplacements requis. Un nombre de cycle identique à celui obtenu, est exigé en gestion partagée.

Lorsque le nombre des cycles requis n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

L'ensemble des cycles seront abrités dans un ou plusieurs locaux facilement accessibles et suffisamment dimensionnés. Sa surface est calculée en fonction des dispositions de l'article DC-3.7.3 du PLUM. »

6°) Art. DC-3.7.6 - Ajout d'une disposition concernant le stationnement pour les activités de services

L'article DC-3.7.6 relatif au nombre minimal d'emplacements pour véhicules motorisés et cycles indique : « Sauf indication contraire ou en l'absence de norme des règlements de zones, il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre d'emplacements de stationnement indiqué dans les tableaux 22 et 23, modulé selon les destinations, certaines tranches ou caractéristiques ainsi que les secteurs TPC ». Les paragraphes suivants indiquant les compléments ou exceptions à cette règle.

Aucune règle n'est fixée concernant le stationnement relatif aux activités de service avec accueil d'une clientèle (tels que les cabinets médicaux). Cependant, certains services requièrent du stationnement. Il convient donc d'instaurer une règle pouvant exiger un nombre de places de stationnement en fonction du nombre de personnes accueillies.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le règlement écrit en précisant que lorsque le nombre d'emplacements de stationnement pour cycles et véhicules motorisés est déterminé « Selon les effectifs accueillis », celui-ci est imposé en fonction notamment :**
 - de la capacité d'accueil qui englobe à la fois le personnel, comme le public accueilli,
 - de la morphologie urbaine et du contexte,
 - de la proximité de l'établissement par rapport à un parc de stationnement privé ou public,
 - de la déserte de l'établissement par les transports en communs.

>> ARTICLE DC-3.7.6 / NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS POUR VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES

...il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre d'emplacements de stationnement indiqué dans les tableaux 22 et 23...

5. Il pourra être exigé la réalisation de places supplémentaires si les besoins générés par les constructions et installations excèdent manifestement ces normes minimales, en particulier si elles nécessitent une flotte de véhicules professionnels.

(...)

7. Lorsque le nombre d'emplacements de stationnement pour cycles et véhicules motorisés est déterminé

« Selon les effectifs accueillis », celui-ci est imposé en fonction notamment :

- de la capacité d'accueil qui englobe à la fois le personnel, comme le public accueilli,
- de la morphologie urbaine et du contexte,
- de la proximité de l'établissement par rapport à un parc de stationnement privé ou public,
- de la déserte de l'établissement par les transports en communs.

Fig. 22 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Activité de service accueillant une clientèle	< 200 m ² de SP	Aucune règle fixée Selon les effectifs accueillis	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée Selon les effectifs accueillis	

7°) Art. DC-3.7.9 - Traitement environnemental des aires de stationnement privées

L'article DC-3.7.9 relatif au traitement environnemental des aires de stationnement privées indique : « Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places ».

Bien que cela soit implicite, aucun élément n'indique explicitement que cette règle ne s'applique pas aux places couvertes. Il convient donc de préciser que le calcul d'1 arbre pour 4 places de stationnement s'applique aux parkings aériens non couverts.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier l'article DC-3.7.9 du règlement écrit en remplaçant les termes « Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement... » par « Les aires de stationnement aériennes... » et en ajoutant « non-couverts ».**

>> ARTICLE DC-3.7.9 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVÉES

1. ~~Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur,~~ Les aires de stationnement **aériennes** privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les ~~emprises et~~ voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places **non-couvertes**.
2. À partir de 10 places de stationnement, aériennes non couvertes, 50 % d'entre elles doit être rendu perméable.
3. Les structures légères de type auvents, carports, pergolas, etc. couvrant 10 places de stationnement ou plus, ~~aménagées en extérieur~~ doivent comporter un dispositif de production d'énergie solaire, sauf impossibilité technique (ombres portées, etc.).

8°) Art. DC-4.9 – Modification d'une disposition concernant le chauffage urbain

Les lois Énergie Climat de 2019 et Climat et résilience de 2021 ont instauré le classement automatique des réseaux de chaleur respectant certains critères (un taux d'énergies renouvelables et de récupération de plus de 50 %, un comptage de la chaleur livrée et un équilibre financier assuré).

Dans une zone autour du réseau, qualifiée de périmètre de développement prioritaire, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour :

- tout bâtiment neuf dont les besoins en chauffage sont supérieurs à une certaine puissance ;
- tout bâtiment renouvelant son installation de chauffage au-dessus d'une certaine puissance.

Des dérogations peuvent être sollicitées auprès de la collectivité dans les cas suivants :

- besoins en chaleur incompatibles avec les caractéristiques techniques du réseau ;
- installation ne pouvant être alimentée par le réseau dans les délais nécessaires ;
- solution mise en œuvre alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux supérieur à celui du réseau classé ;
- coût manifestement disproportionné pour le raccordement et l'utilisation du réseau.

Les réseaux de chaleur d'Orléans Métropole sont classés. Conseil Métropolitain a approuvé par délibérations les périmètres de développement prioritaire et la puissance de 150 kW pour l'instauration du raccordement obligatoire.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le règlement écrit en précisant que le raccordement au réseau de chauffage urbain est obligatoire pour les bâtiments situés dans le périmètre et nécessitant une puissance supérieure à 150 kW.**

>> ARTICLE DC-4.9 / AUTRES RÉSEAUX

~~3. Toute construction de plus de 1 000 m², pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local interne suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation.~~

3. Chauffage urbain : sauf cas dérogatoires, le raccordement est obligatoire pour les bâtiments neufs ou renouvelant leur installation de chauffage, répondants aux critères suivants :

- être situés dans le périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chauffage urbain classé ;
- dont le besoin pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est supérieur à 150 kW.

Un local interne suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à leur exploitation devra être prévu.

9°) Art. UR3-1.3 et UR4-1.3 - Préciser les articles au-delà des bandes de constructibilité

L'instauration des bandes de constructibilité vise à organiser la constructibilité des fonds de parcelles, dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées visuelles vers les franges paysagères.

En effet, ces bandes de constructibilité favorisent une concentration des constructions principales à proximité des voies, valorisant de fait le caractère paysager des espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Ces dispositions permettent également d'empêcher l'édification de nouvelles constructions principales en second rideau, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.

Ainsi, au-delà des bandes de constructibilité de 50 m, les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

Cependant, cet article n'interdit pas la création de nouveaux logements de petite taille type T1/T2, allant ainsi à l'encontre des principes énoncés ci-dessus et expliqués dans le tome 3 du Rapport de présentation, justifications et évaluation environnementale. C'est pourquoi, il est proposé d'interdire explicitement la réalisation de nouveau logement au-delà de la bande de constructibilité.

Par ailleurs, le terme « à l'exception des extensions et des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut » peut laisser supposer que les limitations en surface et en hauteur ne s'appliquent qu'aux annexes, alors que l'objectif de limitation des constructions vise également les extensions.

Il convient également de préciser, comme c'est le cas pour d'autres articles du règlement, que ces mesures d'exceptions s'appliquent aux constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022.

Dans les secteurs UR3-TL/UR4-TL cette bande de constructibilité est réduite à 25 m, mais les autres dispositions restent les mêmes. Il convient de le préciser.

Ainsi, il est proposé de modifier les articles UR3-1.3 et UR4-1.3 au-delà de la bande de constructibilité afin :

- d'y interdire la création de logement,
- de limiter les extensions en surface et en hauteur,
- de préciser que les mêmes dispositions s'appliquent en UR3-TL et UR4-TL,
- de préciser que ces mesures s'appliquent aux constructions existantes à la date de l'approbation.

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> ARTICLE UR3/UR4-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs UR3-L/UR4-L et UR3-OL/UR4-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception :

- des équipements d'intérêt collectif,
- des ~~piscines~~ **des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022,**
- ~~des réhabilitations,~~ des extensions et ~~des~~ annexes **des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022,** inférieures **chacune** à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, **ne conduisant pas à la création d'unité d'habitation nouvelle.**

Dans les secteurs UR3-TL/UR4-TL, **les mêmes dispositions s'appliquent, toutefois,** cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

10°) Art. UAE3 - Ajouter la zone d'activités économiques Orléans-Charbonnière dans la localisation indicative de la zone

Dans le règlement du PLUM chaque zone est introduite par une brève description de sa vocation et ses caractéristiques, notamment par la localisation indicative des principaux sites qui la composent. Ainsi, le règlement indique que la zone UAE3 correspond notamment aux parcs d'activités des Bicharderies (Fleury les Aubrais), de la frange Est du quartier de La Source (Orléans), de la Saussaye (Saint Cyr en Val) et de Pôle 45 (Ormes, Saran). Cependant, le Parc Technologique Orléans-Charbonnière qui pourtant s'étend sur près de 400 ha n'est pas mentionné. Il convient en conséquence de corriger cet oubli.

Ainsi, il est proposé de modifier l'article UAE3, en y ajoutant le Parc Technologique Orléans-Charbonnière dans le paragraphe portant sur la localisation indicative de la zone.

>> RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE3**VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE****■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE**

La zone UAE3 correspond notamment aux parcs d'activités des Bicharderies (Fleury-les-Aubrais), de la frange Est du quartier de La Source (Orléans), de la Saussaye (Saint-Cyr-en-Val), de Pôle 45 (Ormes, Saran) **et du Parc Technologique Orléans Charbonnière (Boigny-sur-Bionne, Marigny-les-Usages et Saint-Jean-de-Braye).**

11°) STECAL A-S et N-S - Modification des dispositions relatives aux hébergements touristiques

Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) peuvent « à titre exceptionnel » être délimités dans les zones A et N. Dans lesquels peuvent être autorisées un certain nombre de constructions et d'installation.

Lors de l'élaboration du PLUM, les STECAL A-S et N-S ont été délimités sur les 22 communes de la Métropoles.

- A-S correspond à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole.
- N-S correspond à des projets divers de réhabilitation et valorisation des ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle.

Dans les 2 STECAL, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.

Lors de l'élaboration du PLUM il a été décidé d'interdire la sous destination « autres hébergements touristiques » qui recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme. Ce choix a été justifié notamment par le fait qu'après le Covid 19 à échelle nationale, les projets de réalisation des gîtes ou de résidences de tourisme dans les milieux naturels ont connu une montée en puissance spectaculaire. N'ayant pas assez de recul face à ce phénomène, la métropole a fait le choix de la prudence. Aujourd'hui plus de 2 ans se sont écoulées et cette interdiction montre ses limites face à la volonté des communes de vouloir :

- revaloriser les bâtis existants dans les zones agricoles et naturelles,
- accroître l'activité économique,
- conforter l'attractivité touristique de la Métropole Orléanaise.

À ce titre, il a été jugé opportun d'autoriser la sous destination « autre hébergement touristique » dans les STECAL A-S et N-S ainsi que diminuer le pourcentage de l'emprise au sol autorisée en passant de 50 % à 35 %. L'objectif de cette diminution des droits à construire s'inscrit dans une volonté de renforcer la préservation les espaces naturels et agricoles.

Ainsi, il est proposé :

- d'autoriser la sous destination « autre hébergement touristique » dans les STECAL A-S et N-S,
- De modifier le pourcentage de l'emprise au sol autorisée dans les STECAL A-S et N-S, en passant de 50 % à 35 %.

>> Zone A : Article A-1.2/ AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur A-S, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autre hébergement touristique* et Hôtels.

>> Zone A : ARTICLE A-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans le secteur A-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à ~~50 %~~ 35 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

>> Zone N : Article N-1.2/ AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur N-S, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement, Hébergement, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Autre hébergement touristique, Hôtels, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale ainsi qu'Autres équipements recevant du public.*

>> Zone N : ARTICLE N-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans le secteur N-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à ~~50 %~~ 35 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

■ LES EMPLACEMENTS RESERVES

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plans de zonage au 2 000e
- 5.1.0 – Règlement (liste des emplacements réservés)

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation de projets publics. En attendant leur réalisation, l'ER limite la constructibilité du terrain. En contrepartie, il ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. Les emplacements réservés figurent sur les plans de zonage du PLUM.

Les emplacements réservés sont délimités, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de :

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Pour la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale.

Dans l'objectif de prendre en compte l'évolution des projets d'équipements prévus et l'intégration des nouveaux besoins, il est proposé de supprimer, de faire évoluer ou d'ajouter certains ER, ainsi que d'adapter la liste des ER en conséquence dans le règlement écrit.

Les modifications sont faites en cohérences avec les orientations du PADD pour conforter l'offre des équipements de proximité à travers l'amélioration du maillage d'ouvrages publics, d'infrastructures routières et d'itinéraires dédiés aux modes doux.

Les évolutions d'emplacements réservés visées par la présente procédure de modification, sont de trois ordres :

- La suppression d'ER. L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière en vue de réaliser un projet. L'évolution du projet ou encore l'acquisition du foncier par le bénéficiaire de l'ER, rend le maintien du dispositif injustifié. À ce titre, leur suppression devient inéluctable.

La présente modification permet de supprimer 7 ER.

- La modification des périmètres d'ER. Ces évolutions permettent d'adapter au mieux l'emprise à acquérir au projet ou de rectifier une erreur de tracé.

La présente modification permet de modifier 10 ER.

- La création d'ER. L'émergence de nouveaux projets nécessite la création d'emplacements réservés supplémentaires afin de répondre aux besoins d'intérêt général.

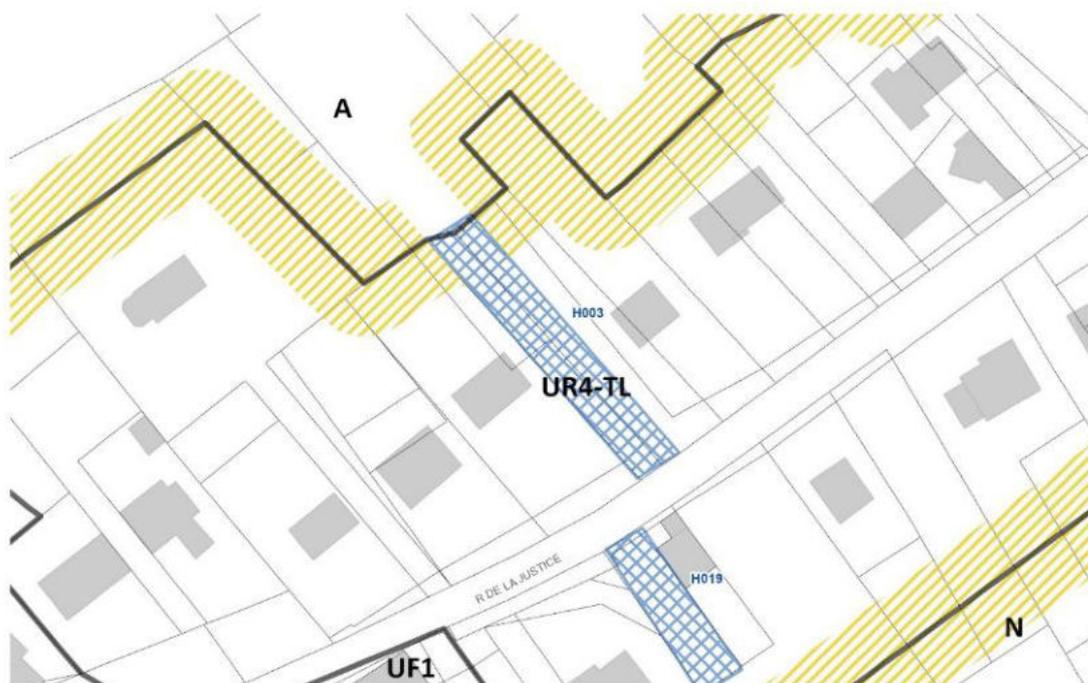
La présente modification créer 40 ER.

1°) Les emplacements réservés supprimés

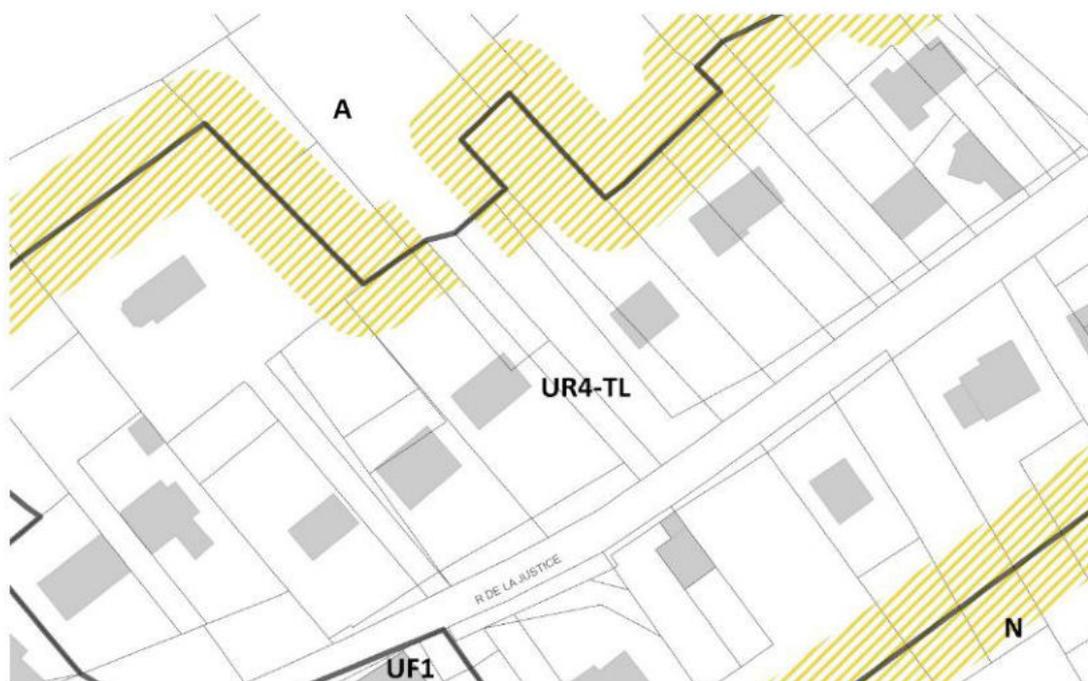
CODE PLAN	COMMUNE CONCERNÉE	DESCRIPTION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE DE LA SERVITUDE	SURFACE EN M2	EVOLUTION
H003	INGRÉ	Accès des engins agricoles	Commune	525 m ²	Acquisition
H009	INGRÉ	Création d'une voie d'accès vers la zone naturelle de Beauvois	Commune	535 m ²	Projet annulé
H019	INGRÉ	Accès des engins agricoles	Commune	269 m ²	Projet annulé
N003	SAINT-CYR-EN-VAL	Création d'un collège	Département du Loiret	74 531 m ²	Projet annulé
T001	SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN	Extension du cimetière	Commune	2 766 m ²	Acquisition partielle et projet annulé
U009	SARAN	Quatrième groupe scolaire	Commune	30 150 m ²	Acquisition
V021	SEMOY	Accès	Commune	589 m ²	Projet non réalisable

ER H003 – Réalisation d'un accès pour des engins agricoles – ER supprimé suite à l'acquisition du foncier par la commune - INGRÉ

AVANT

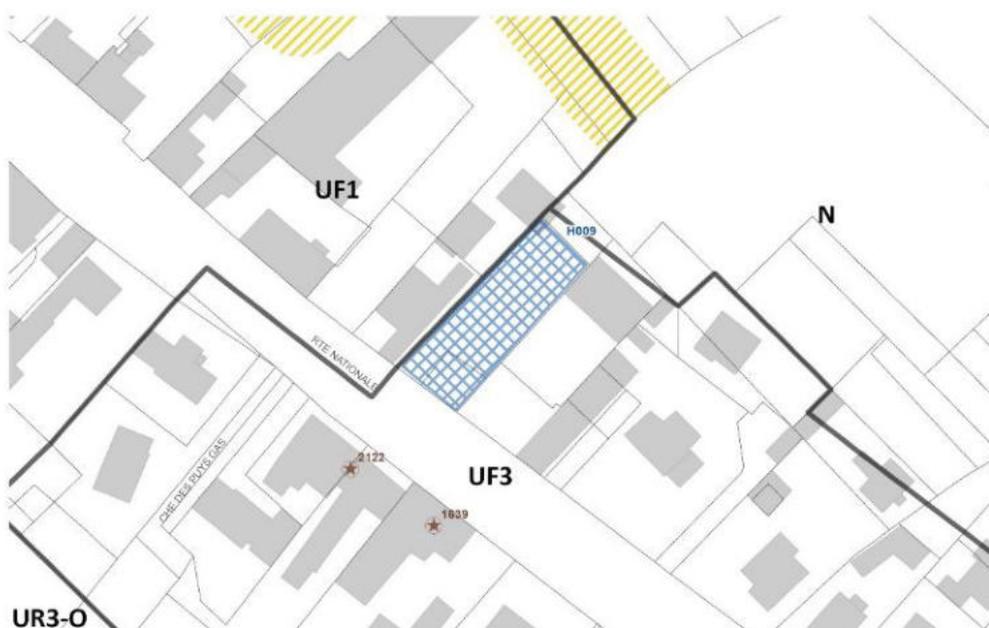


APRES

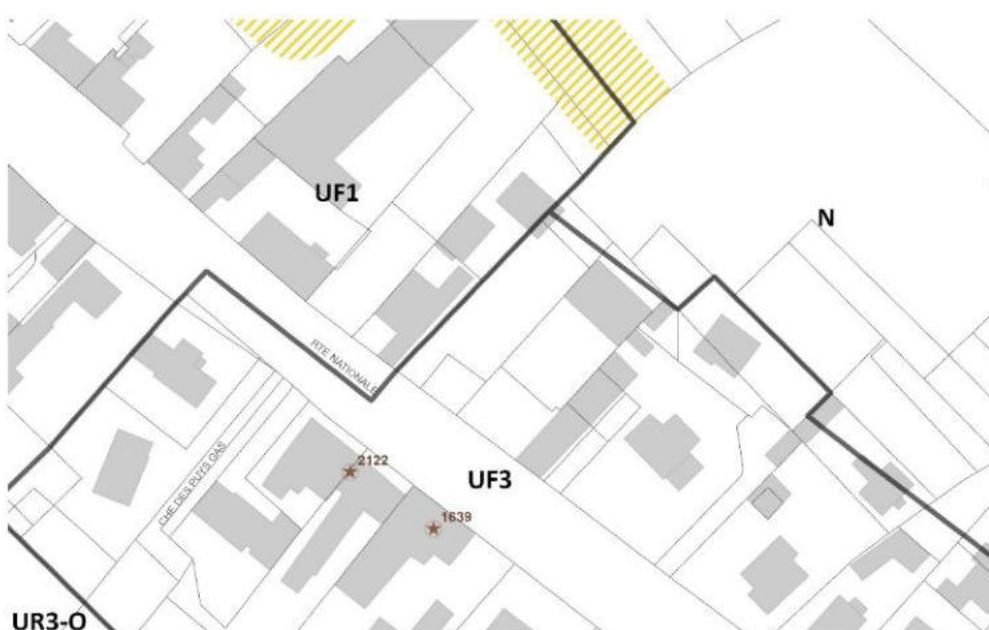


ER H009 - Projet de réalisation d'une voie d'accès vers la zone naturelle de Beauvois annulé. En effet, l'ER H011 permet déjà d'y accéder, donc le maintien de l'ER n'est pas justifié - INGRÉ

AVANT

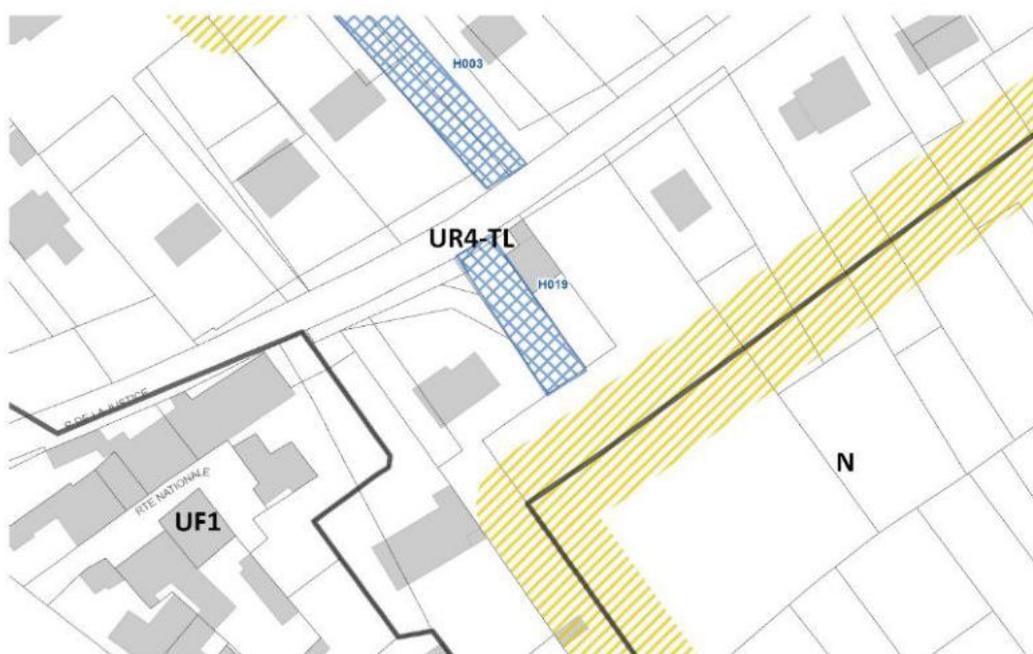


APRES



ER H019 - Projet de réalisation d'un accès pour des engins agricoles est supprimé car son maintien n'est pas justifié du fait de l'absence de l'exploitation agricole en second rang - INGRÉ

AVANT

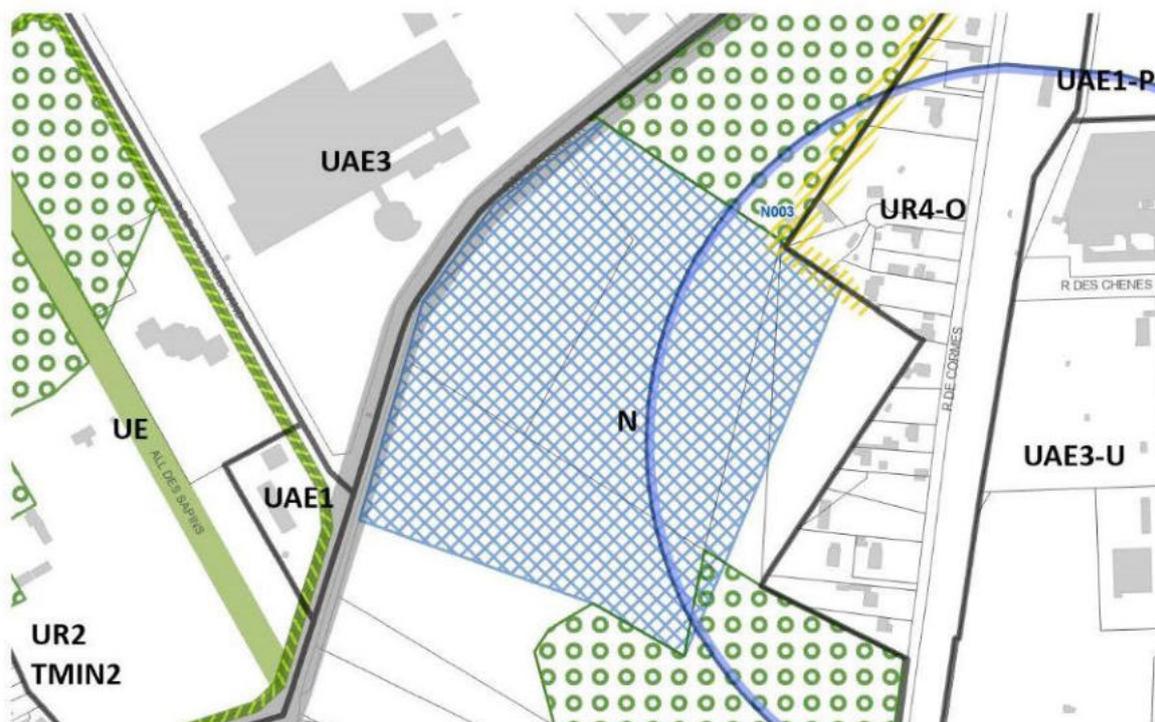


APRES

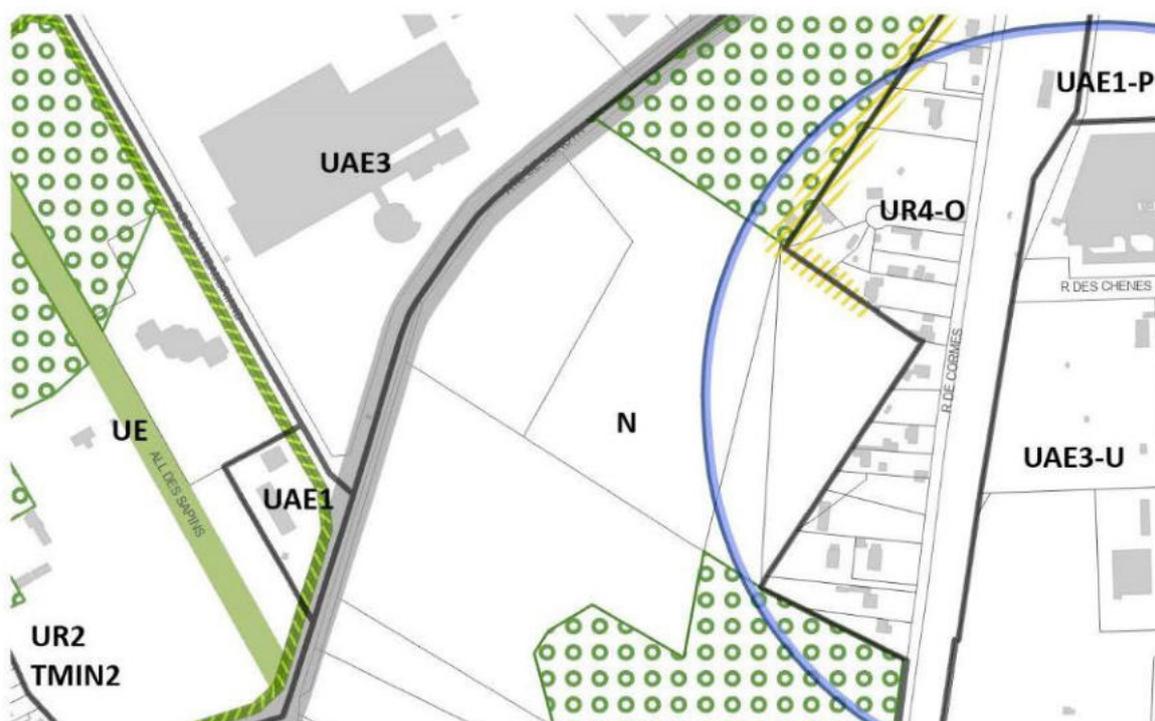


ER N003 - Création d'un collège (projet annulé) - SAINT-CYR-EN-VAL

AVANT



APRES



ER T001 - Extension du cimetière communal (acquisition partielle et 2nde partie du projet annulée) - SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

AVANT



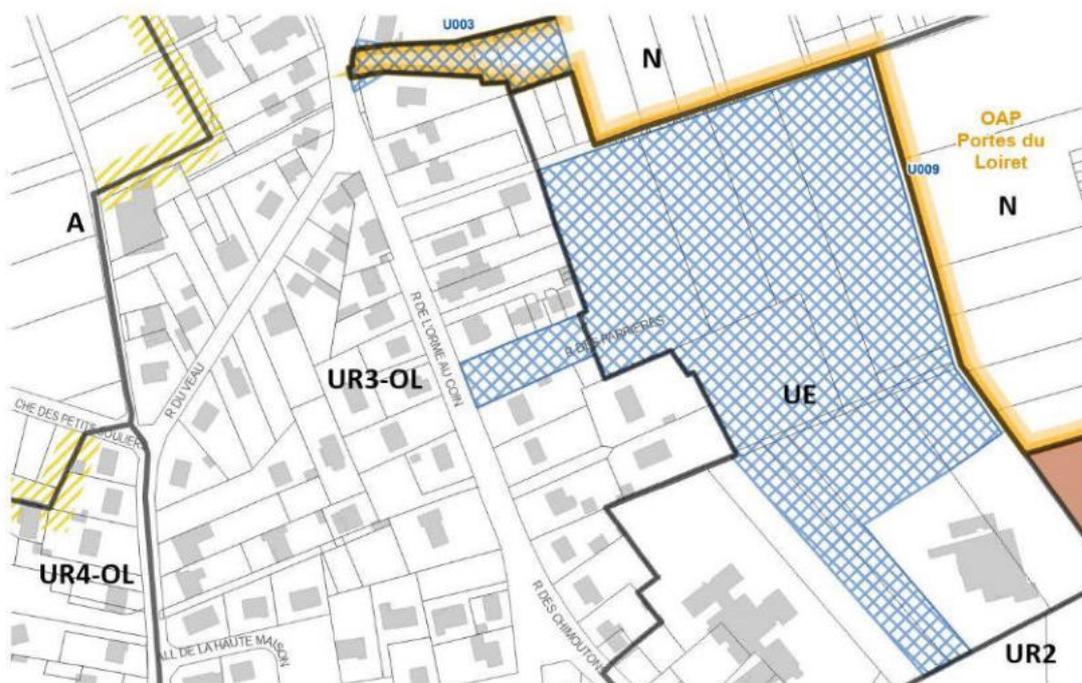
45

APRES



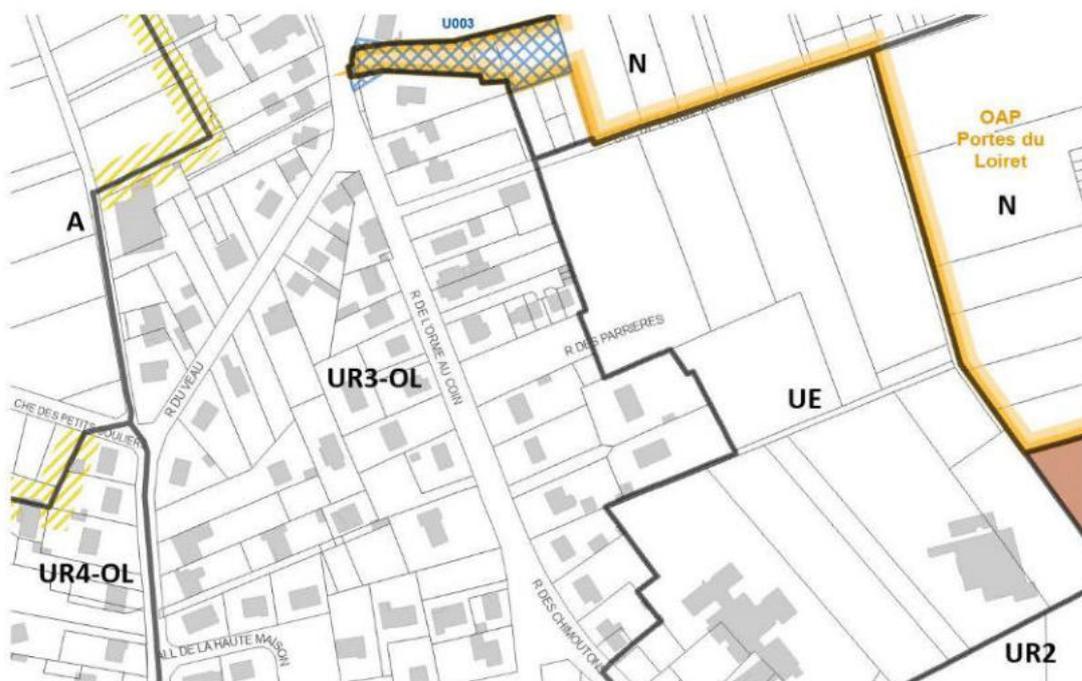
ER U009 - Réalisation du quatrième groupe scolaire à Saran (acquisition du foncier par la commune) - SARAN

AVANT



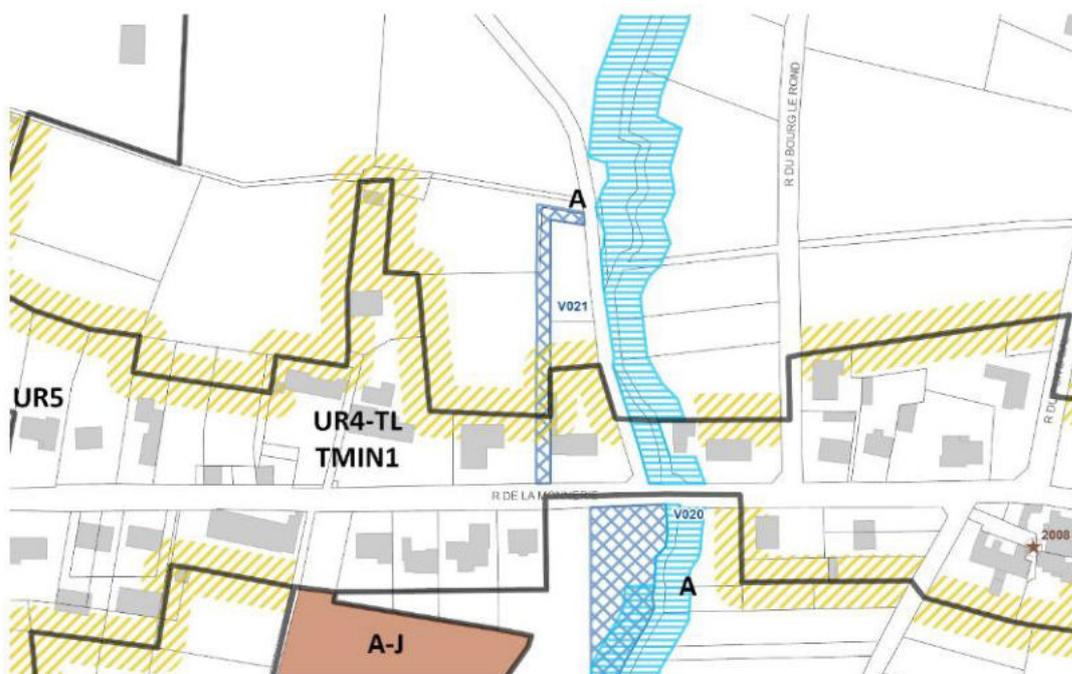
46

APRES

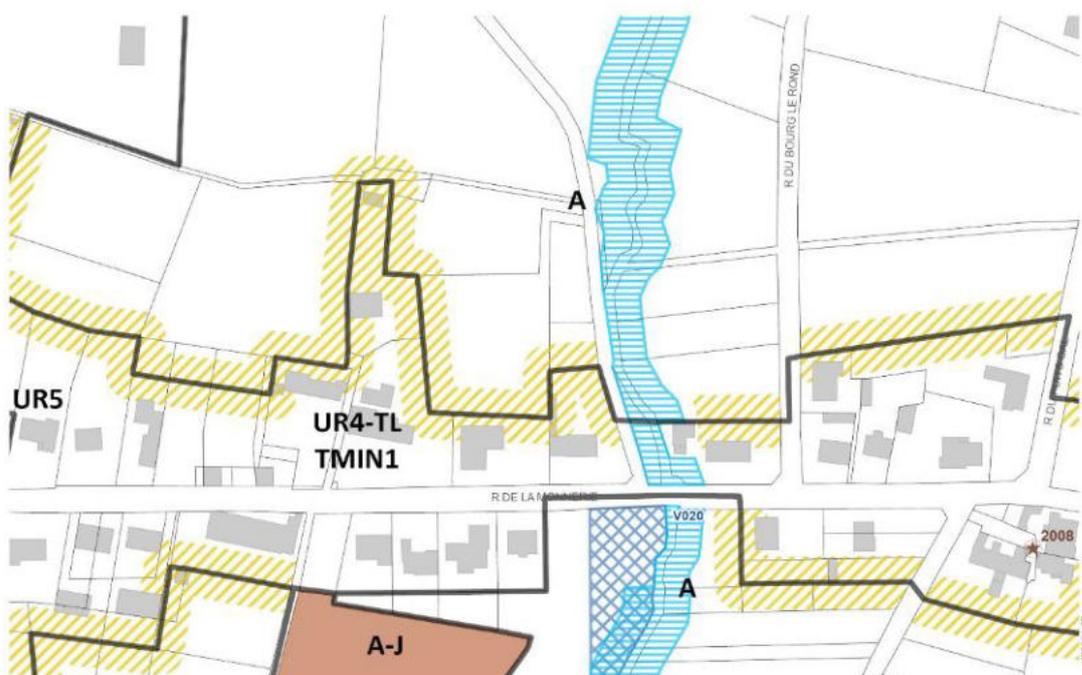


ER V021 - Création d'un accès pour les engins agricoles (la largeur de celui-ci rend le projet non réalisable) - SEMOY

AVANT



APRES



2°) Les emplacements réservés modifiés

CODE PLAN	COMMUNE CONCERNÉE	DESCRIPTION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE DE LA SERVITUDE	SURFACE EN M2	EVOLUTION
K020	OLIVET	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	1 543 m ²	Prolongement
K045	OLIVET	Corridors écologiques	Commune	4 096 m ²	Elargissement
K050	OLIVET	Liaison douce	Commune	2 144 m ²	Prolongement
K059	OLIVET	Liaison douce	Orléans Métropole	1 080 m ²	Prolongement
K067	OLIVET	Liaison douce	Orléans Métropole	1 005 m ²	Prolongement
K081	OLIVET	Alignement	Orléans Métropole	50 m ²	Réduction
L002	ORLEANS	Alignement	Orléans Métropole	7 690 m ²	Modification
L003	ORLEANS	Création de voies d'accès à la ZAC du Val Ouest	Orléans Métropole	37 454 m ²	Modification
L069	ORLEANS	Alignement	Orléans Métropole	1 m ²	Modification
U021	SARAN	Création d'une voie d'accès vers le Nord de la zone 2AU Grange Maillet	Orléans Métropole	690 m ²	Modification

ER K020 - Prolongement de l'accès à la Zone Agricole Protégée - OLIVET

AVANT



APRES



ER K045 - Elargissement d'un corridor écologique - OLIVET

AVANT



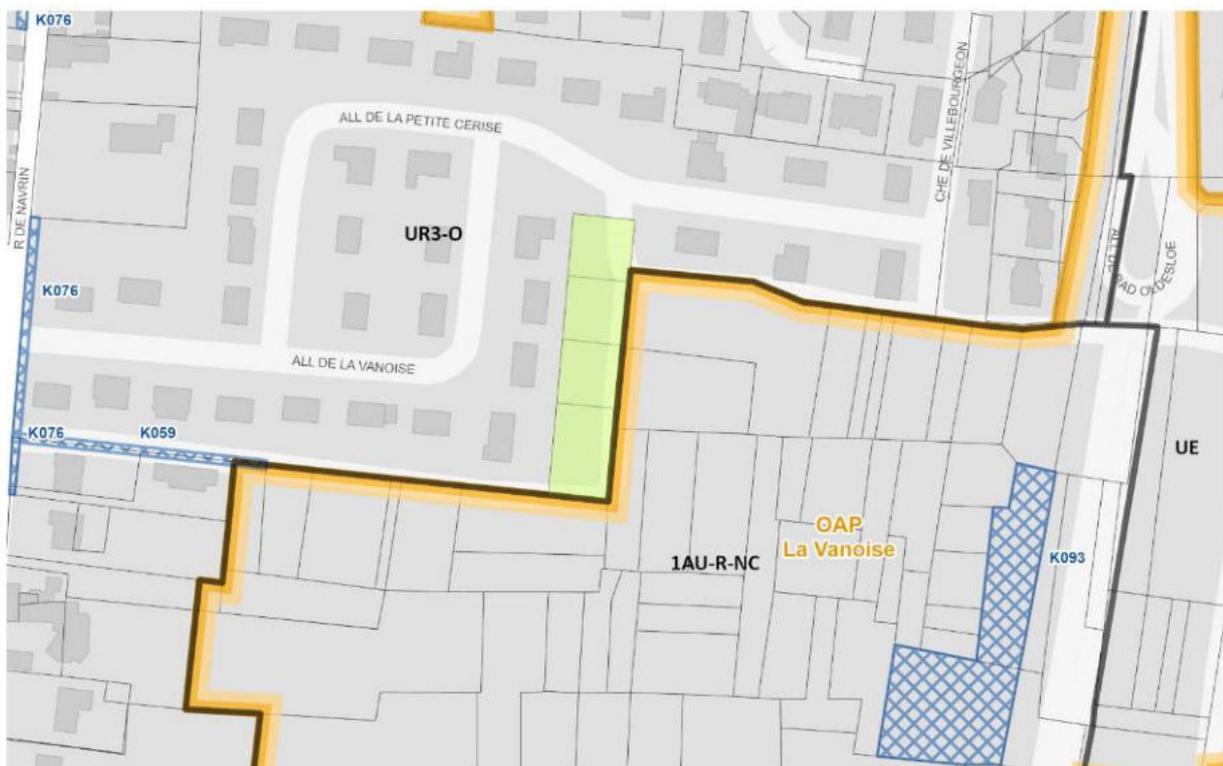
50

APRES

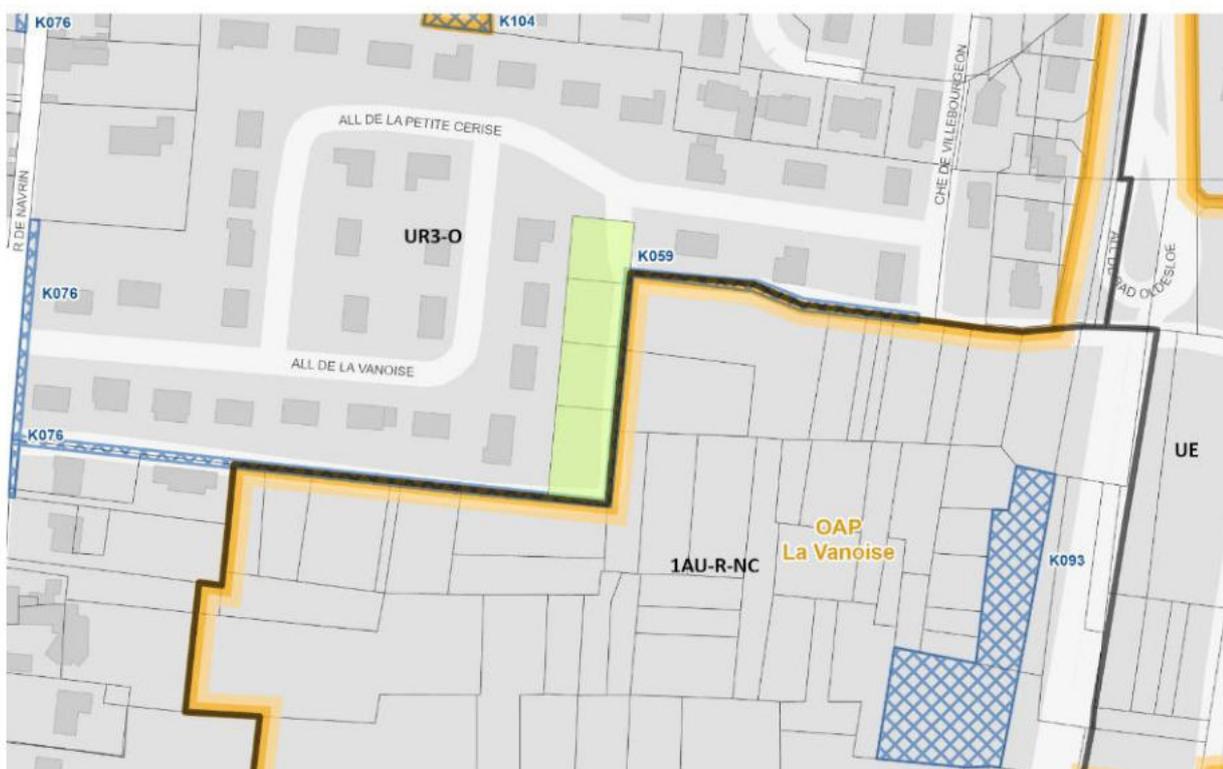


ER K059 - Prolongement d'une liaison douce - OLIVET

AVANT



APRES



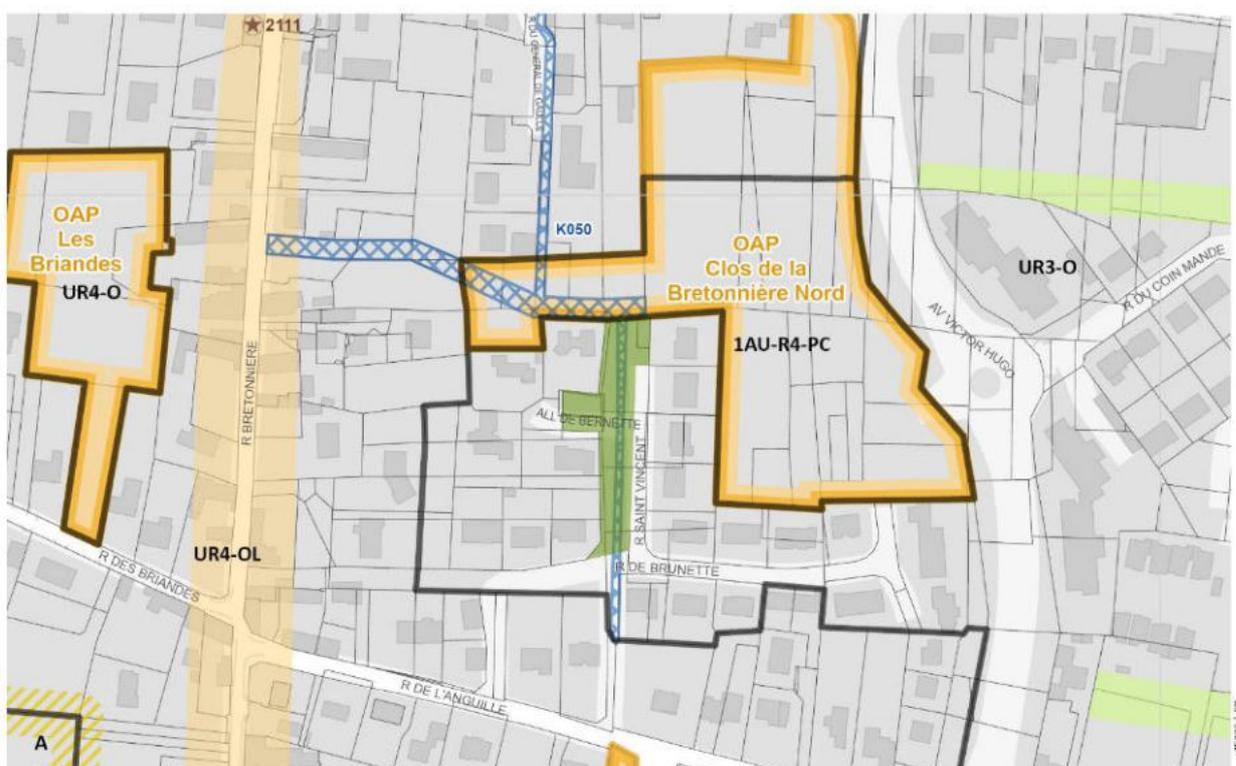
ER K050 - Prolongement d'une liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



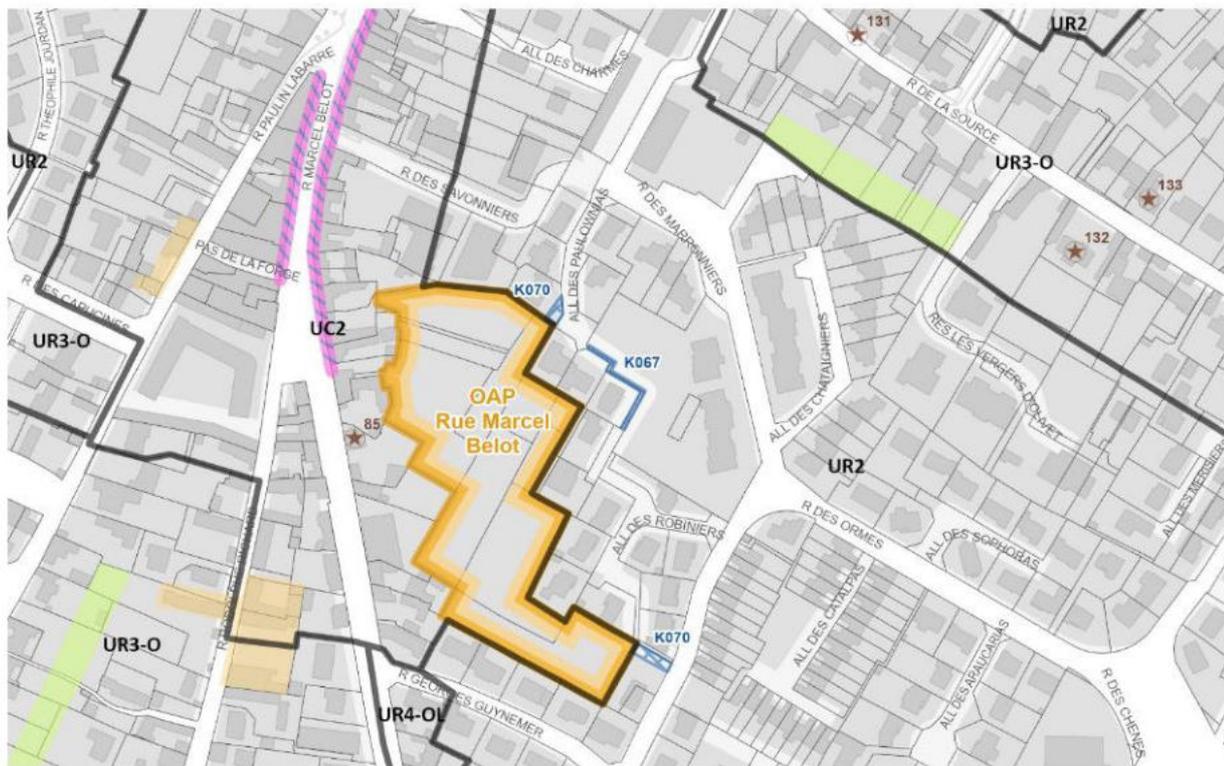
52

APRES

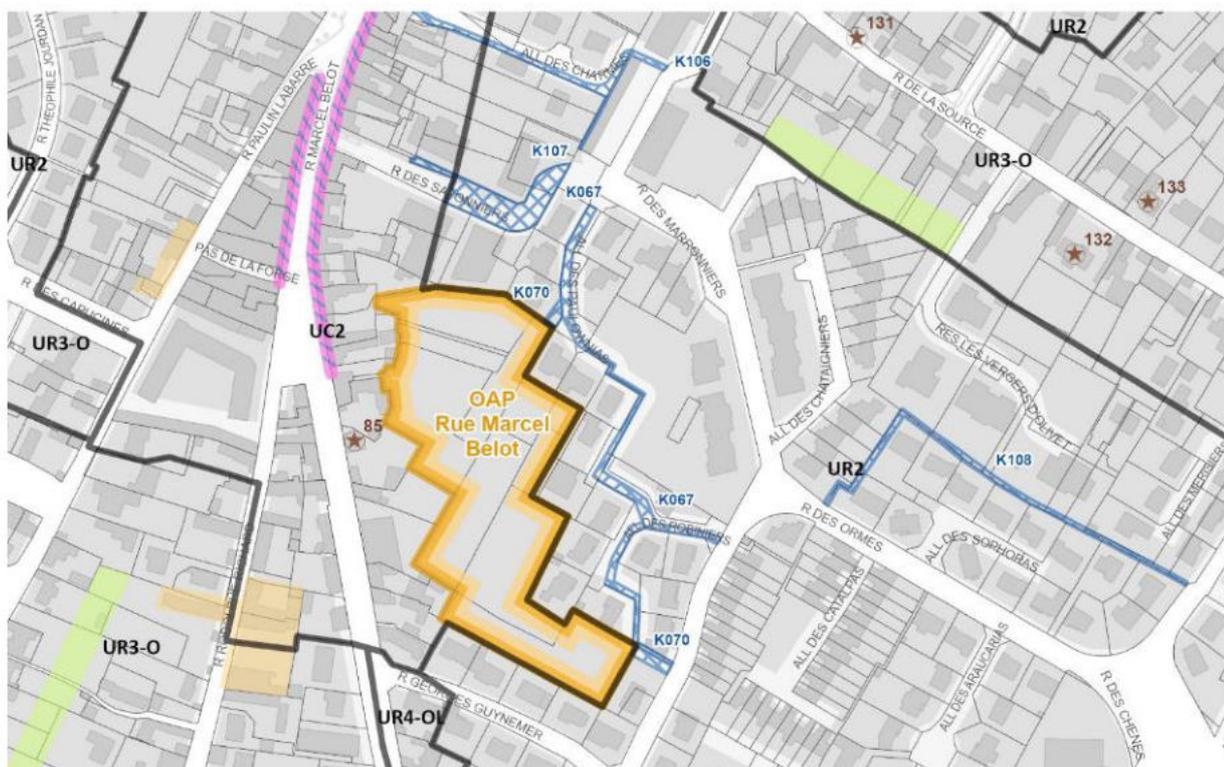


ER K067 - Prolongement d'une liaison douce - OLIVET

AVANT

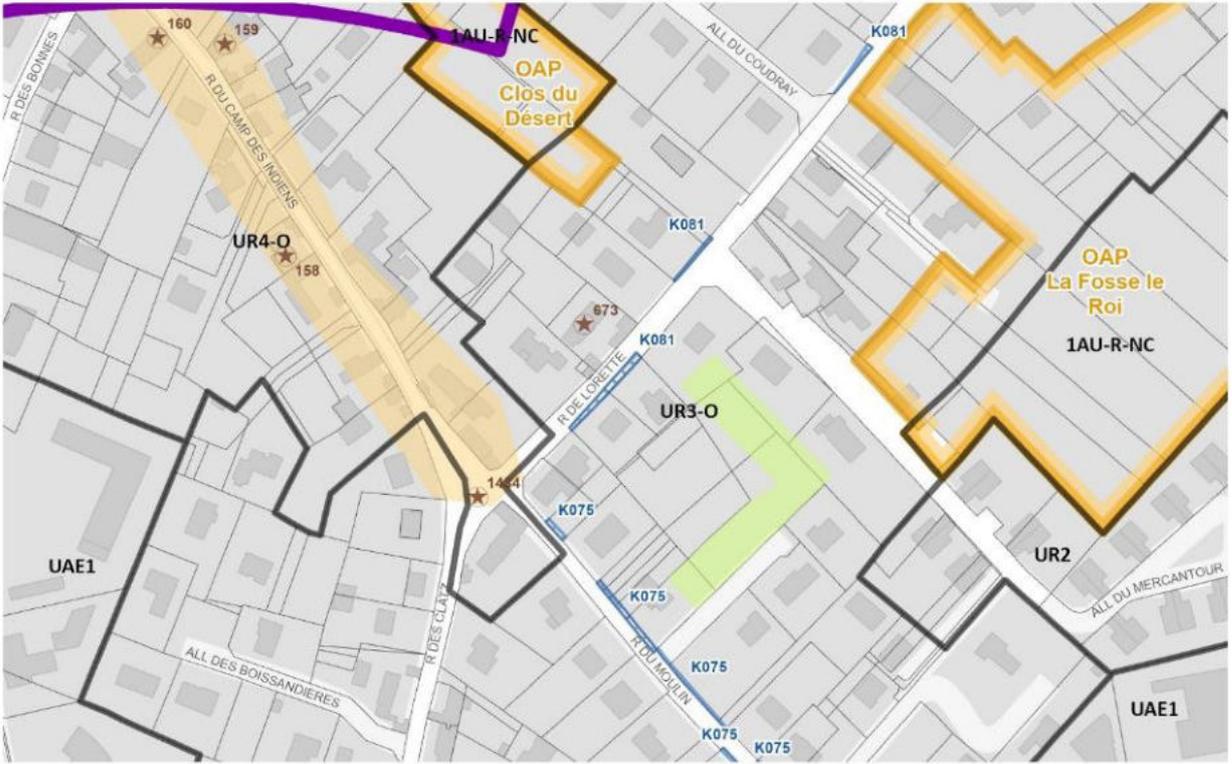


APRES



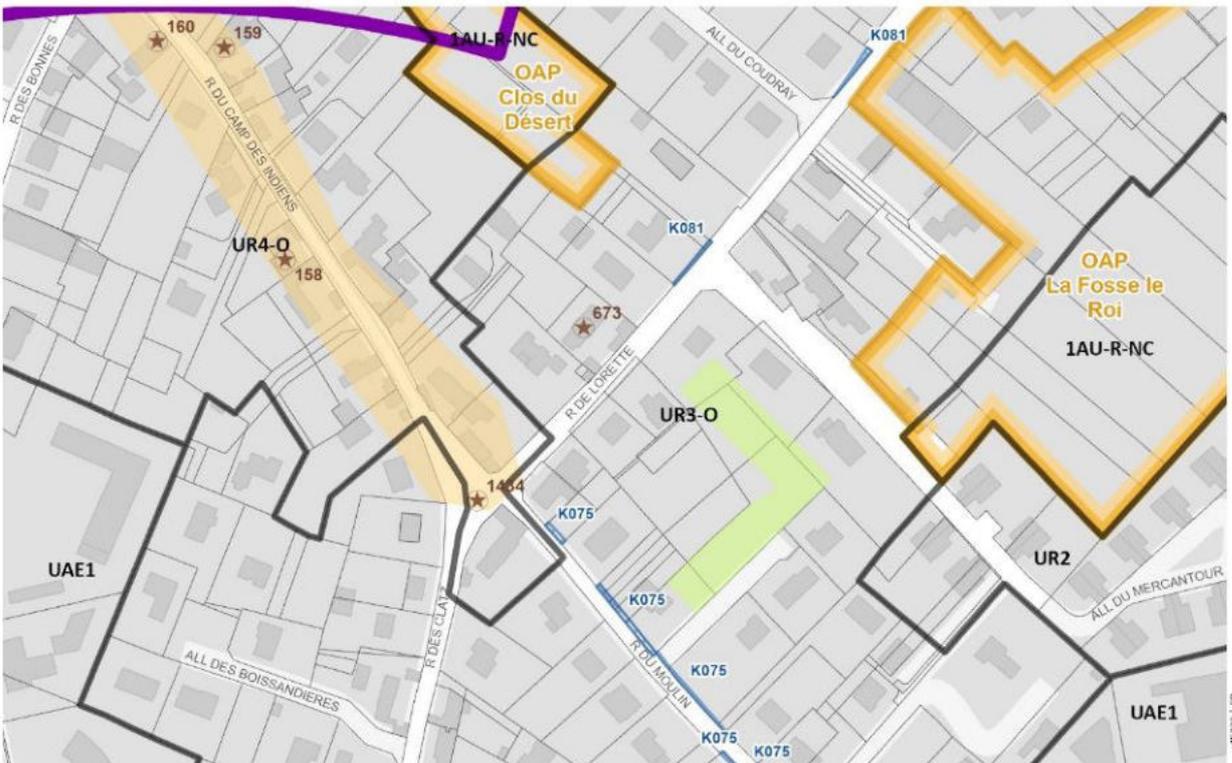
ER K081 - Alignement - OLIVET

AVANT



54

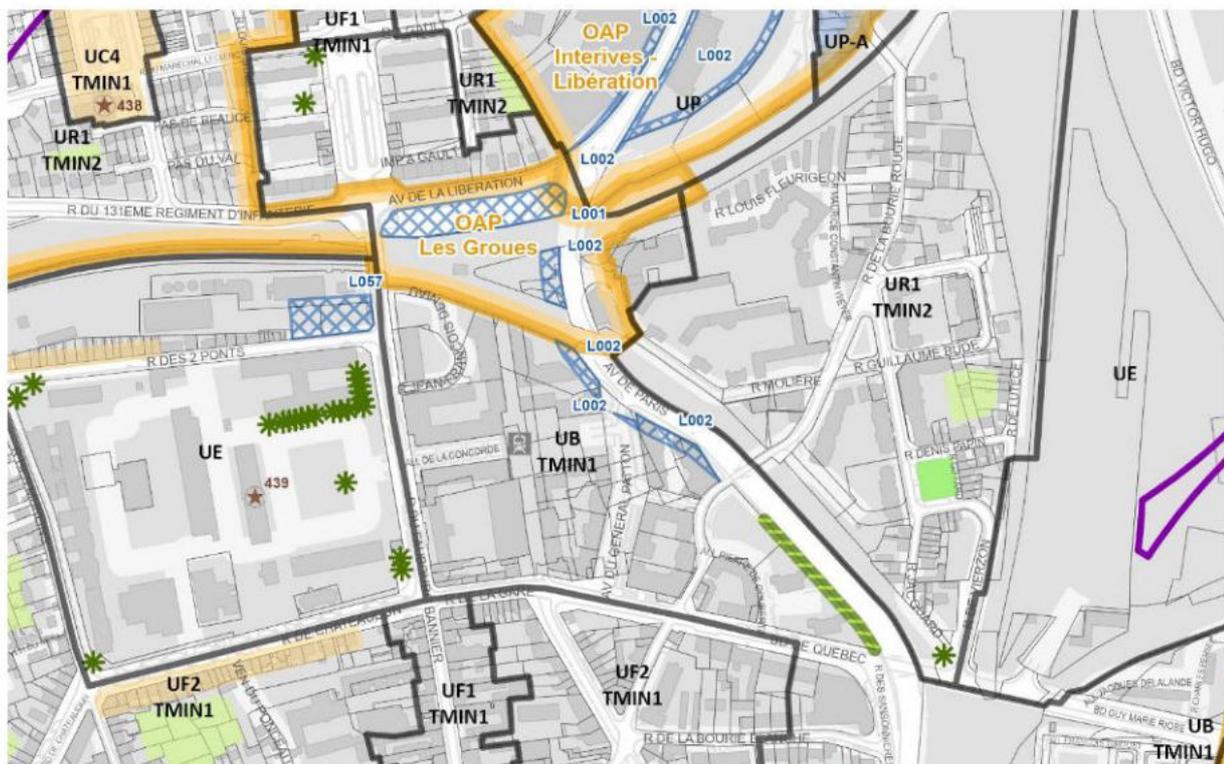
APRES



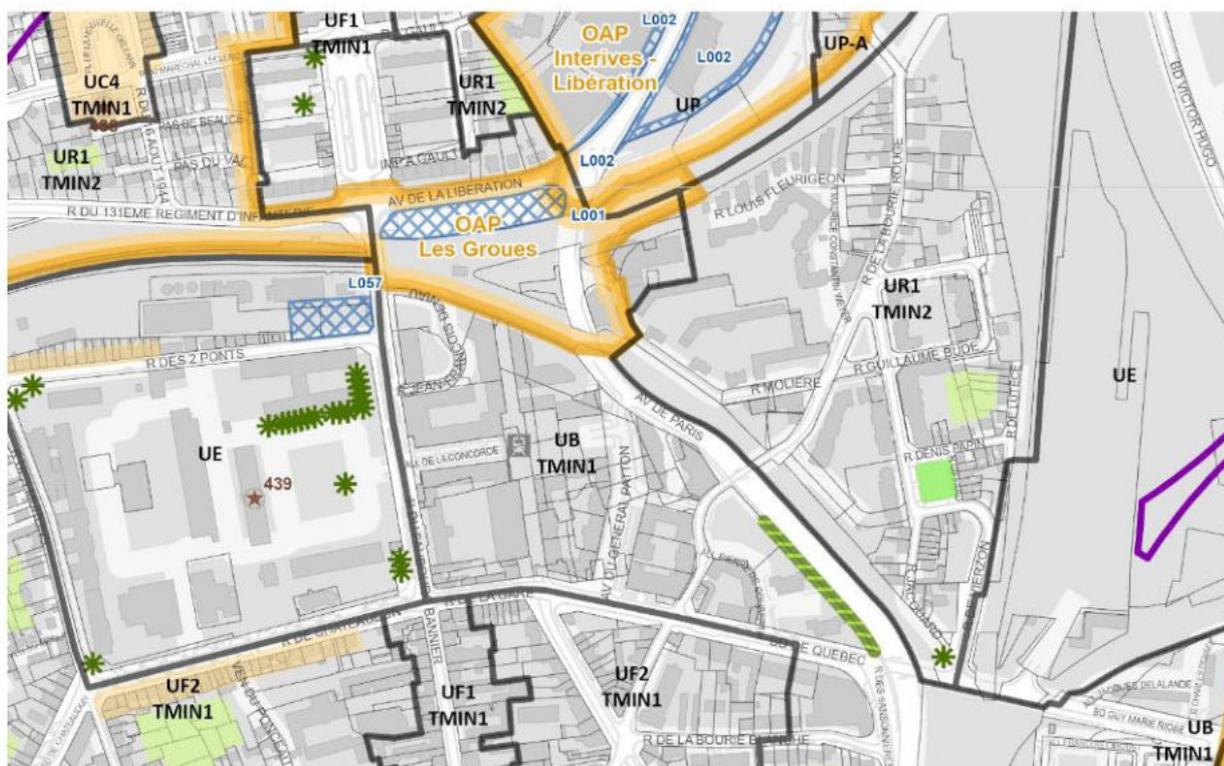
49232 | ER

ER L002 - Réduction de l'alignement avenue de Paris - ORLEANS

AVANT

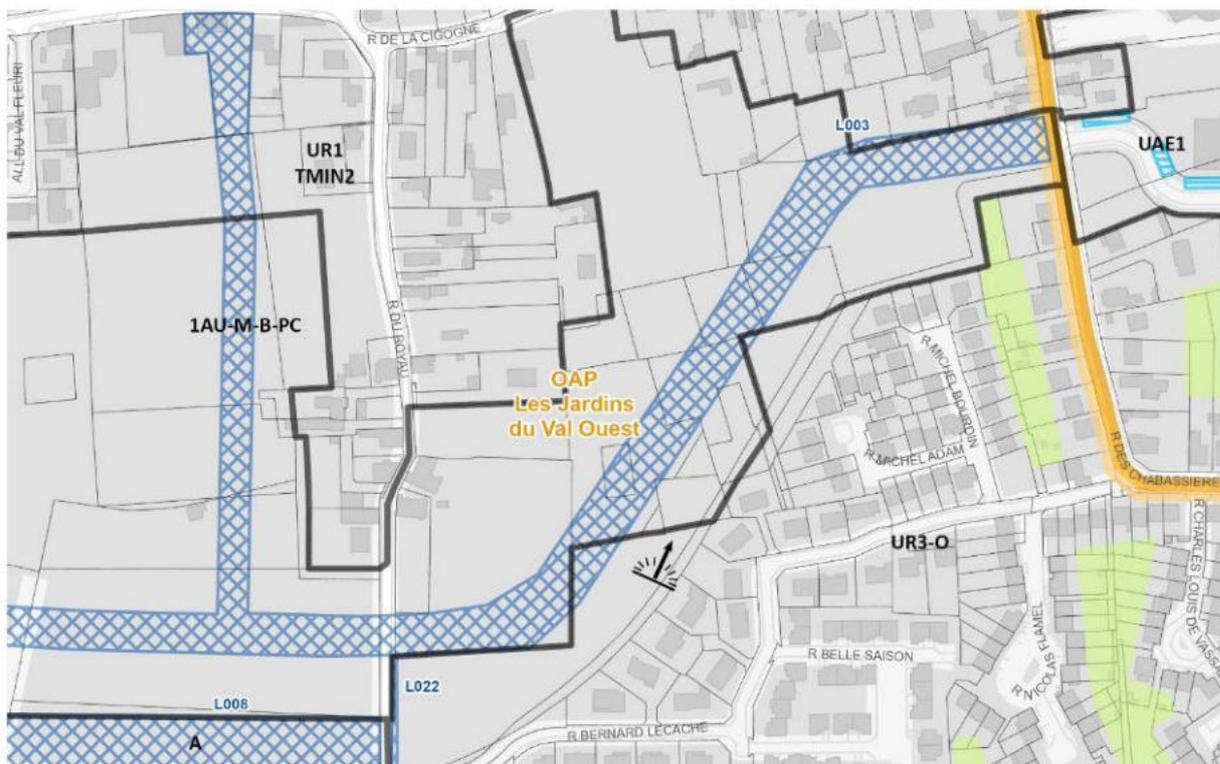


APRES



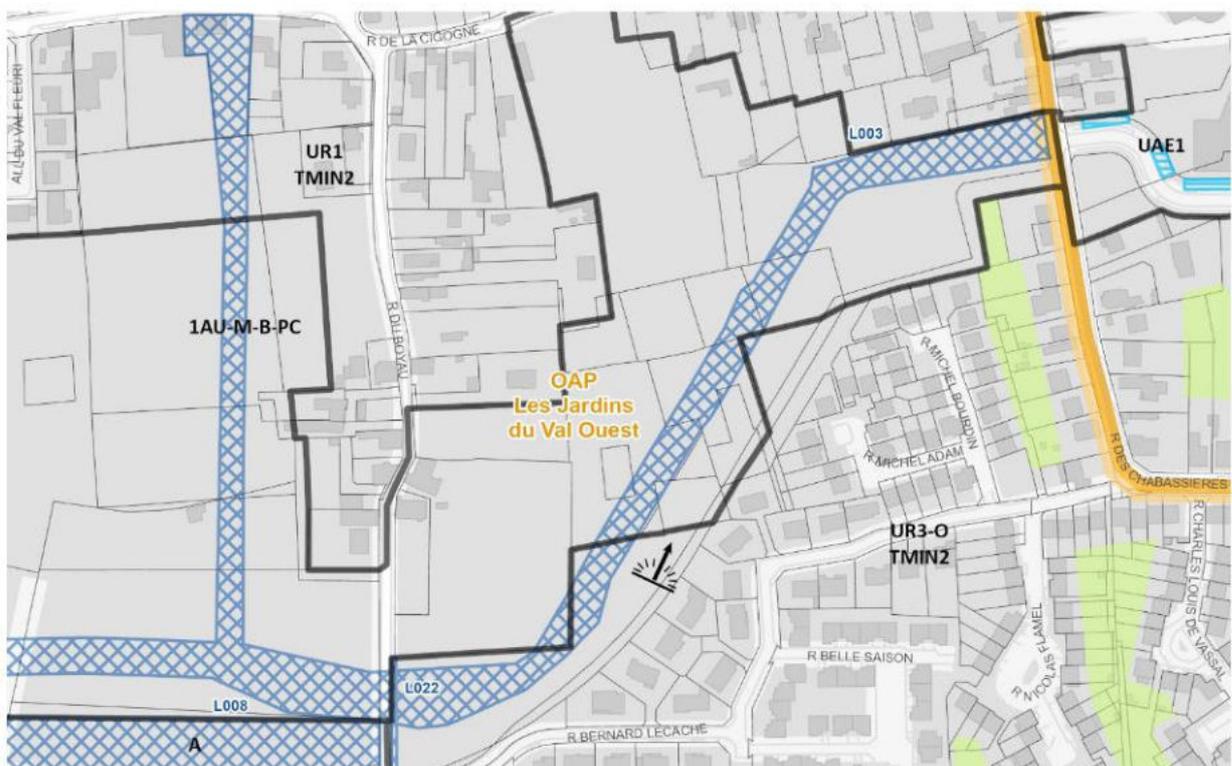
ER L003 - Ajustement pour les futures voies de la ZAC du Val Ouest - ORLEANS

AVANT



56

APRES



AVANT



APRES



ER L069 - Réduction alignement angle Argonne / Petit Pont - ORLEANS

AVANT



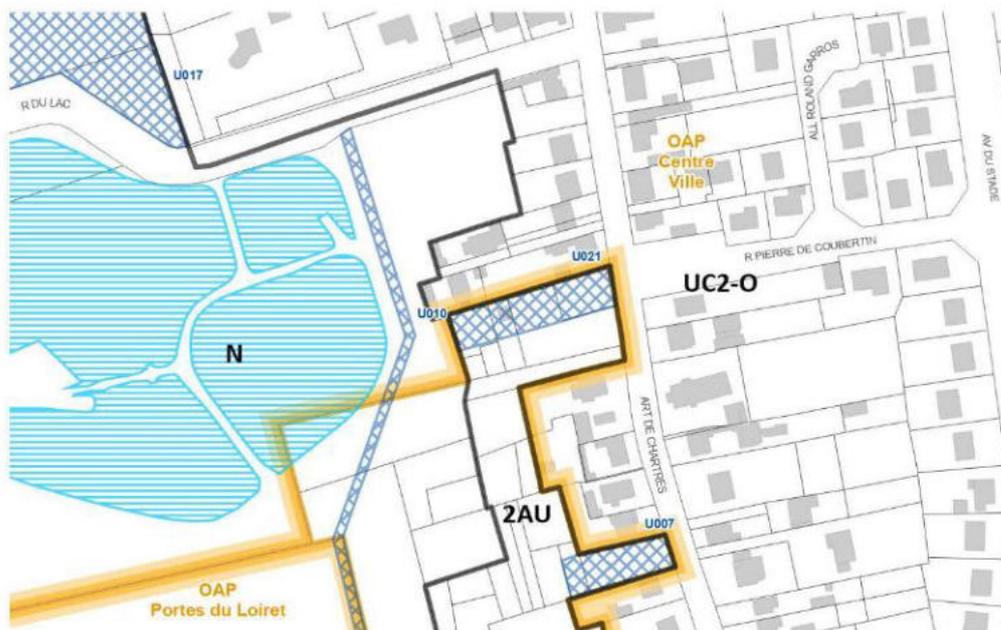
58

APRES

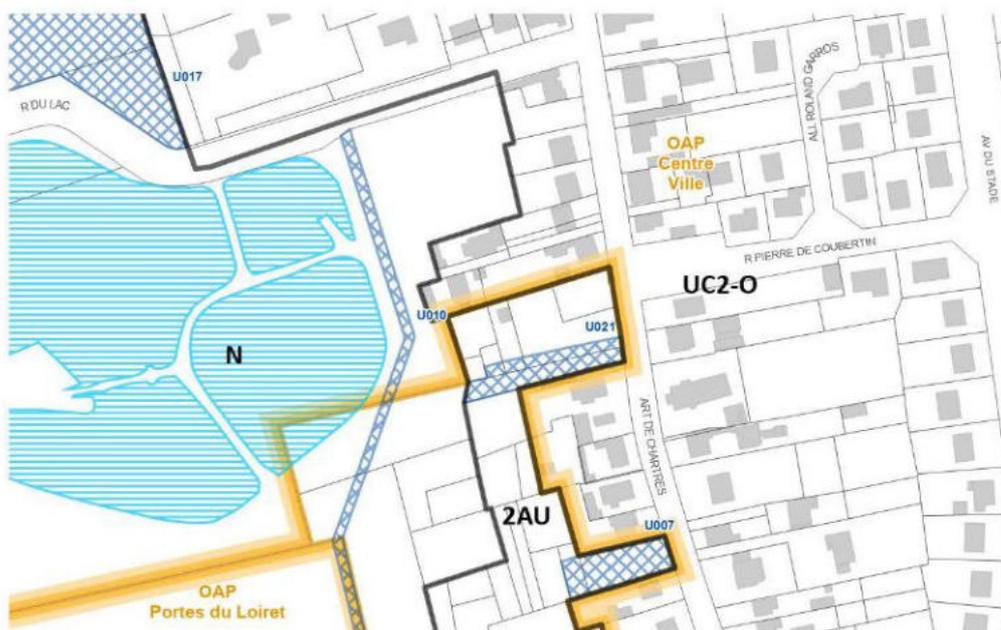


ER U021 - Modification du projet de voie d'accès vers le Nord de la zone 2AU Grange Maillet - SARAN

AVANT



APRES



3°) Les emplacements réservés créés

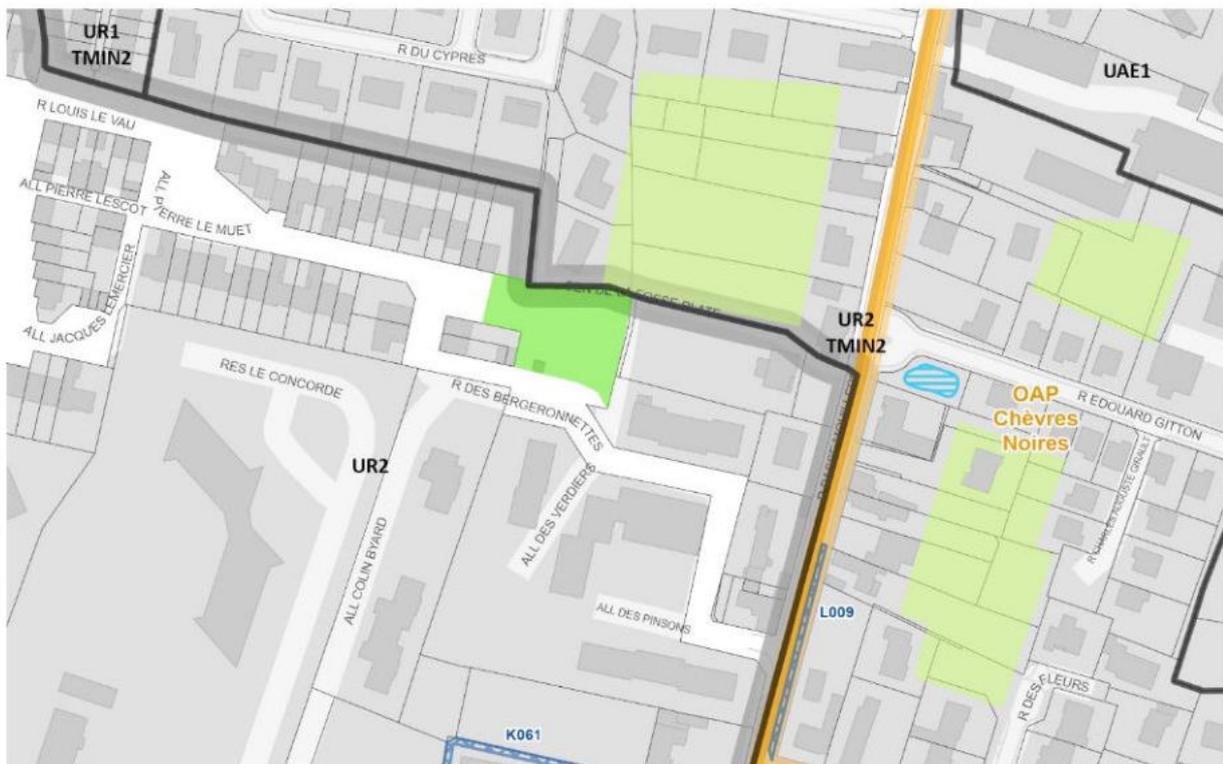
CODE PLAN	COMMUNE CONCERNÉE	DESCRIPTION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE DE LA SERVITUDE	SURFACE EN M2	EVOLUTION
K096	OLIVET	Régularisation voirie	Commune	137 m ²	Création
K097	OLIVET	Régularisation voirie	Commune	244 m ²	Création
K098	OLIVET	Régularisation voirie	Commune	952 m ²	Création
K099	OLIVET	Aménagement voirie	Commune	639 m ²	Création
K100	OLIVET	Liaison douce	Commune	72 m ²	Création
K101	OLIVET	Régularisation voirie	Commune	1 241 m ²	Création
K102	OLIVET	Aménagement entrée de ville (espace vert)	Commune	654 m ²	Création
K103	OLIVET	Liaison douce	Commune	10 808 m ²	Création
K104	OLIVET	Liaison douce	Commune	1 422 m ²	Création
K105	OLIVET	Equipement public communal	Commune	13 478 m ²	Création
K106	OLIVET	Liaison douce	Commune	485 m ²	Création
K107	OLIVET	Régularisation voirie	Commune	937 m ²	Création
K108	OLIVET	Liaison douce	Commune	549 m ²	Création
K109	OLIVET	Liaison douce	Commune	590 m ²	Création
K110	OLIVET	Liaison douce	Commune	210 m ²	Création
K111	OLIVET	Liaison douce	Commune	844 m ²	Création

K112	OLIVET	Liaison douce	Commune	1 900 m ²	Création
K113	OLIVET	Liaison douce	Commune	1 189 m ²	Création
K114	OLIVET	Aménagement paysager	Commune	1 551 m ²	Création
K115	OLIVET	Liaison douce	Commune	4 796 m ²	Création
K116	OLIVET	Liaison douce	Commune	9 131 m ²	Création
K117	OLIVET	Liaison douce	Commune	9 057 m ²	Création
K118	OLIVET	Liaison douce	Commune	5 614 m ²	Création
K119	OLIVET	Liaison douce	Commune	277 m ²	Création
K120	OLIVET	Liaison douce	Commune	792 m ²	Création
K121	OLIVET	Liaison douce	Commune	2 749 m ²	Création
K122	OLIVET	Liaison douce	Commune	164 m ²	Création
K123	OLIVET	Liaison douce	Commune	700 m ²	Création
K124	OLIVET	Liaison douce	Commune	247 m ²	Création
L075	ORLEANS	Aménagement de 2 parkings	Orléans Métropole	1 526 m ²	Création
L077	ORLEANS	Requalification d'espaces (opération Bourgogne Village)	Commune	1 444 m ²	Création
L078	ORLEANS	Aménagement d'espaces publics	Orléans Métropole	300 m ²	Création
L079	ORLEANS	Création d'une zone de polarité (parc ouvert au public)	Commune	5 132 m ²	Création
Q052	SAINT-JEAN-DE-BRAYE	Restauration zone humide	Commune	6 912 m ²	Création

R025	SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE	Equipement public communal	Commune	7 533 m ²	Création
T012	SAINT-PRYVÉ-SAINTE-MESMIN	Création de continuité écologique	Commune	10 668 m ²	Création
U028	SARAN	Alignement de voirie	Orléans Métropole	68 m ²	Création
U029	SARAN	Alignement de voirie	Orléans Métropole	10 m ²	Création
V022	SEMOY	Elargissement de la voie	Commune	64 m ²	Création

ER K096 et K097 - Régularisations de voirie rue Louis le Vau - OLIVET

AVANT

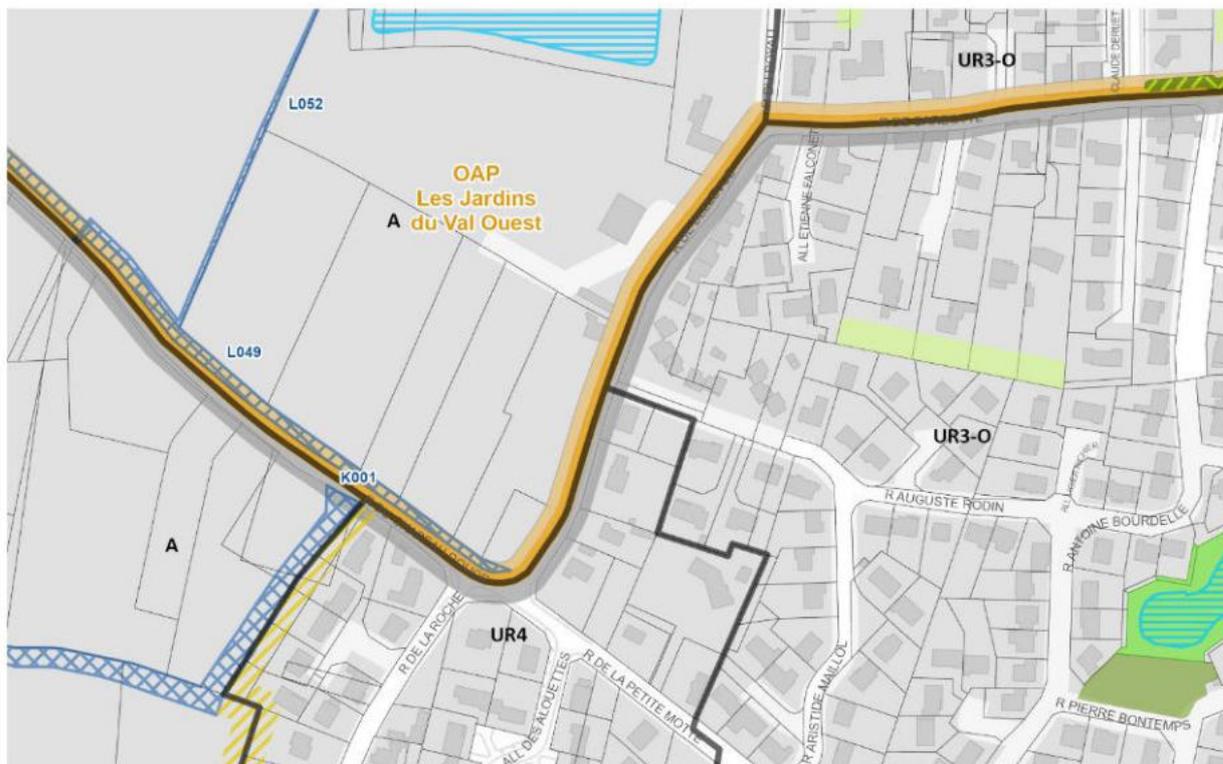


APRES



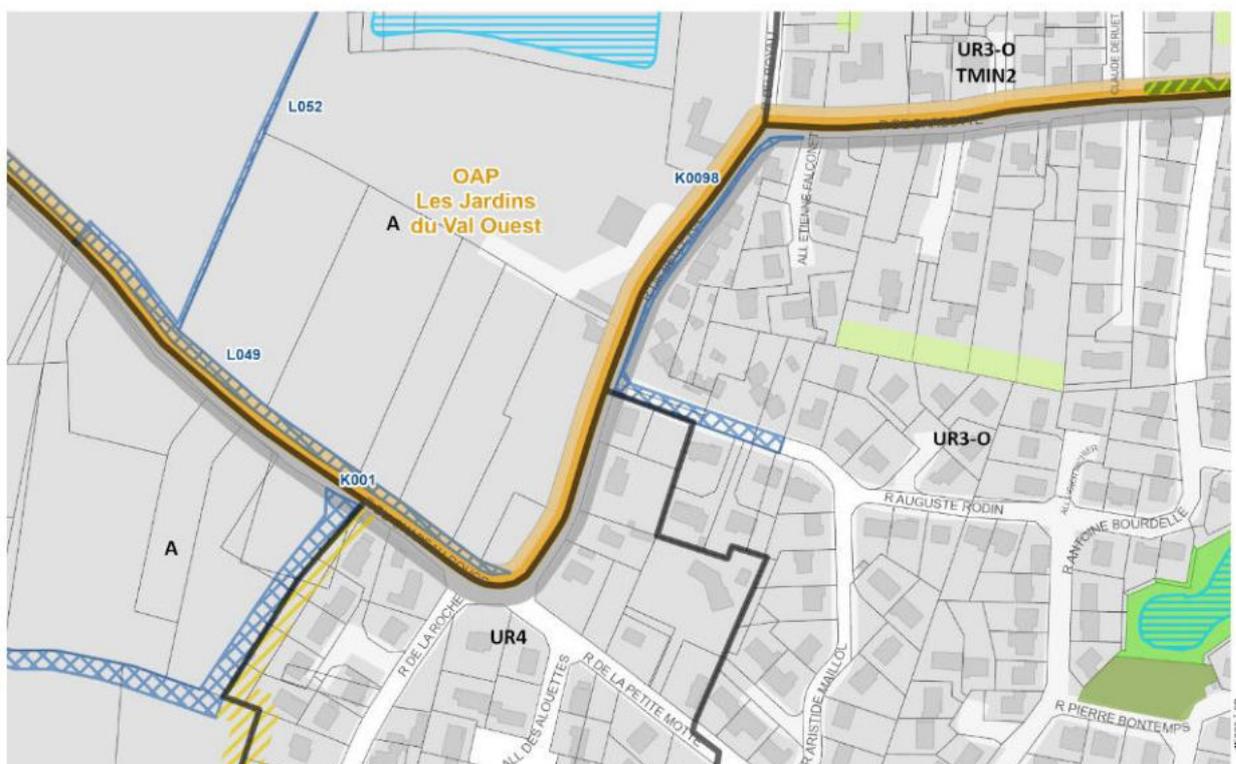
ER K098 - Régularisation de voirie - OLIVET

AVANT



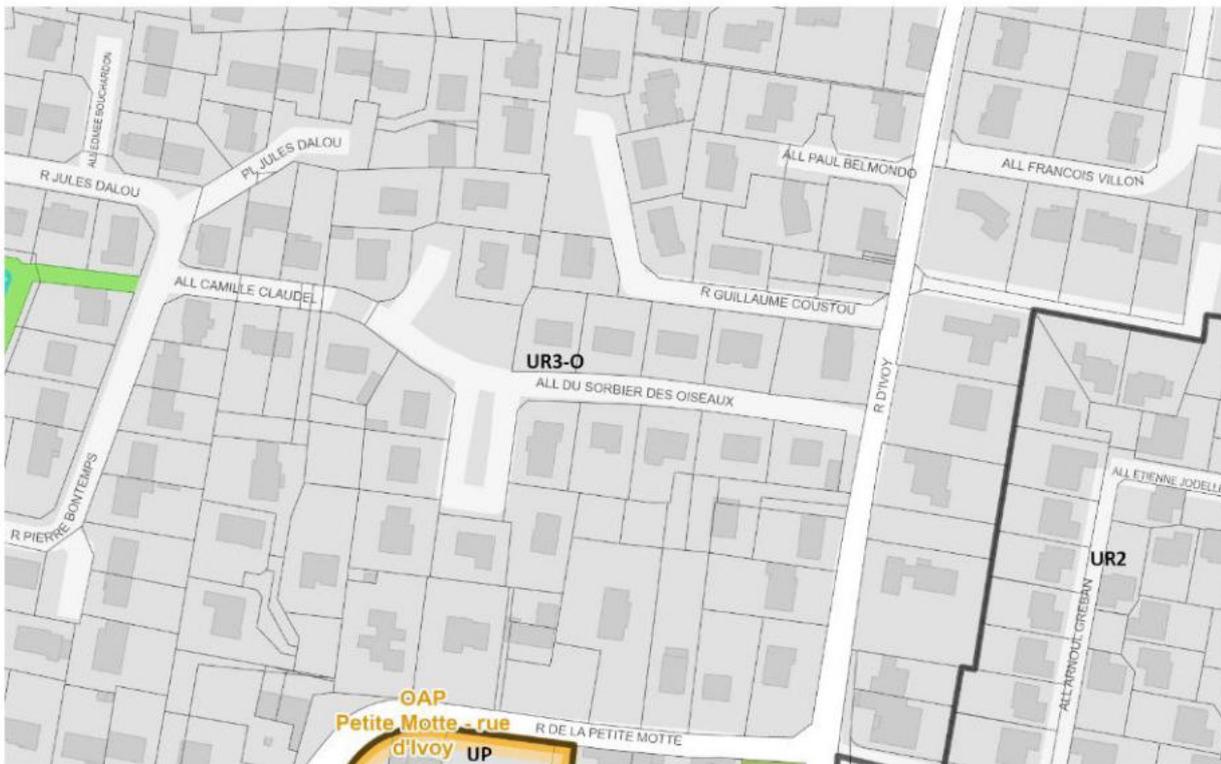
64

APRES

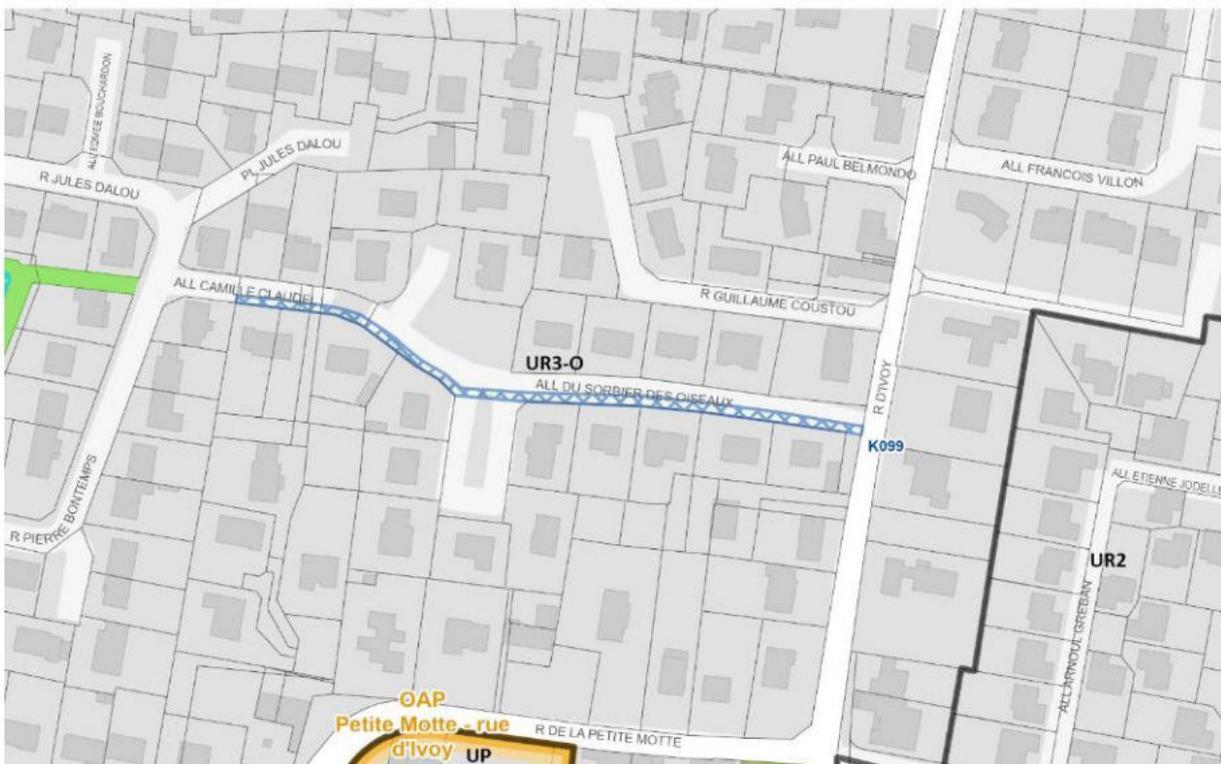


ER K099 - Aménagement de voirie (perméabilité piétonne 3 m) - OLIVET

AVANT



APRES



ER K100 - Création d'une liaison piétonne (maillage inter-quartiers) - OLIVET

AVANT



66

APRES



ER K101 - Régularisation de voirie - OLIVET

AVANT



APRES



ER K102 - Aménagement de l'entrée de ville (espace vert paysager) - OLIVET

AVANT



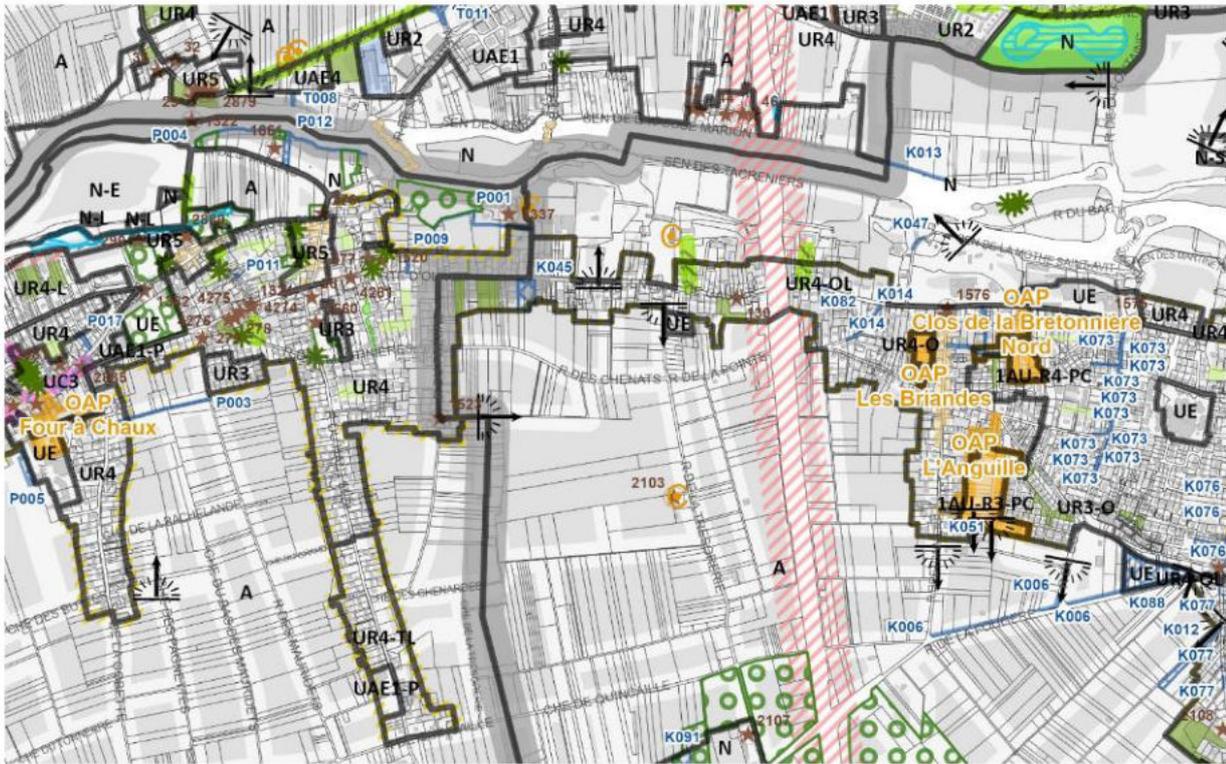
68

APRES

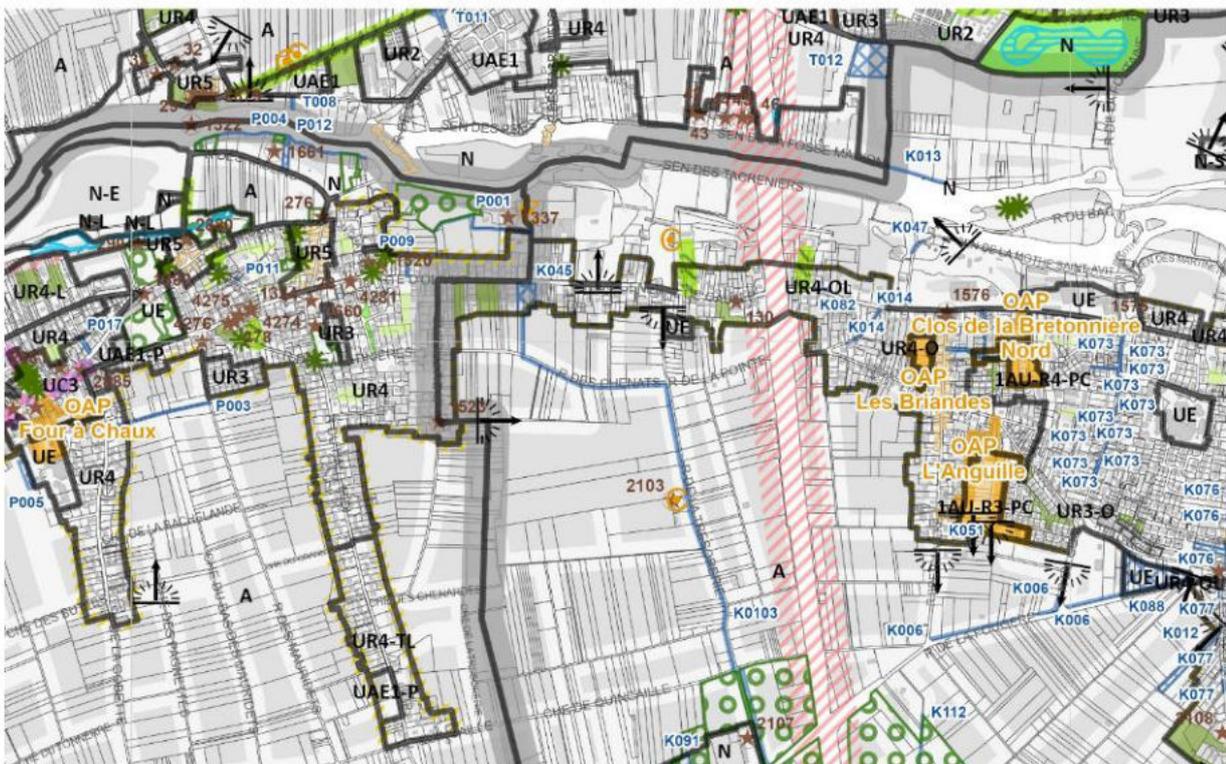


ER K103 - Piste cyclable (5 et 10 m) - OLIVET

AVANT

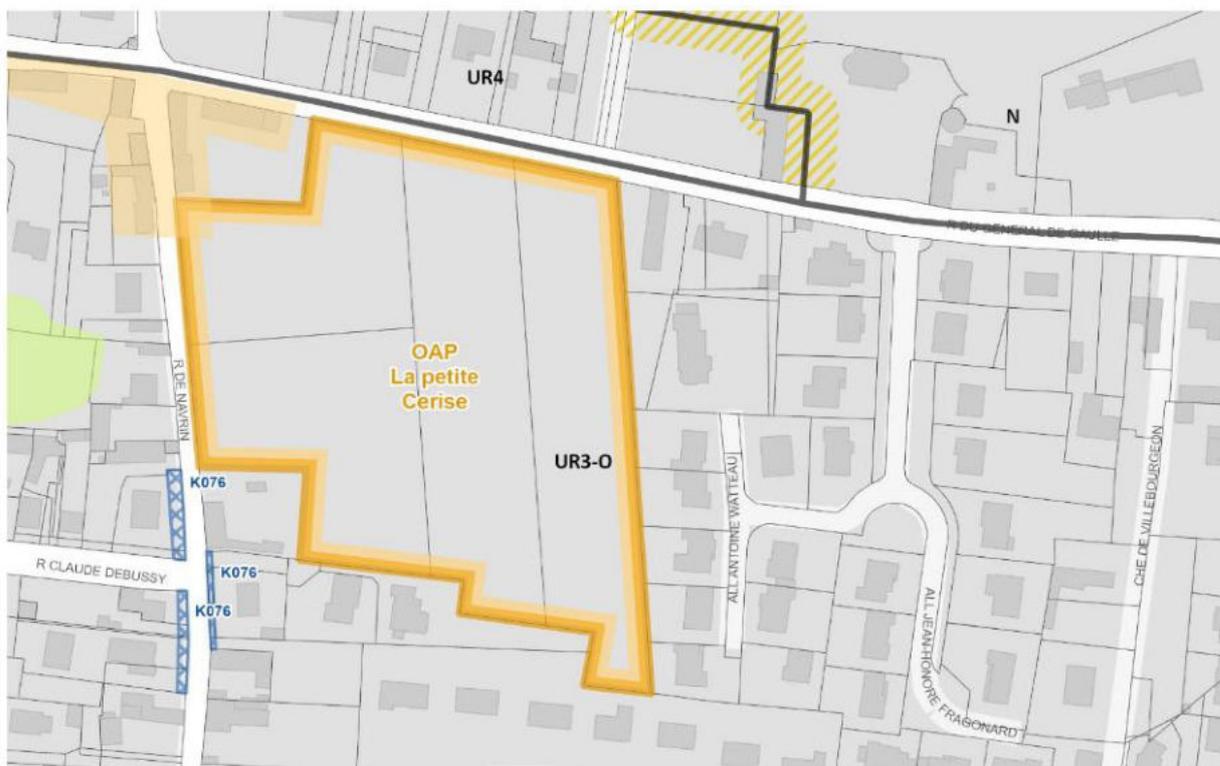


APRES



ER K104 - Liaison douce La Petite Cerise - OLIVET

AVANT



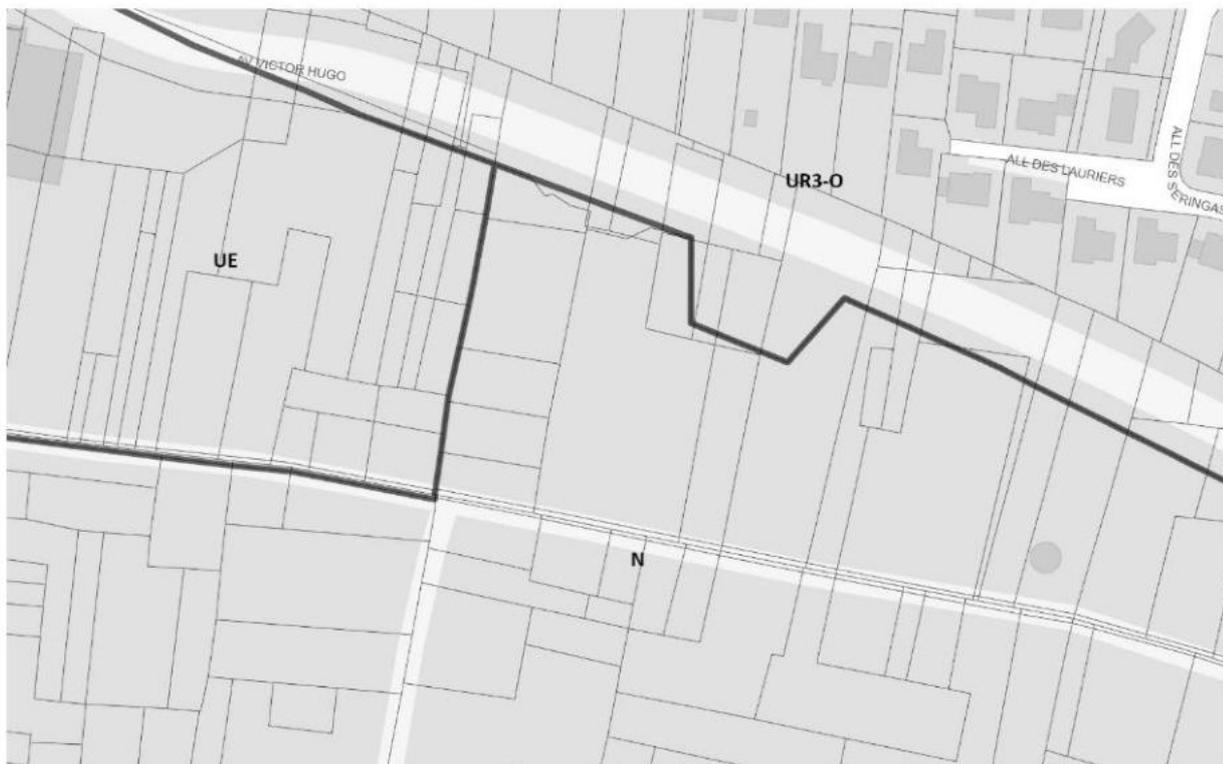
70

APRES

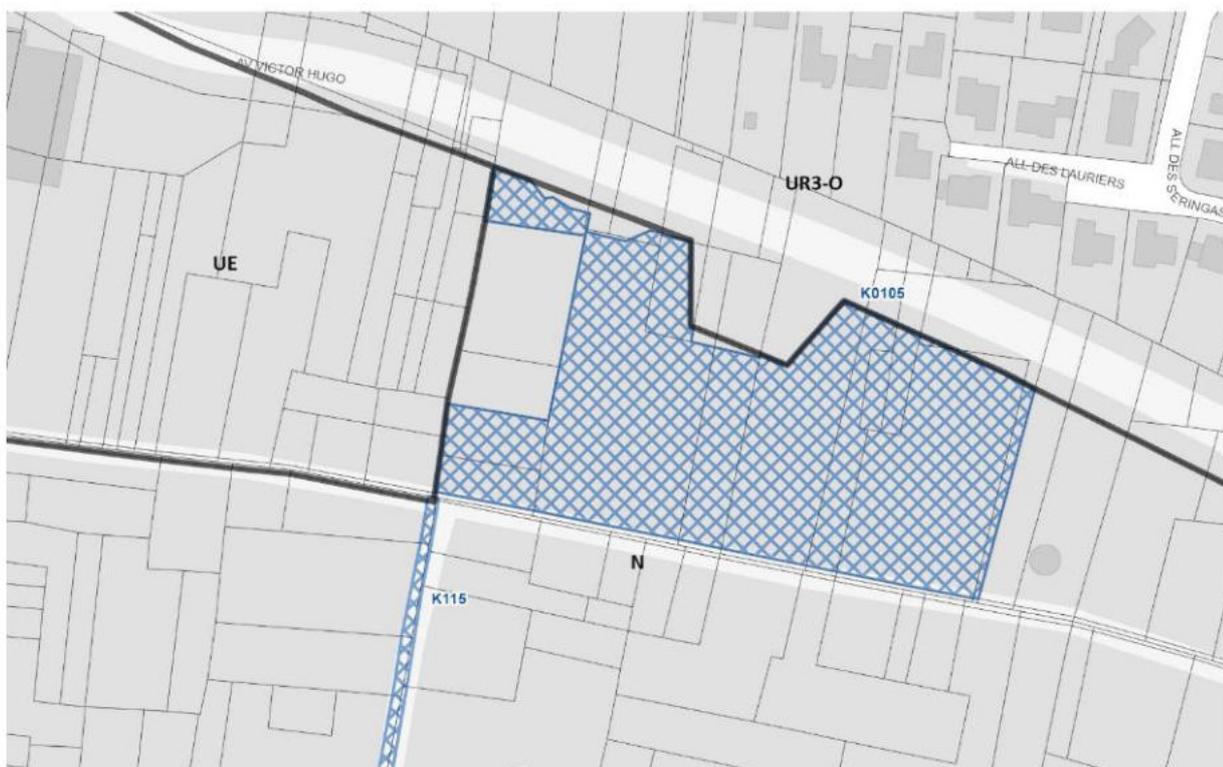


ER K105 - Equipement public communal - OLIVET

AVANT



APRES



ER K106 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



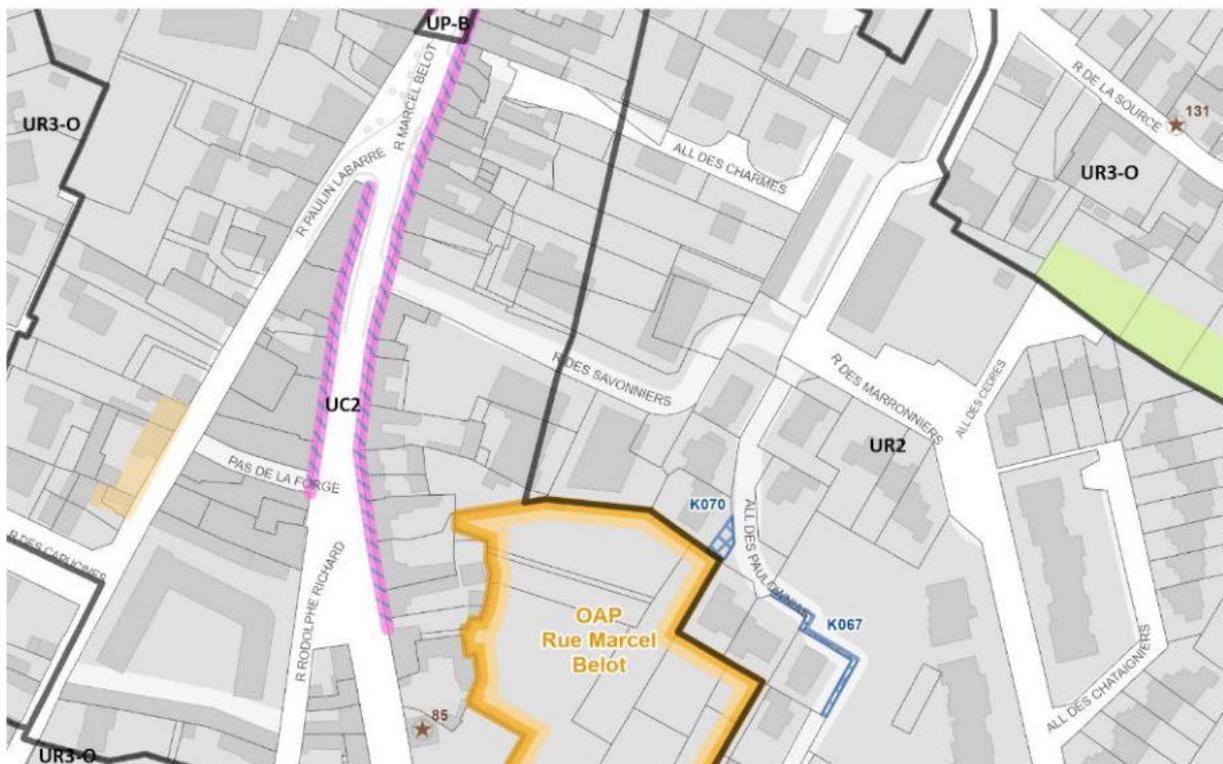
72

APRES

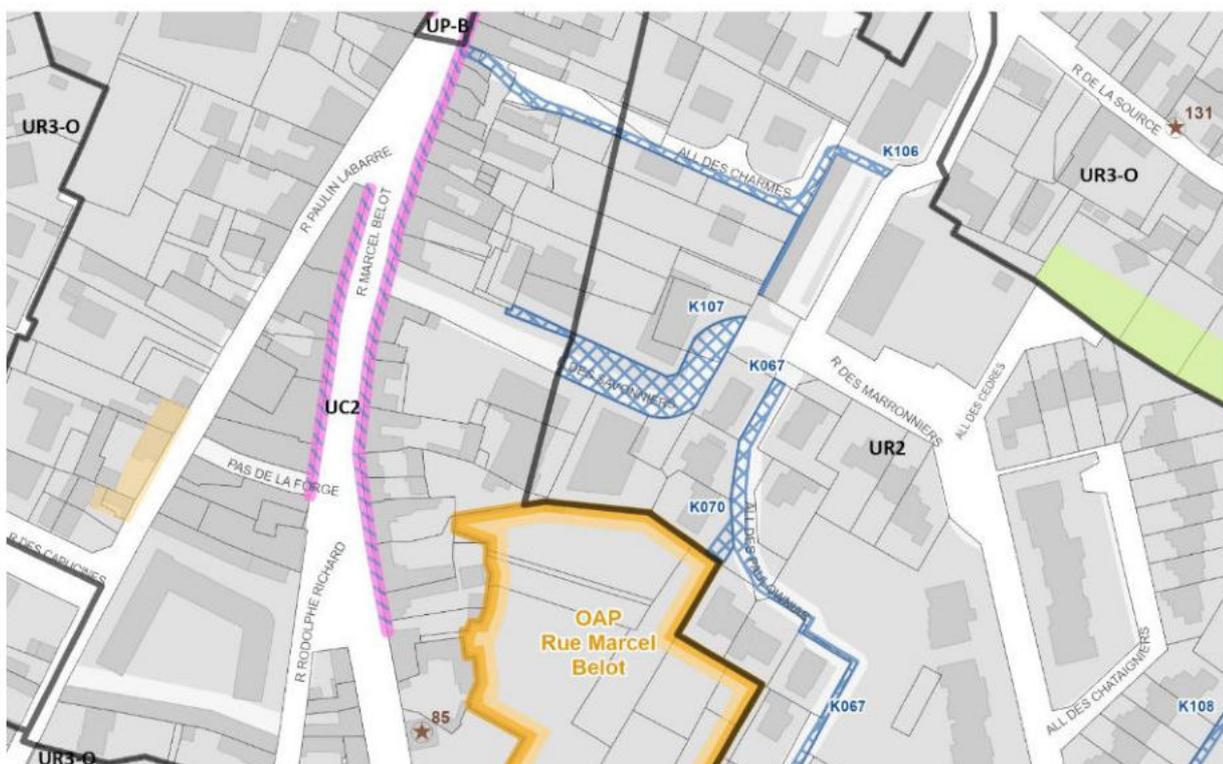


ER K107 - Régularisation de voirie - OLIVET

AVANT



APRES



ER K108 - Liaison douce - OLIVET

AVANT



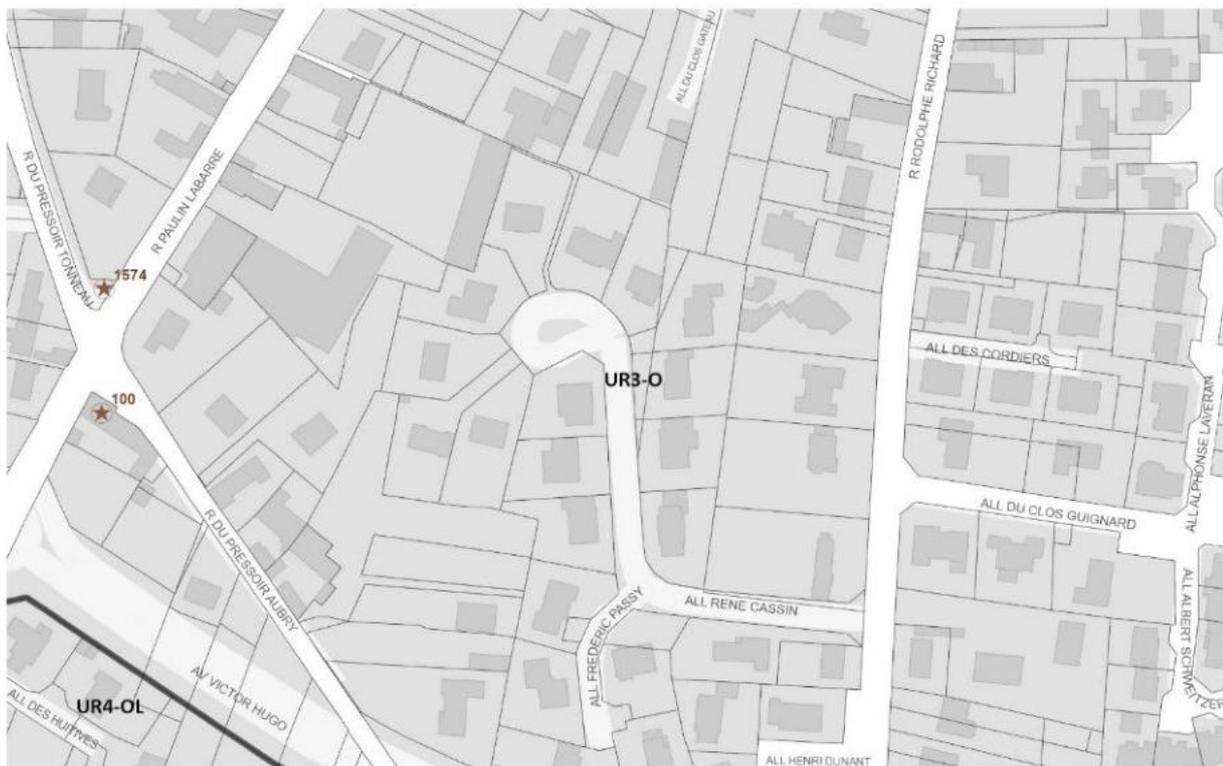
74

APRES

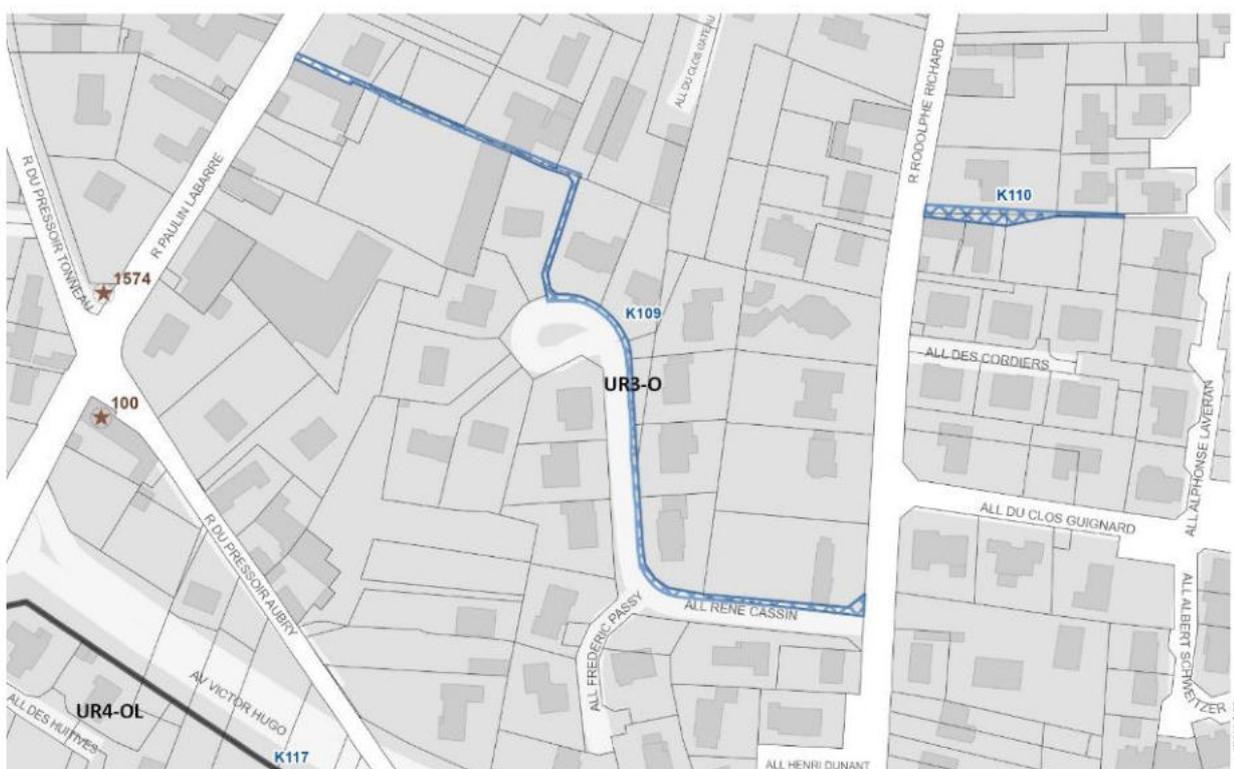


ER K109 - Liaison douce (1,5 m) - OLIVET

AVANT



APRES



ER K110 - Liaison douce - OLIVET

AVANT



76

APRES



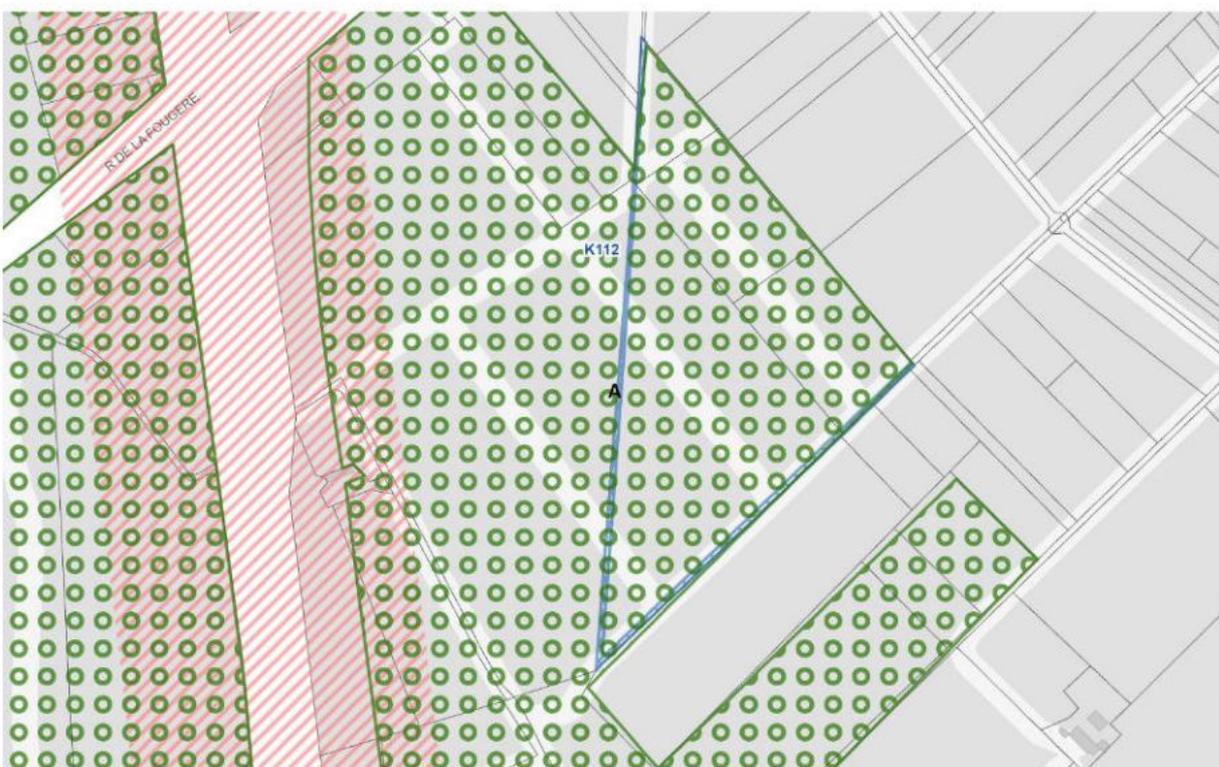
ER K112 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



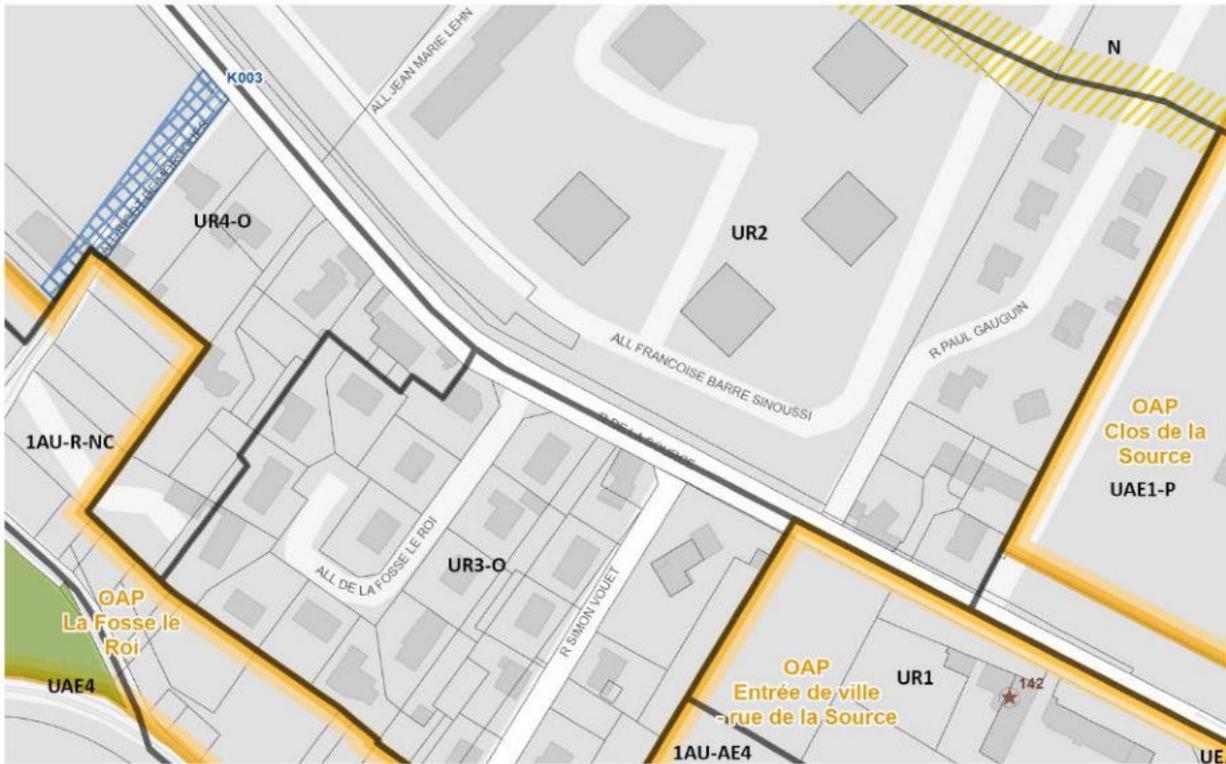
78

APRES

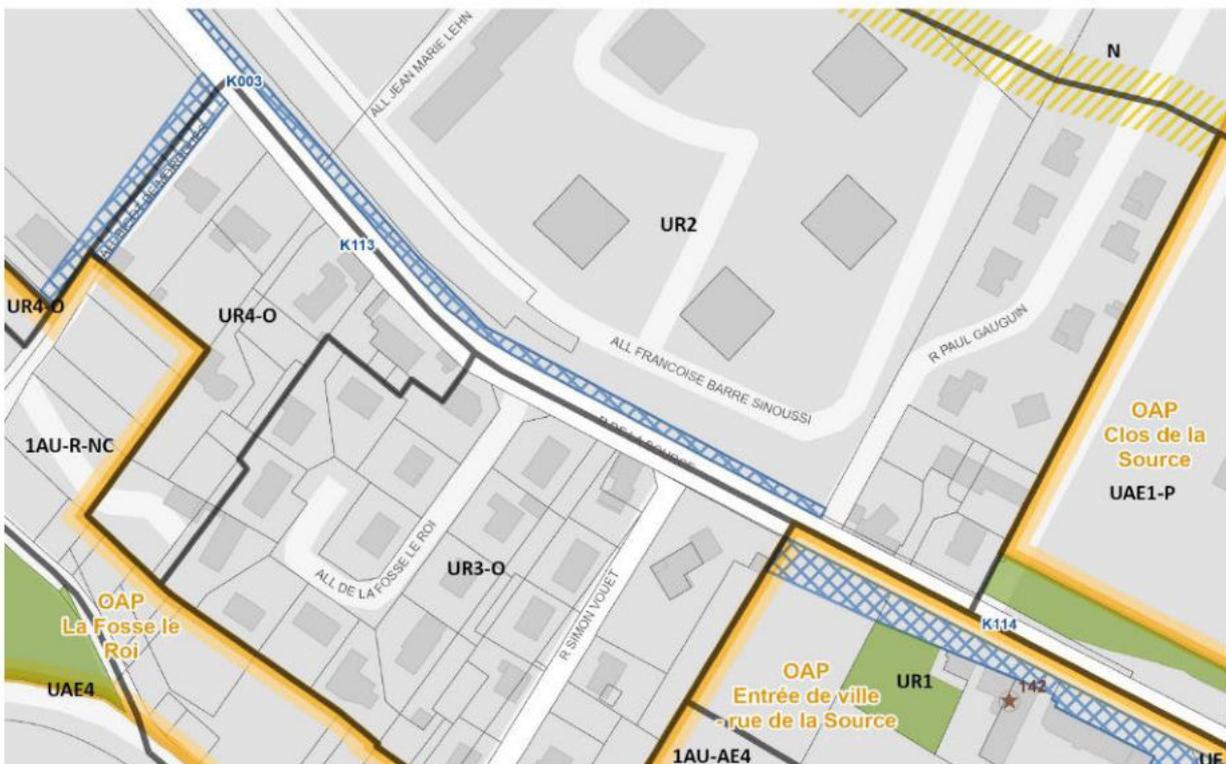


ER K113 - Liaison douce : connexion cyclable (3 m) - OLIVET

AVANT

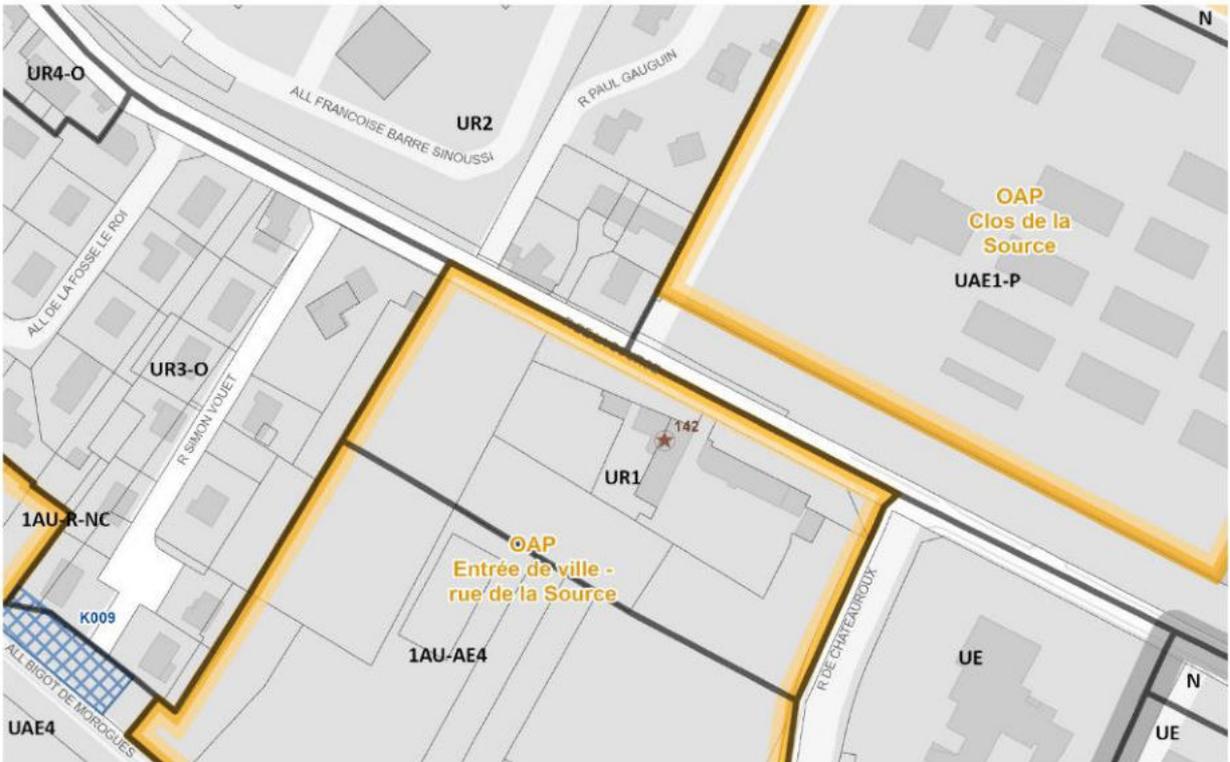


APRES



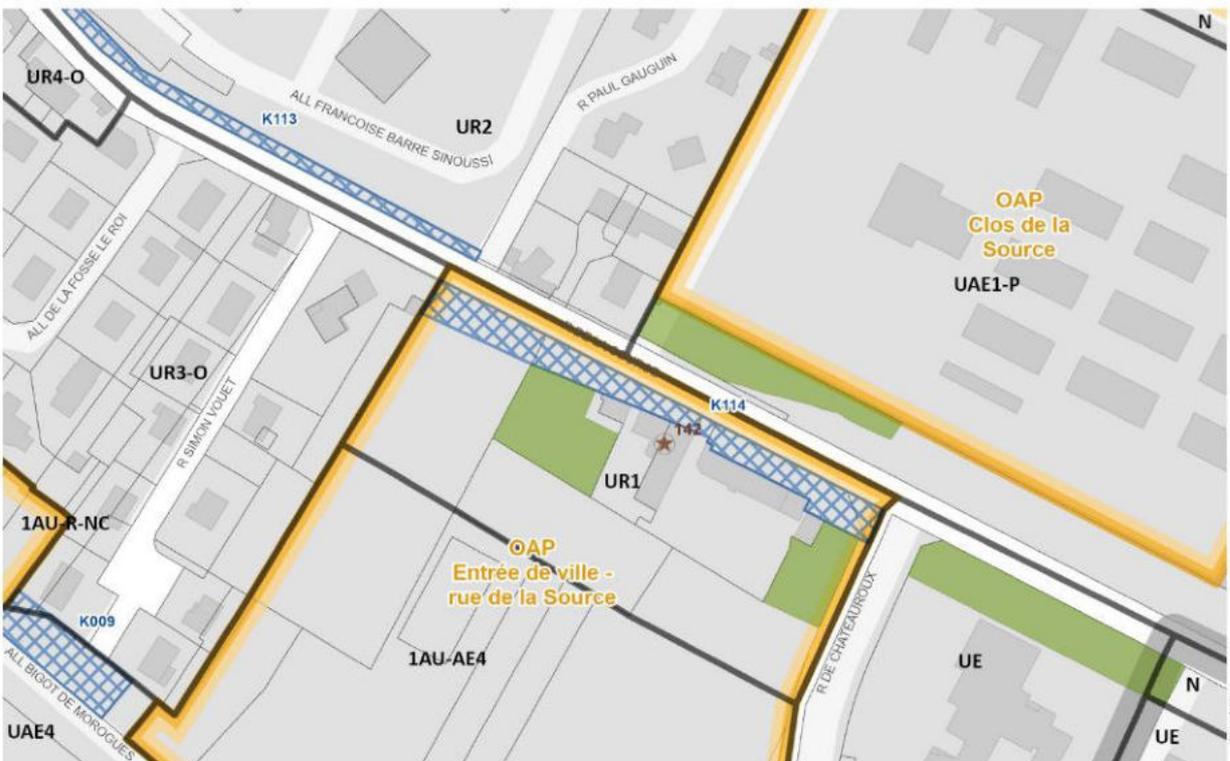
ER K114 - Aménagement paysager de l'entrée de ville - OLIVET

AVANT



80

APRES

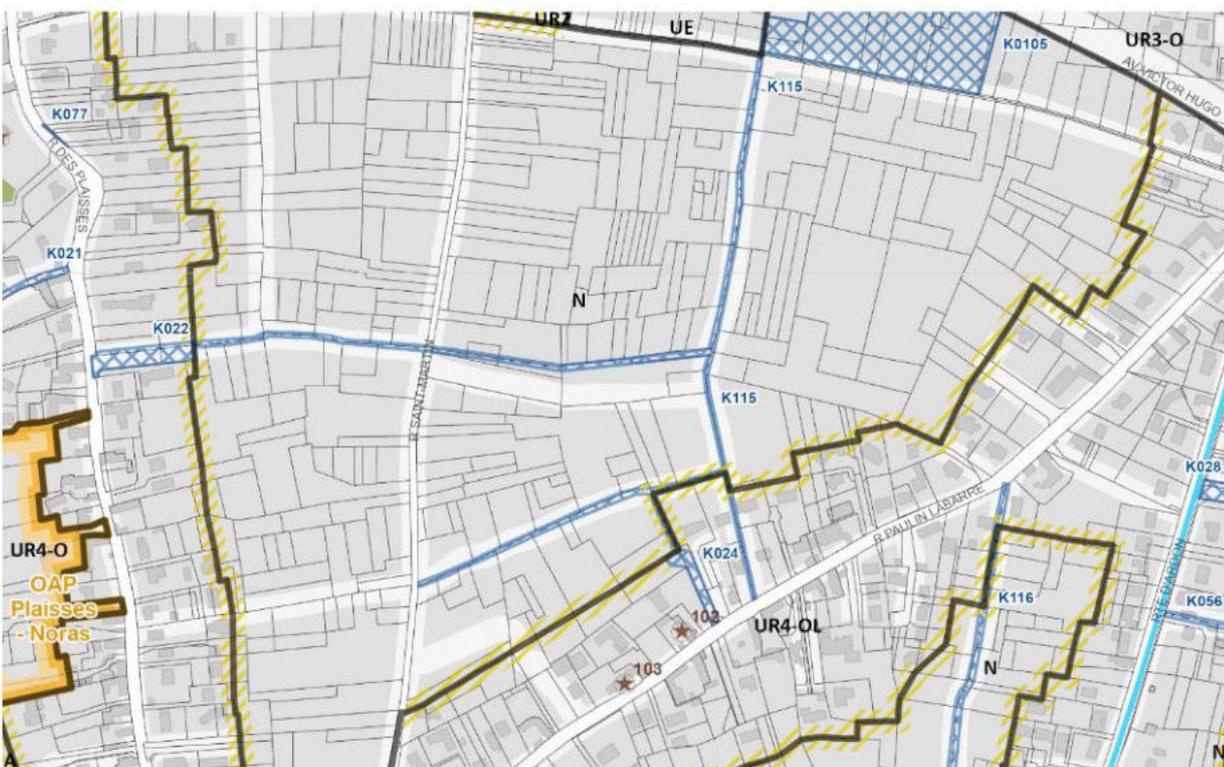


ER K115 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT

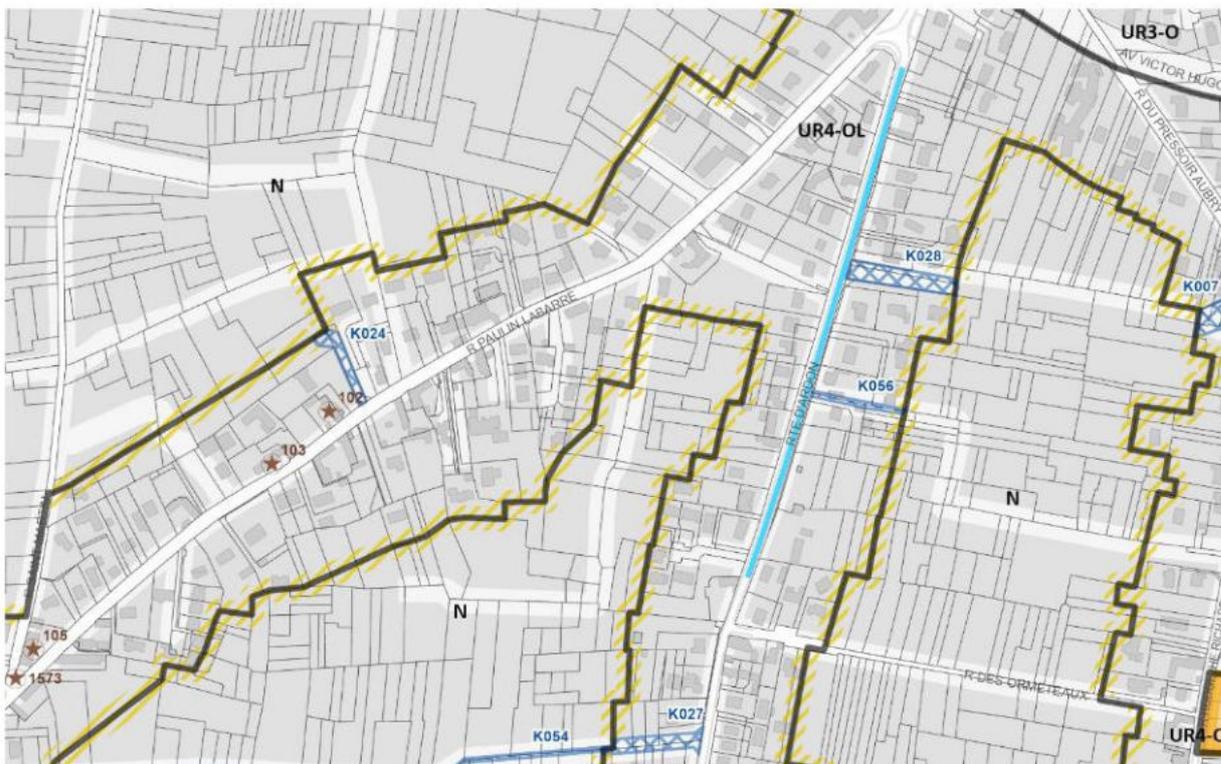


APRES



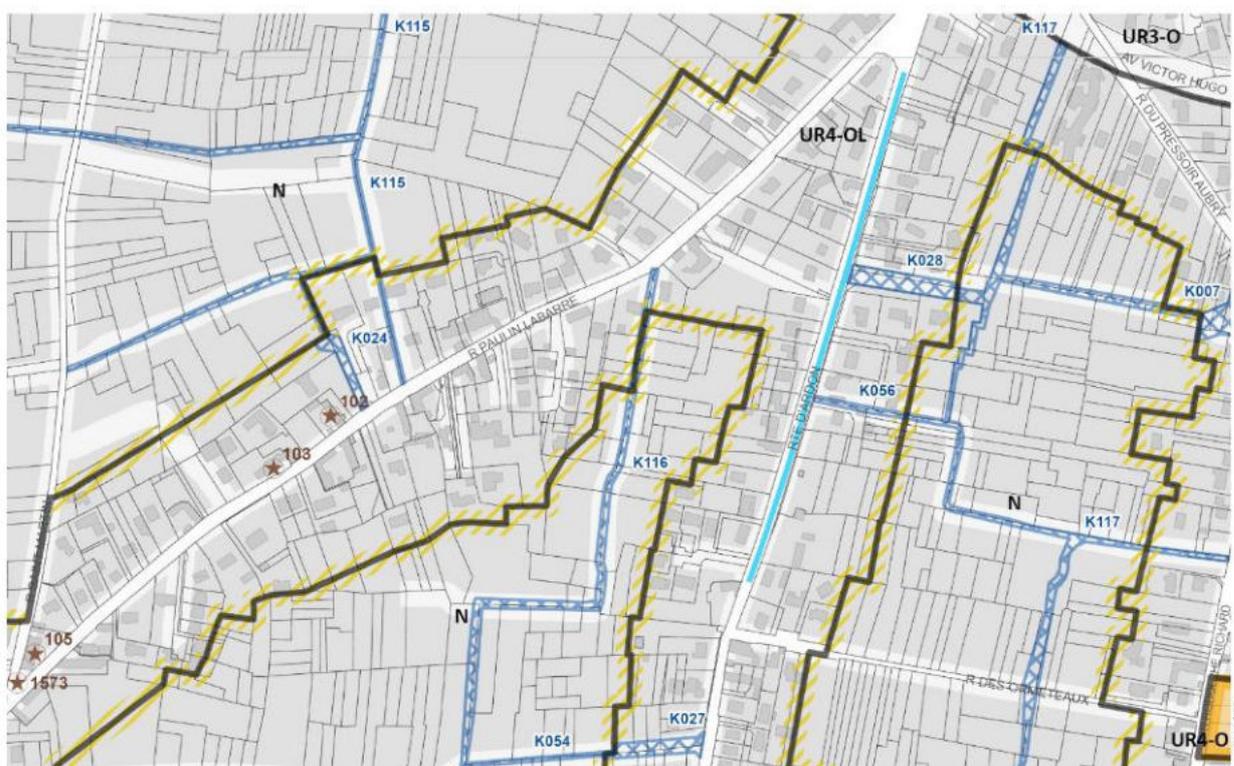
ER K116 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



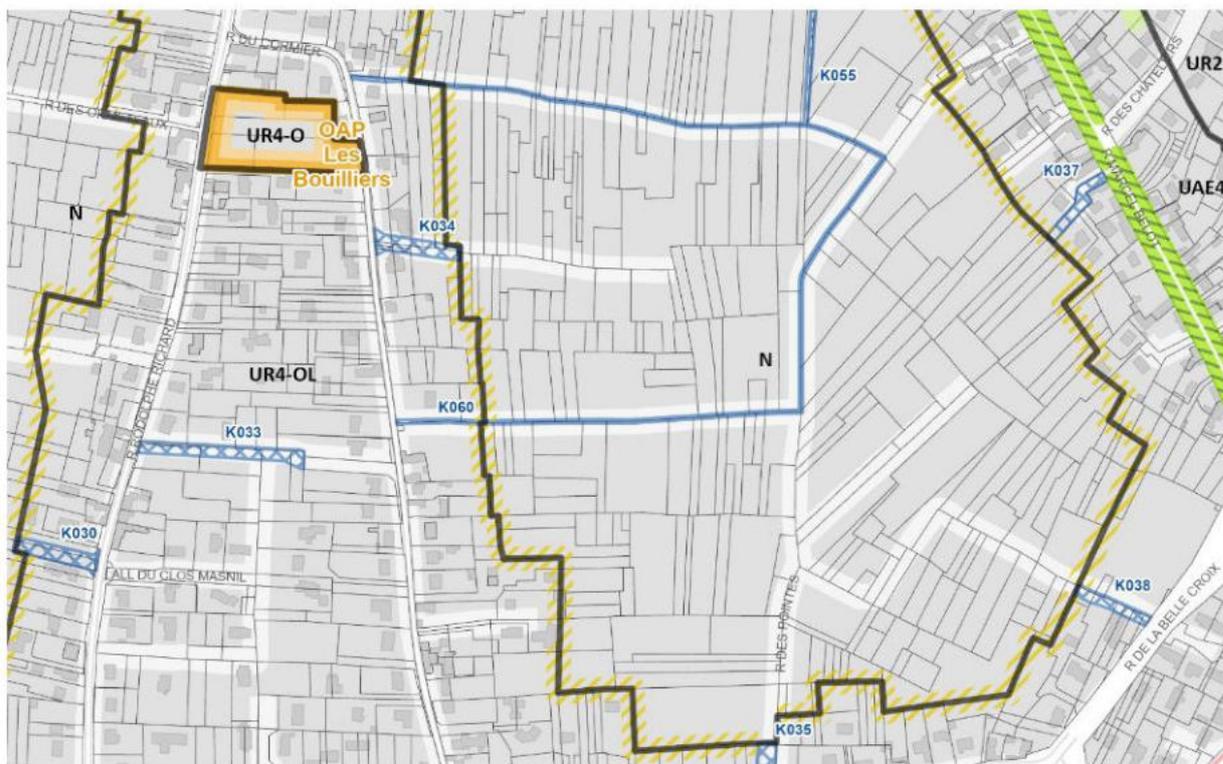
82

APRES



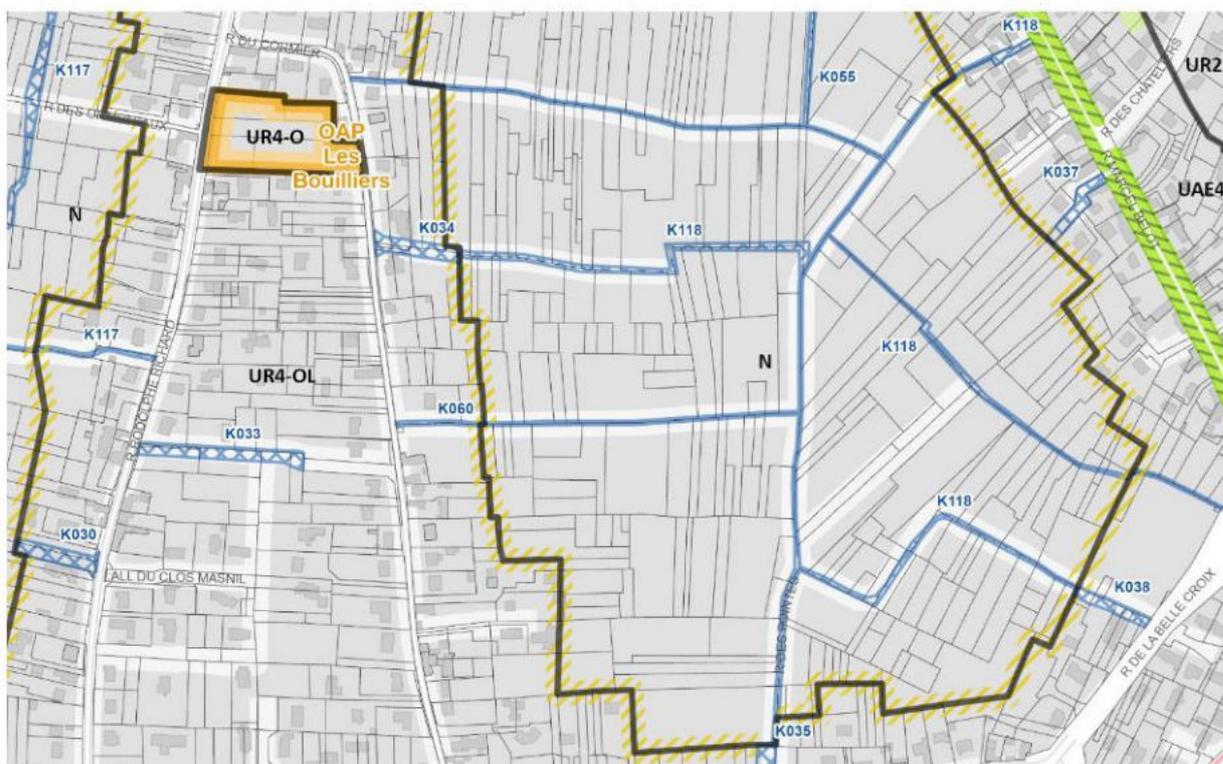
ER K118 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



84

APRES

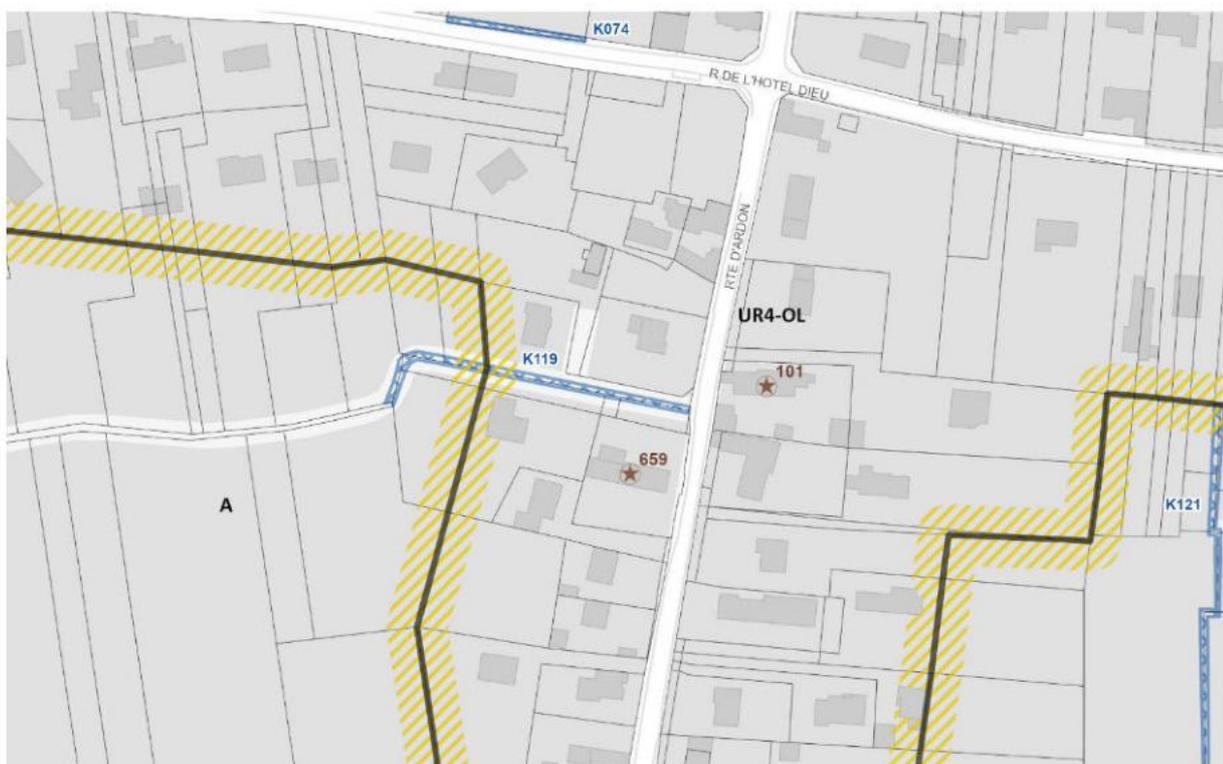


ER K119 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



APRES



ER K120 - Liaison douce connexion entre le chemin agricole et l'impasse de Roquemaur (3 m) - OLIVET

AVANT



86

APRES



ER K121 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



APRES



ER K122 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



88

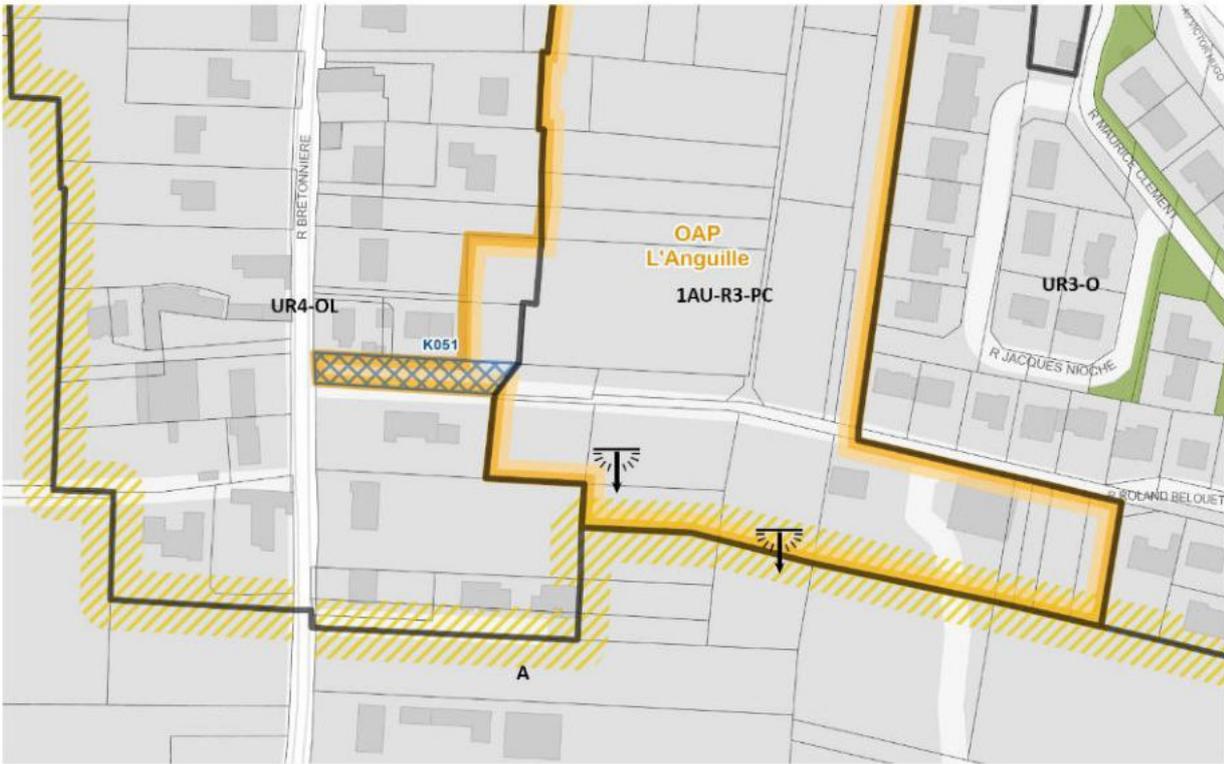
APRES



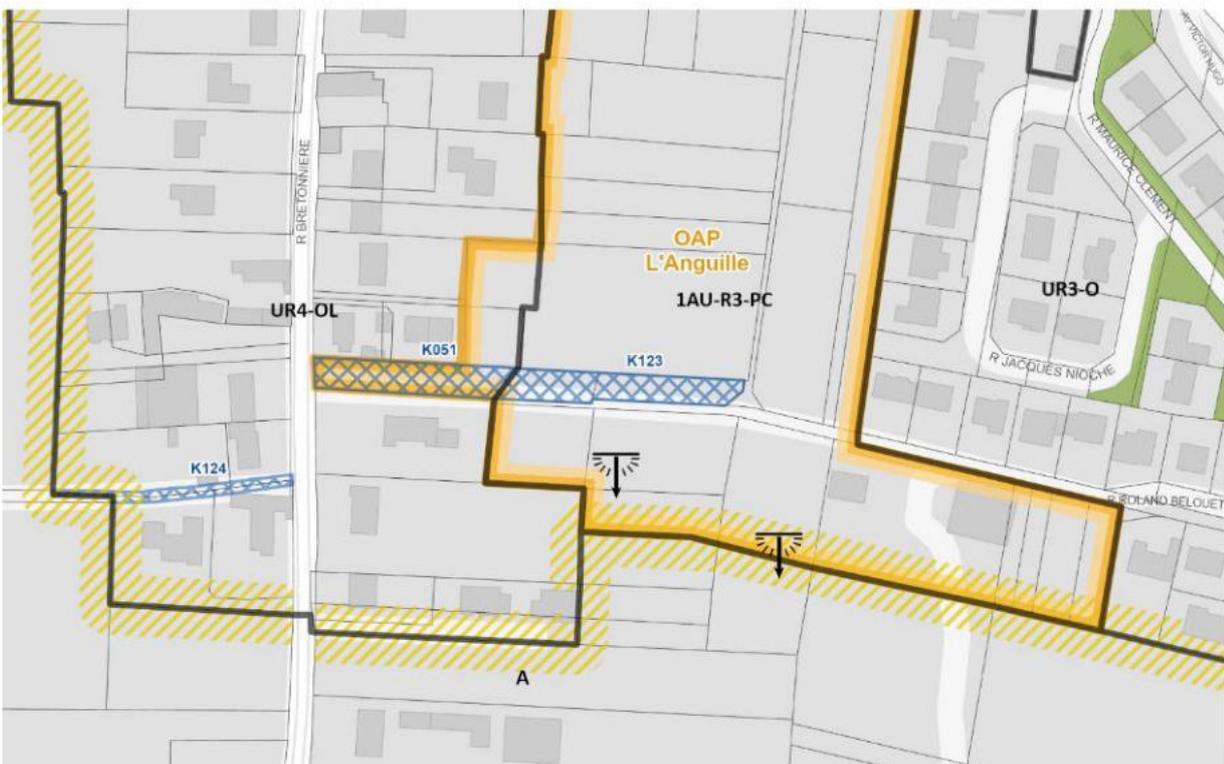
40222 | ER

ER K123 - Liaison douce - OLIVET

AVANT

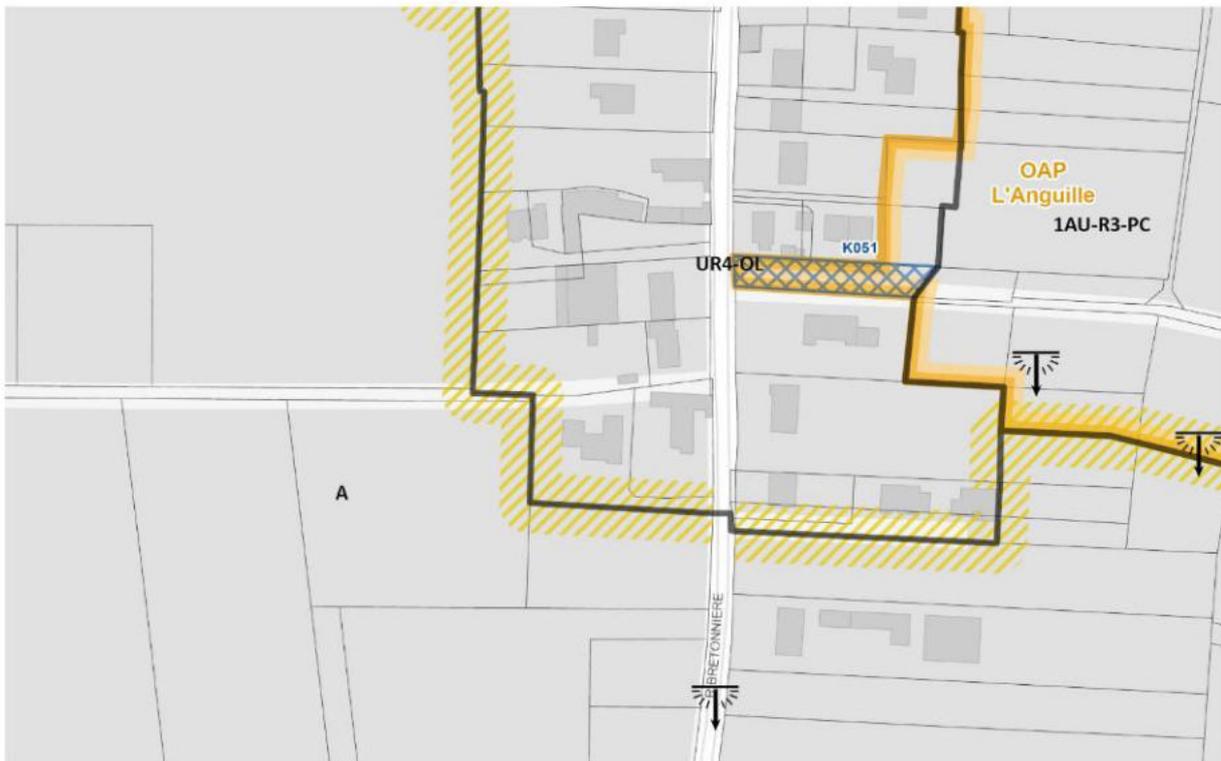


APRES



ER K124 - Liaison douce (3 m) - OLIVET

AVANT



90

APRES



40232 | BR

ER L075 - Aménagement de deux parkings avenue Dauphine - ORLEANS

AVANT



APRES



AVANT



92

APRES



ER L077 – Requalification d’espaces dans le cadre de l’opération Bourgogne Village - ORLEANS

AVANT



APRES



ER L078 - Aménagement d'espace public rue du Gros Raisin - ORLEANS

AVANT



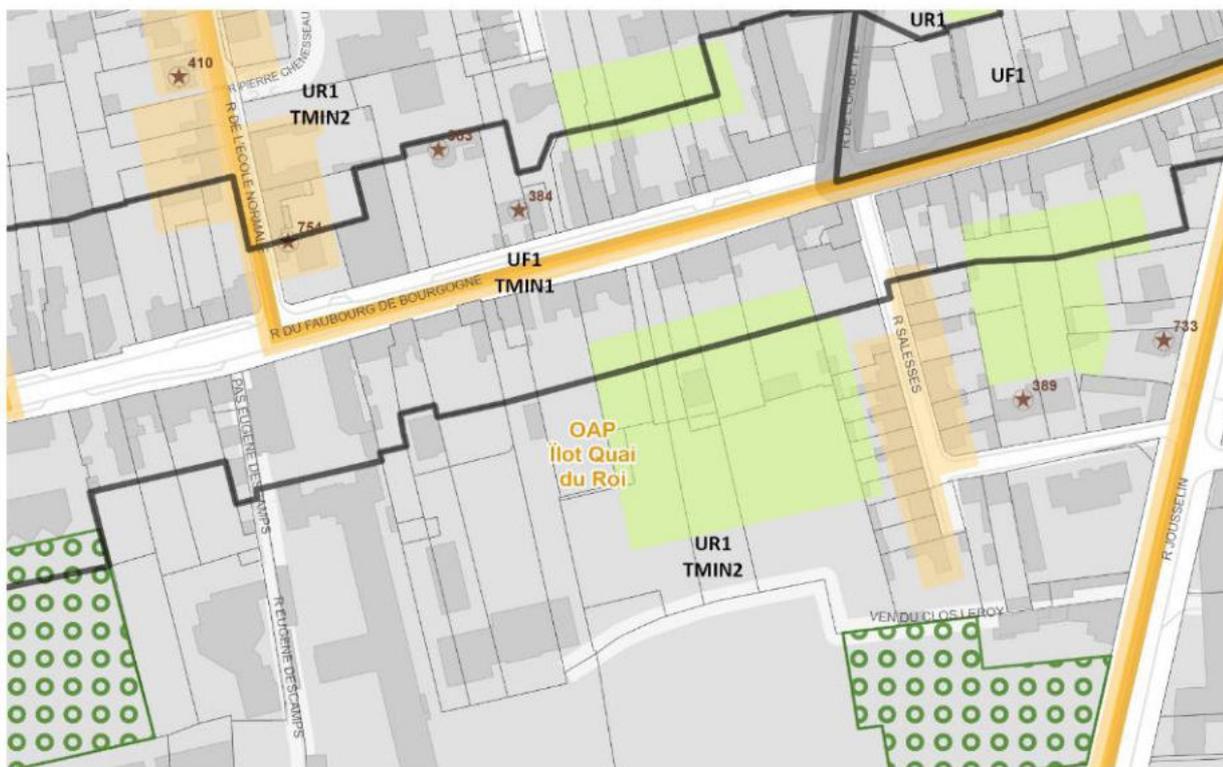
94

APRES

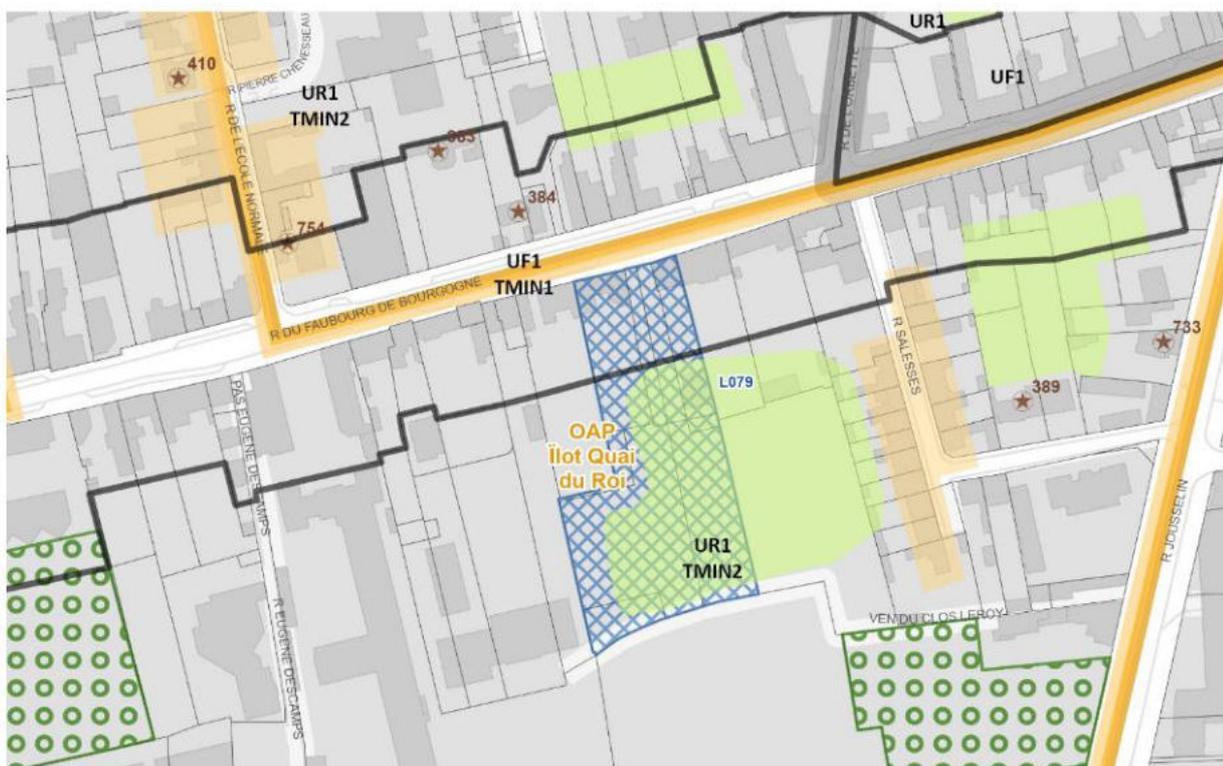


ER L079 - Zone de polarité Quai du Roi / Faubourg de Bourgogne - ORLEANS

AVANT

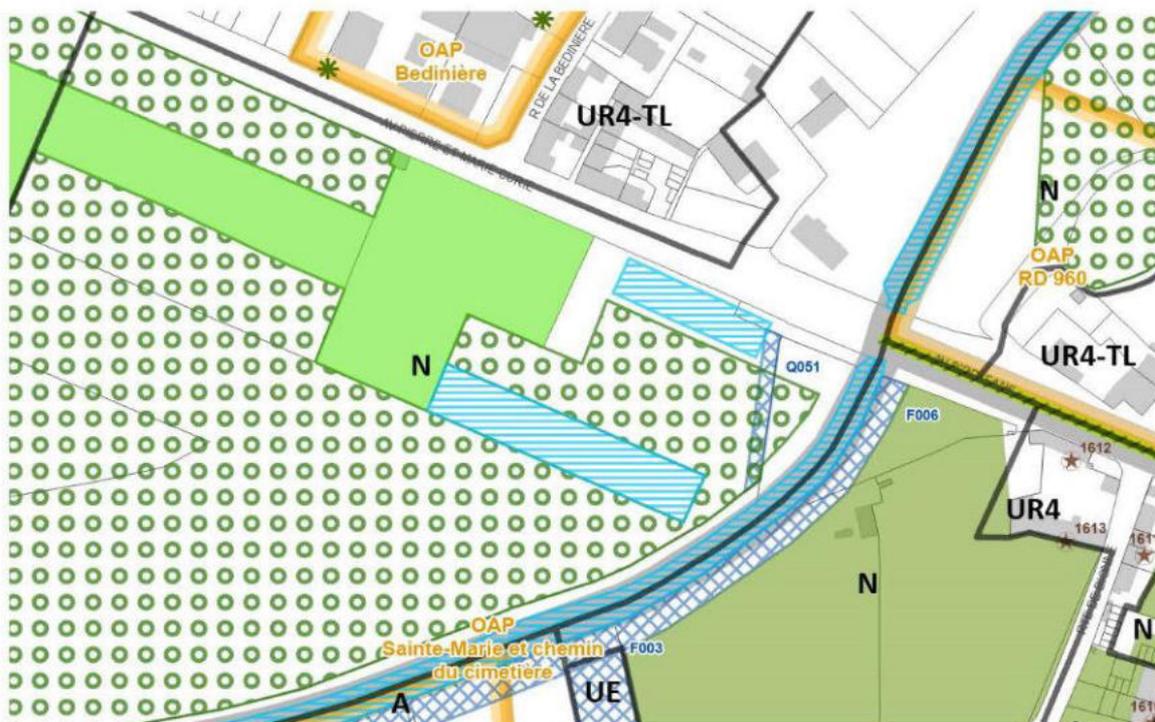


APRES



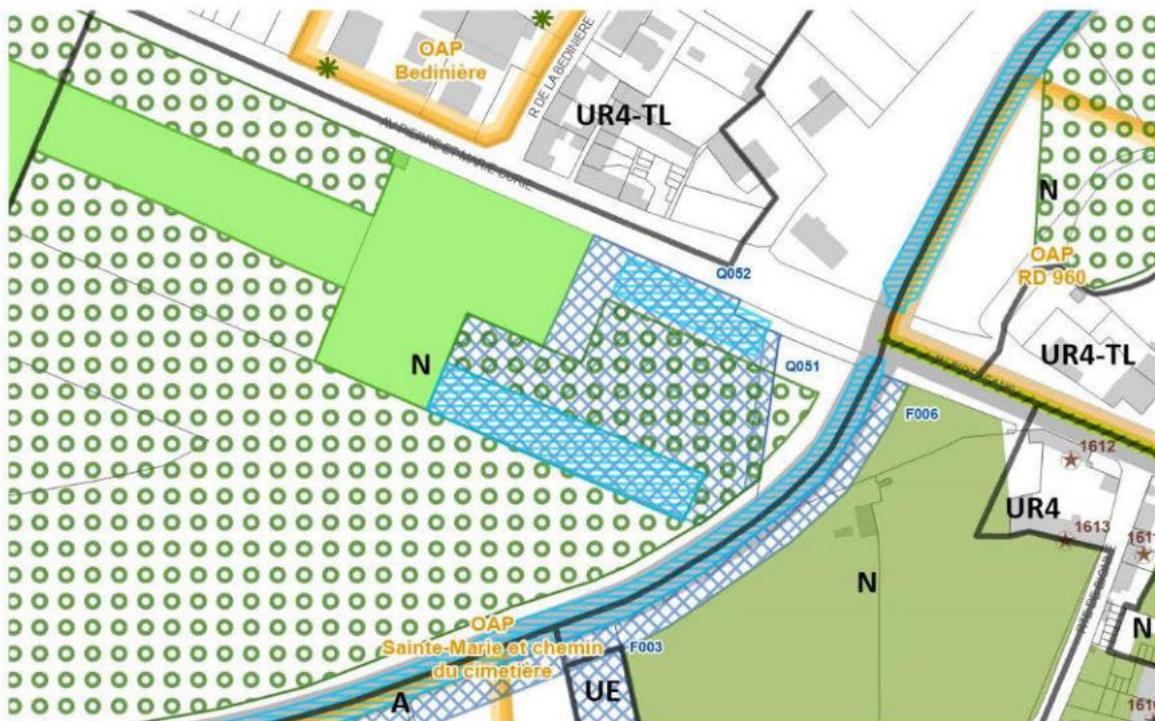
ER Q052 - Restauration d'une zone humide – SAINT-JEAN-DE-BRAYE

AVANT



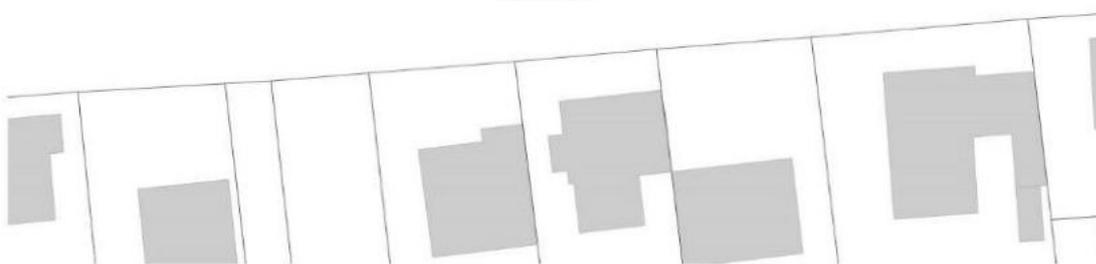
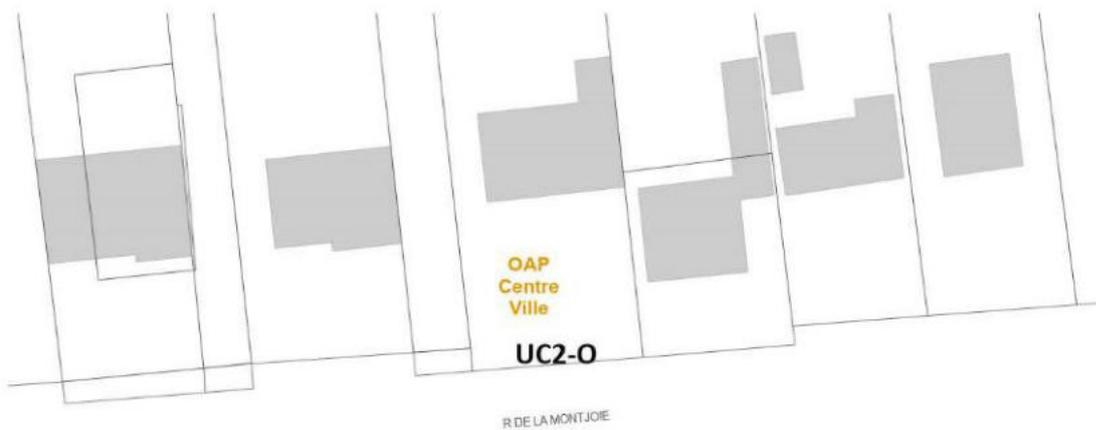
96

APRES

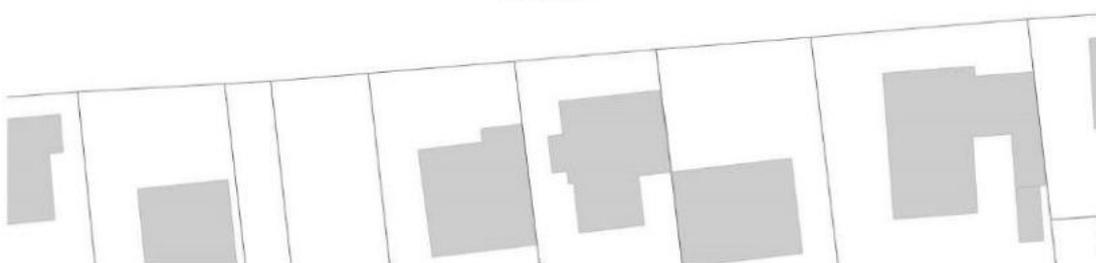
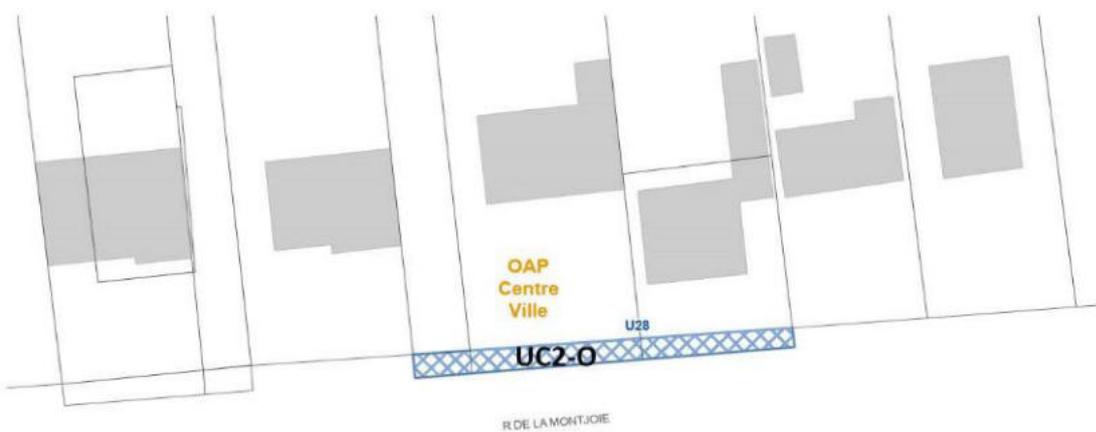


ER U028 - Création alignement de voirie sur la rue de la Montjoie - SARAN

AVANT



APRES

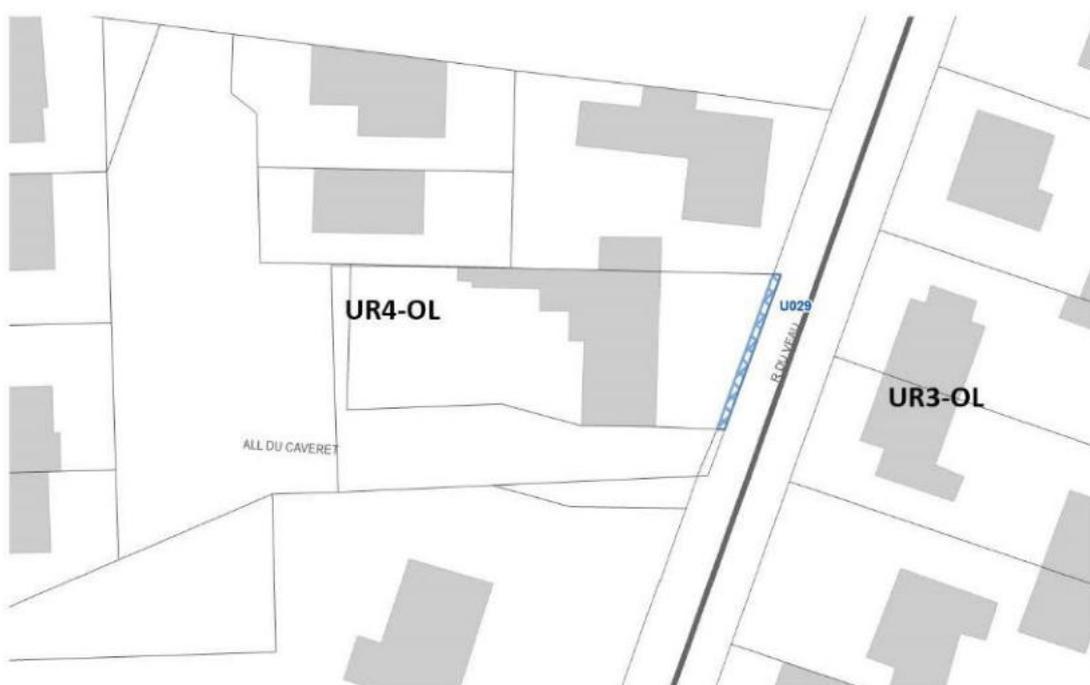


ER U029 - Création alignement de voirie sur la rue du Veau - SARAN

AVANT

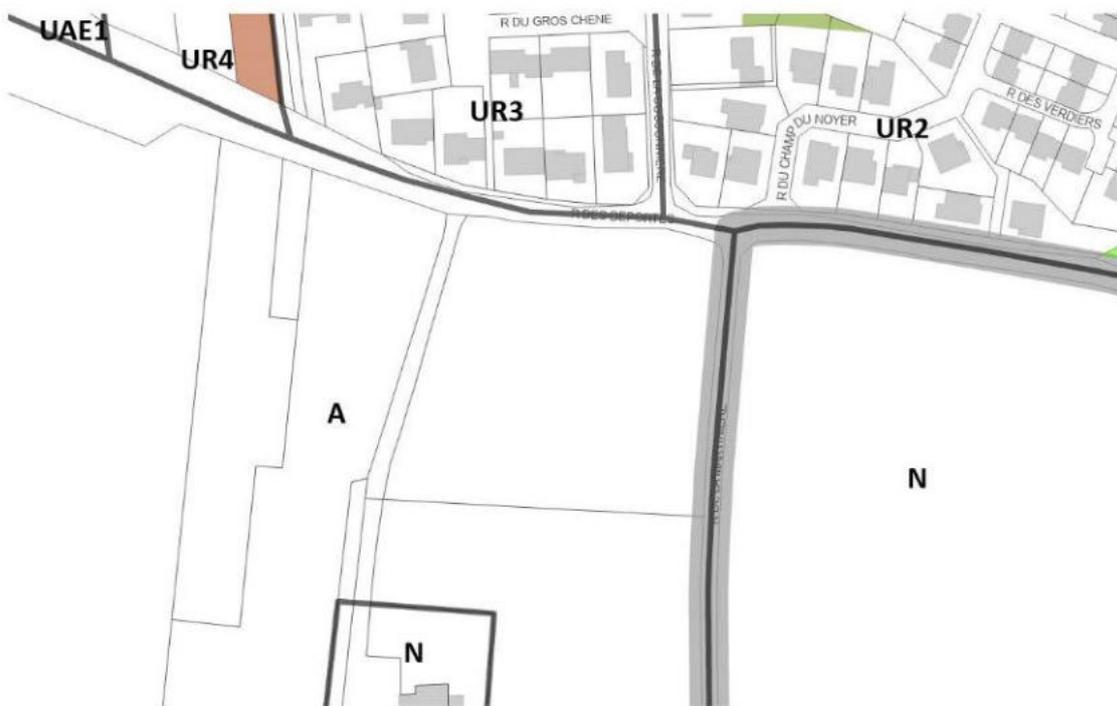


APRES

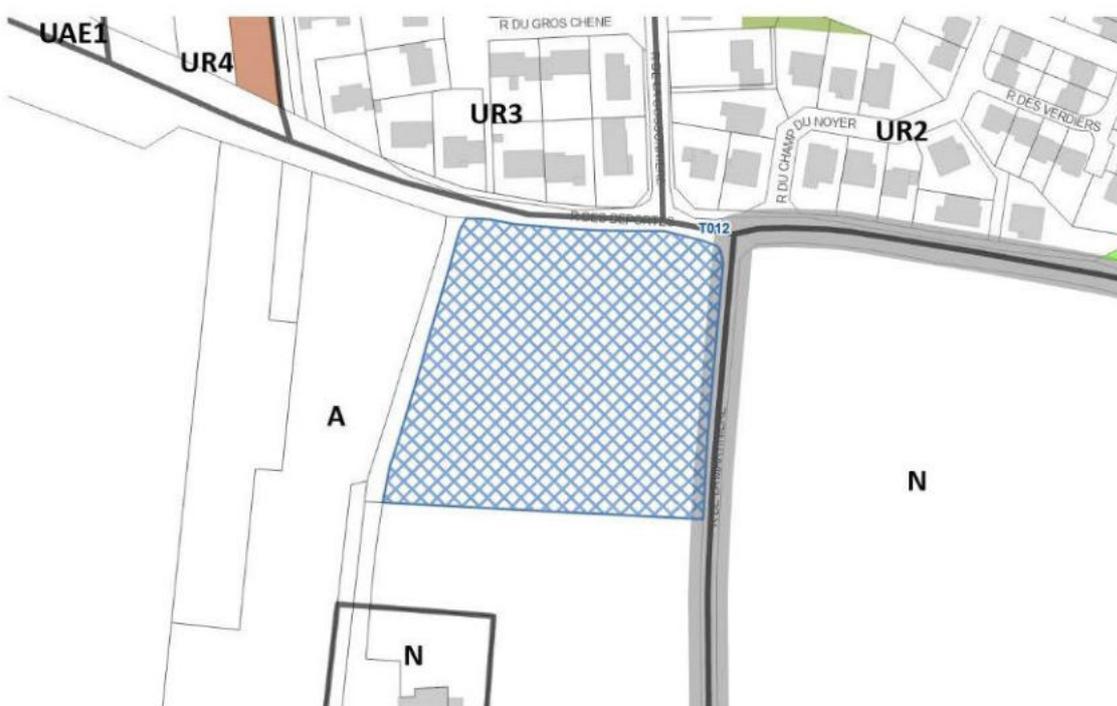


ER T012 - Création de continuité écologique - SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

AVANT

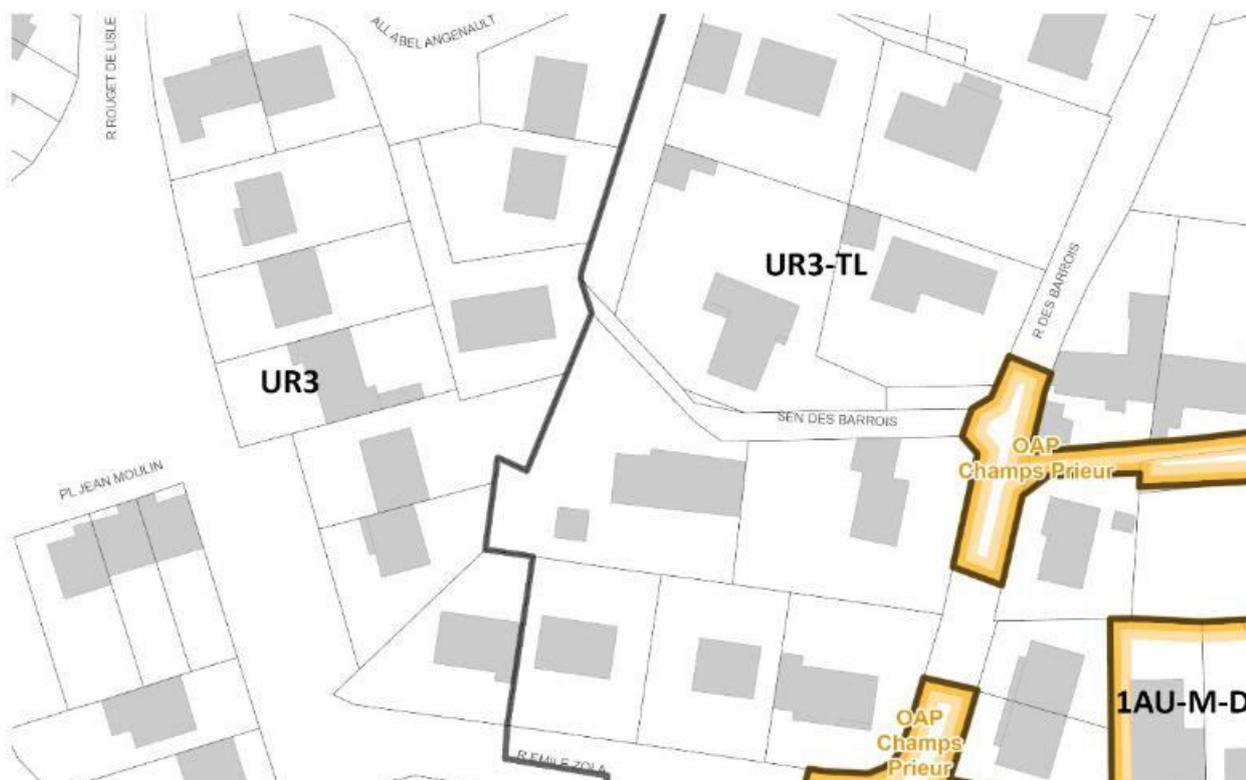


APRES

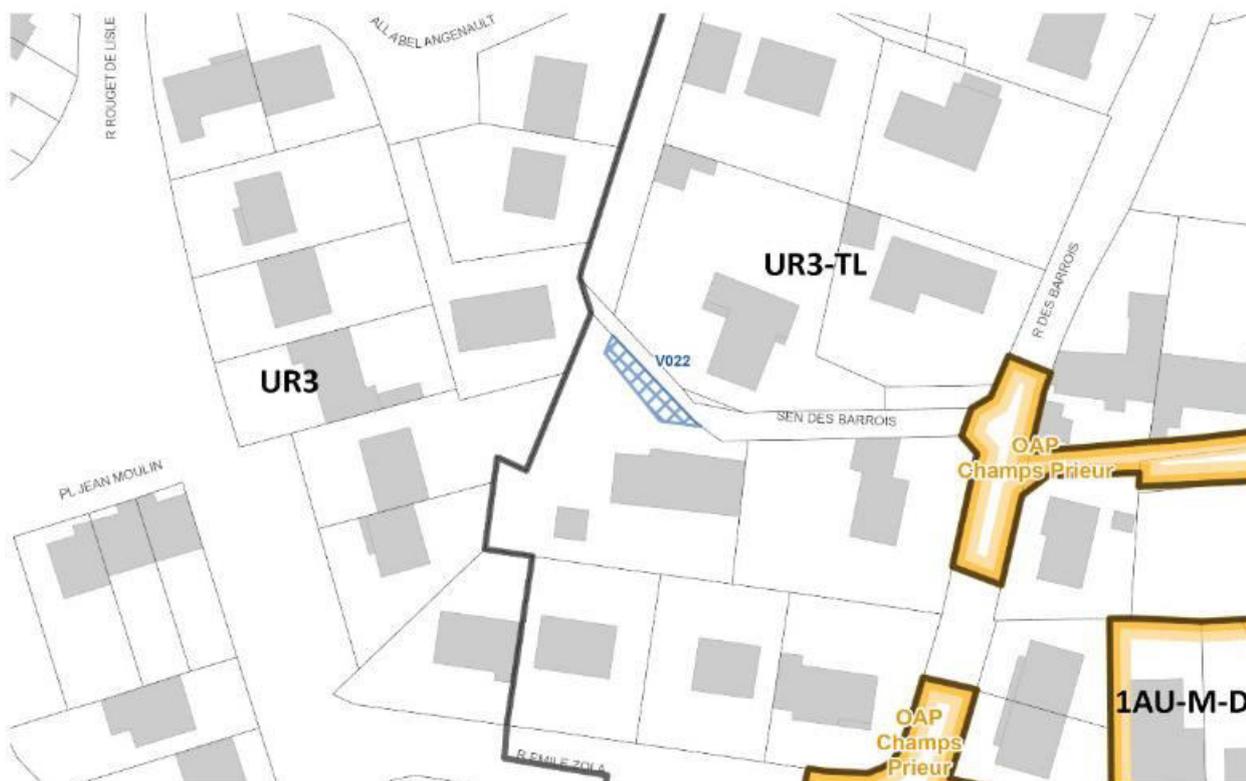


ER V022 - Elargissement de voirie sur le Sentier des Barrois - SEMOY

AVANT



APRES



■ LES CAHIERS COMMUNAUX

PIECE MODIFIEE :

- 5.1.6 - Cahier communal de Fleury les Aubrais
- 5.1.7 - Cahier communal Ingré
- 5.1.8 - Cahier communal de La Chapelle Saint Mesmin
- 5.1.9 - Cahier communal de Mardié
- 5.1.10 - Cahier communal de Marigny les Usages
- 5.1.12.a - Cahier communal Orléans
- 5.1.16 - Cahier communal de Saint Hilaire Saint Mesmin
- 5.1.19 - Cahier communal de Saint Jean le Blanc

1°) Ajout d'une disposition relative à la végétalisation des lotissements

Lors de l'élaboration du PLUM, l'instruction des lotissements a fait l'objet d'une modification. Si avant l'approbation du PLUM, elle se faisait à l'échelle du lotissement, lors de l'élaboration du PLUM il a été décidé que l'instruction se ferait à l'échelle de chaque lot issu de la division. Compte tenu, des nombreuses interrogations et interprétations erronées auxquelles les instructeurs métropolitains ont été confrontés, il a été jugé opportun dans le cadre cette procédure de modification de préciser que l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division, qu'il soit bâti ou non, à l'exclusion des voies de desserte (cf. page27).

Cette évolution règlementaire n'est pas sans incidence sur la végétalisation des lotissements et le traitement paysager de celui-ci. En effet, avec ce raisonnement la part d'emprise de pleine terre a fortement diminuée impactant ainsi la qualité paysagère des projets. Afin de remédier à cette problématique et en complément de l'article DC-3.6.1 du PLUM relatif aux principes généraux du traitement des espaces non bâtis, il a été jugé nécessaire d'instaurer des règles relatives à la végétalisation des lotissements dans les cahiers communaux.

Ainsi, il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes dans les cahiers communaux des communes, dont la liste est dressée ci-après :

- **Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres - Dispositions transversales.**

Dans les opérations d'aménagement (telles que les lotissements, permis groupés valant division, etc.) portant sur une surface de plancher de plus de 700 m² ou d'une surface de terrain plus de 2 500 m², 15 % de la surface de terrain sera réalisé sous la forme d'espace collectif d'un seul tenant végétalisé et arboré. Cet espace doit faire l'objet d'un entretien constant et ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables par les constructions.

La liste des communes : Fleury-les-Aubrais, Ingré, La Chapelle Saint-Mesmin (modification des dispositions existantes), Mardié, Marigny-les-Usages, Orléans, Saint Hilaire Saint Mesmin et Saint-Jean-le-Blanc.

ADAPTATION DES REGLES AUX PROJETS

L'évolution d'un projet nécessite d'adapter les outils permettant ou facilitant sa mise en œuvre. Les modifications portent principalement sur des évolutions de zonage, de hauteurs et d'emprises, la modification d'OAP et des évolutions liées aux prescriptions graphiques. L'ensemble des évolutions proposées est réalisé en cohérence avec les orientations du PADD.

■ COMMUNE DE CHANTEAU

C.1 Création d'un STECAL A-S

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_18

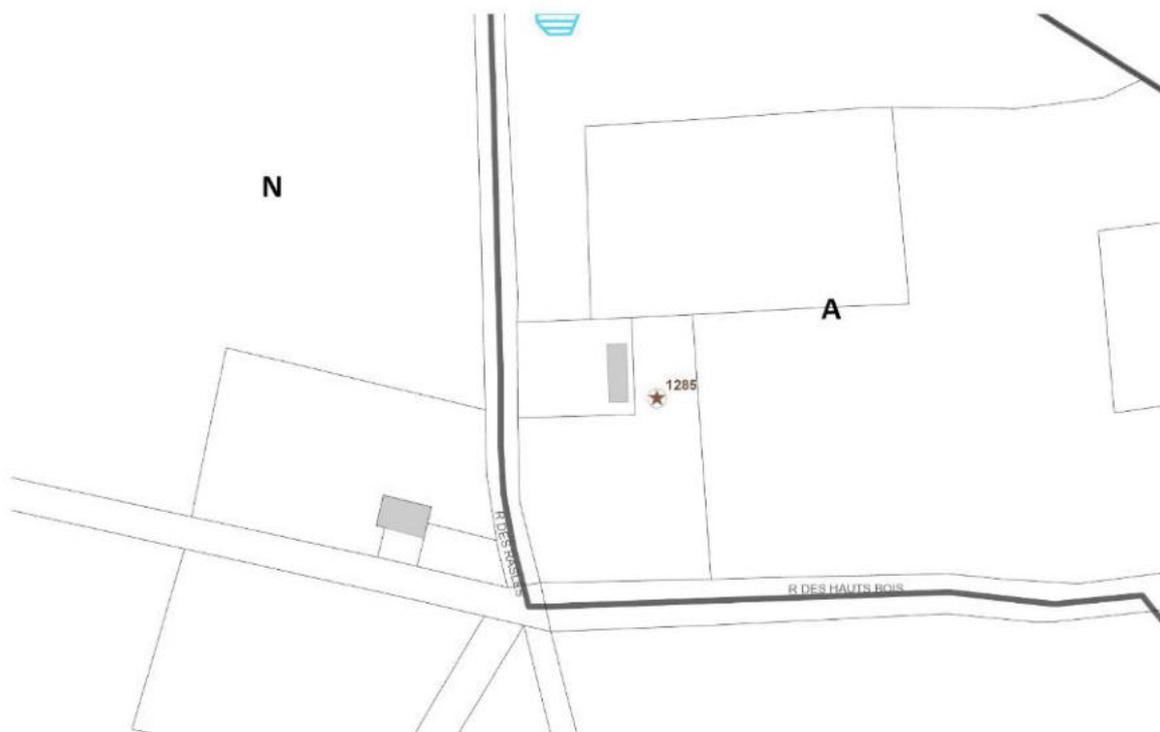


La parcelle B0002, située dans une zone agricole à Chanteau est caractérisée par la présence d'une maison individuelle. Cette dernière est repérée comme un élément bâti remarquable et à ce titre, a fait l'objet d'une protection supplémentaire, dont les éléments sont précisés par l'article DC-1.2 du PLUM et le Cahier communal de Chanteau. La maison en question n'est pas affectée à une activité agricole. Les propriétaires de la maison ont comme projet de réaliser une extension afin de créer un cabinet d'infirmière libéral. À ce titre, la réalisation du projet qui englobe l'évolution limitée de la construction et sa valorisation, nécessite la création d'un STECAL. Compte tenu du projet, des caractéristiques de la maison et du fait que la construction n'est pas affectée à une activité agricole, le STECAL qui répond au mieux aux attentes est celui d'A-S, dont l'objectif est la préservation, la valorisation et le développement des bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole.

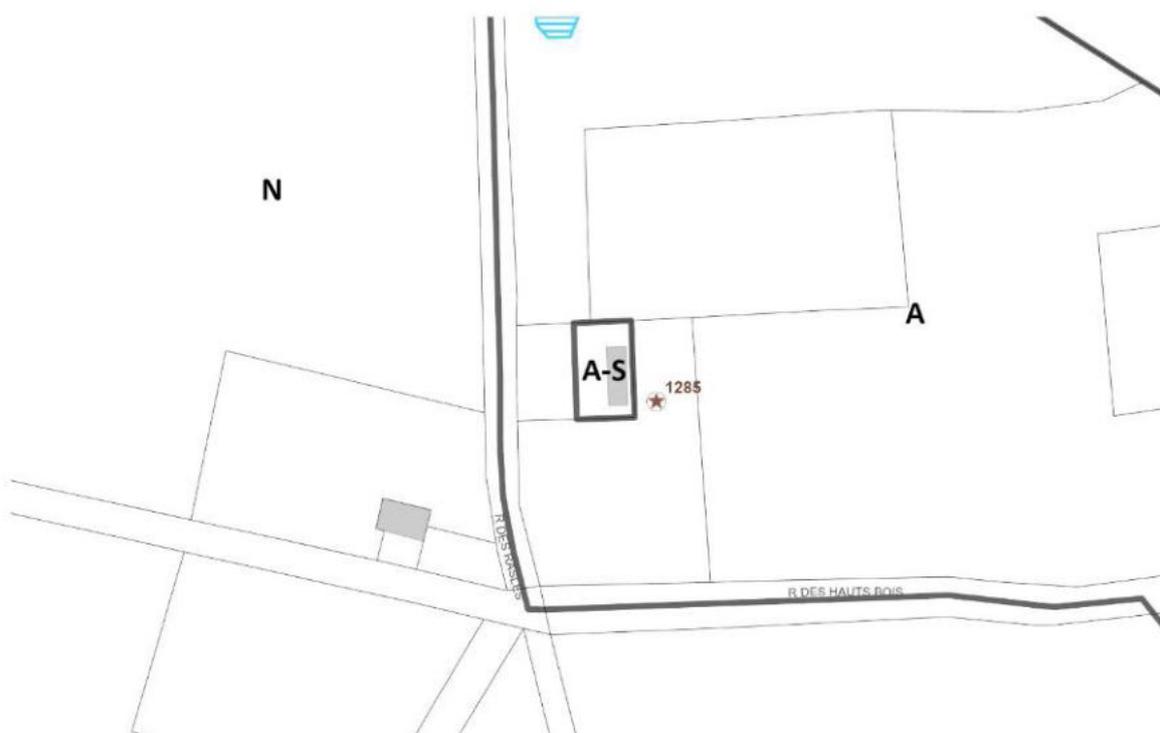
Ainsi, il est proposé de :

- Créer un STECAL A-S de 670 m², sur la parcelle B0002.

AVANT



APRES



4007 | STECAL

■ COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

D.1 Ajustement du périmètre du STECAL N-S

- **PIECES MODIFIEES :**
- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_57



Lors de l'élaboration du PLUM, les constructions situées en zone naturelle ont fait l'objet de création de STECAL adaptés à la vocation de celles-ci. Le château de la Source du Rollin situé sur la commune de la Chapelle-Saint-Mesmin a fait l'objet du classement dans le STECAL N-S, qui correspond aux projets divers dont l'objectif est la réhabilitation et valorisation des ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle. Son périmètre a été déterminé en fonction des constructions présentes sur la parcelle. Toutefois, une dalle de béton présente depuis 2010 n'a pas été incluse dans le périmètre du STECAL, alors que celle-ci ne répondait pas à la vocation de la zone naturelle qui correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame verte et à la qualité du cadre de vie. Au surplus, le périmètre de la dalle est identifié pour le développement de l'activité du château. Son emprise permettra l'installation d'une tente de réception qui confortera l'activité économique du château.

À ce titre, il convient d'ajuster le périmètre du STECAL N-S afin d'inclure l'emprise de la dalle. De ce fait, il a été jugé pertinent de rétrécir le périmètre actuel du STECAL en cohérence avec la réalité du terrain et l'étendre sur l'emprise de la dalle de béton. Cette modification entraîne une augmentation maîtrisée de la surface du STECAL de 377m².

Ainsi, il est proposé :

- d'ajuster le périmètre du STECAL N-S, afin d'inclure la dalle de béton.

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE MARDIÉ

I.1 Création d'un STECAL N-S

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_54

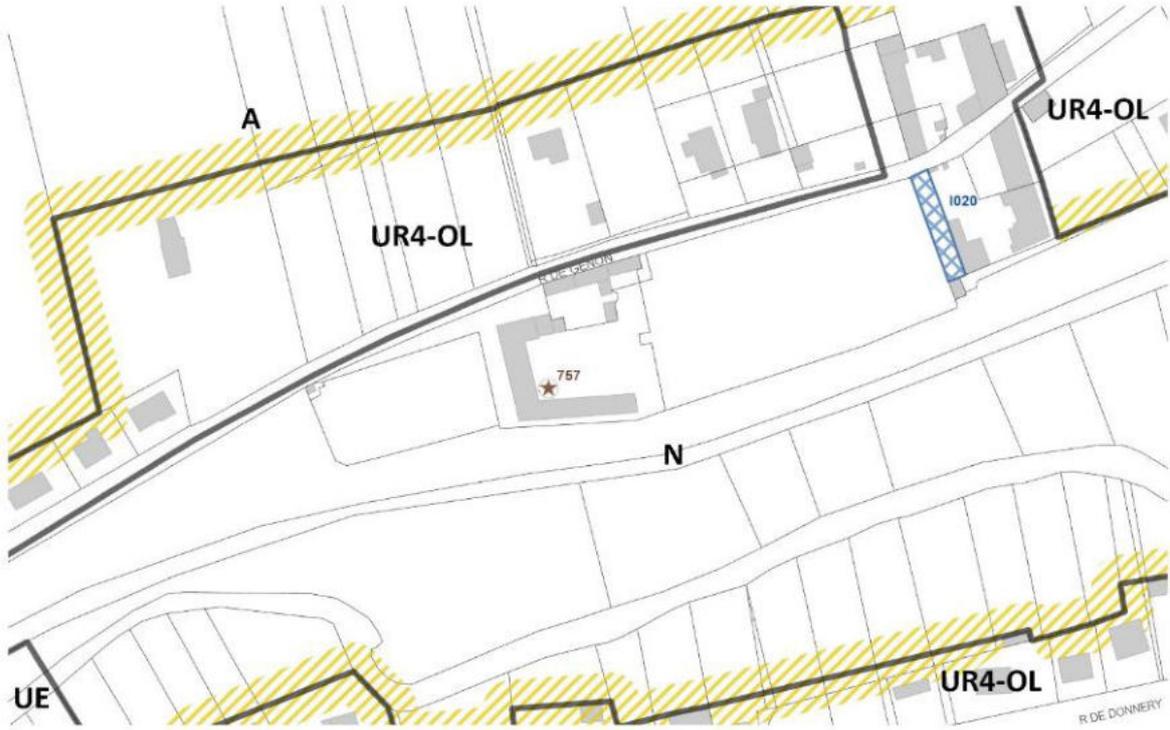


Les parcelles AE0507, AE0508, AE0510 situées dans une zone naturelle à Mardié sont caractérisées par la présence de constructions, dont l'une d'entre elle est identifiée comme élément bâti remarquable. À ce titre, elle fait l'objet d'une protection supplémentaire, dont les éléments sont précisés par l'article DC-1.2 du PLUM. Toutefois, cet élément bâti remarquable étant une maison de Maître, se trouve dans un état très dégradé et a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité par le Tribunal Administratif d'Orléans. Afin de permettre la réhabilitation et la valorisation de l'ensemble des bâtis existants sur les parcelles précitées, il a été jugé pertinent de délimiter un STECAL d'une surface de 3 189 m².

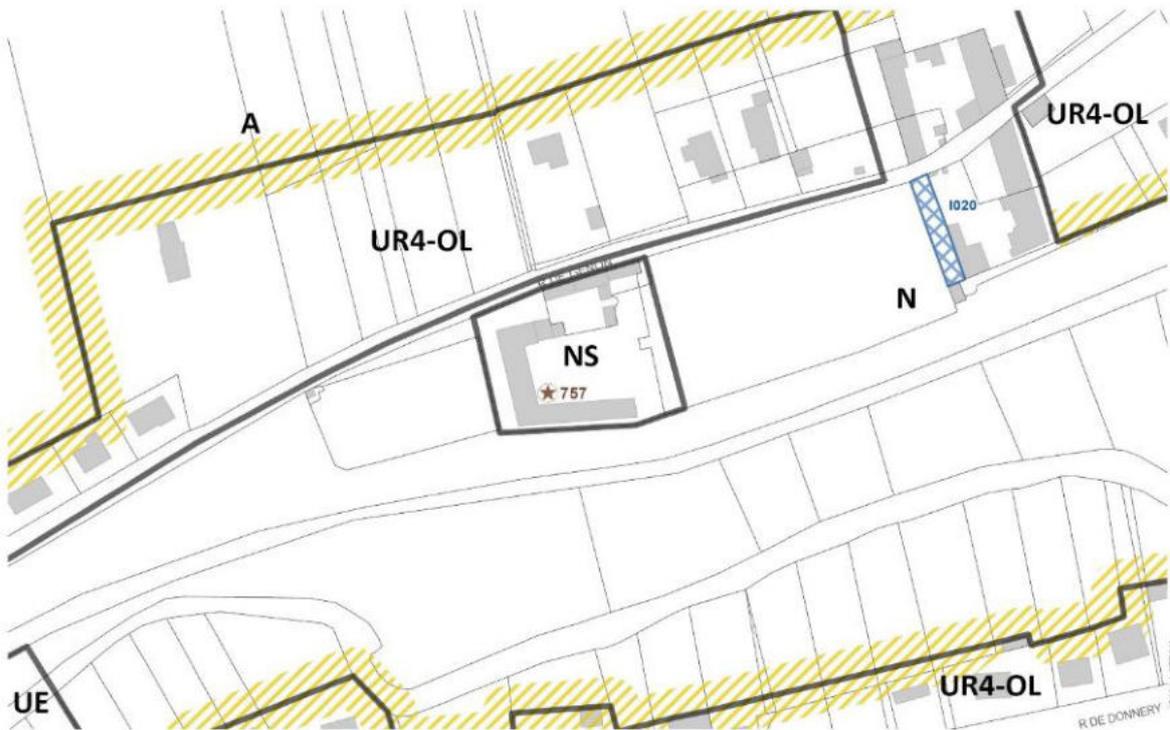
Ainsi, il est proposé de :

- **Créer un STECAL N-S, sur les parcelles AE0507, AE0508, AE0510, dont l'objectif est de permettre la réhabilitation et valorisation des ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle.**

AVANT



APRES

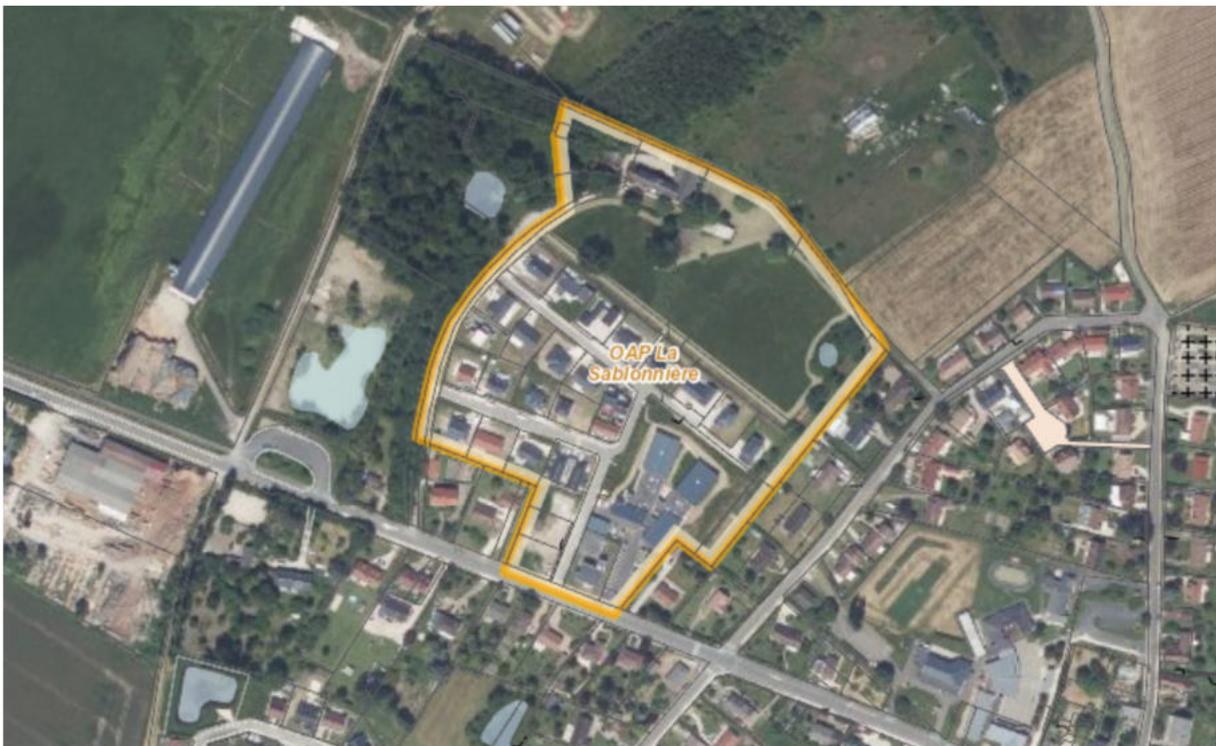


■ COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES

J.1 Modification de l'OAP « La Sablonnière »

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets



Le secteur de la Sablonnière situé sur la commune de Marigny-les-Usages et ayant une vocation résidentielle et d'équipements collectifs, a été encadré par une OAP, qui porte le même nom. Elle a fixé les intentions et orientations d'aménagement du secteur en mettant l'accent sur le renforcement des équipements d'intérêt collectif à proximité du centre-bourg. Dans la continuité de cet objectif, il est apparu nécessaire d'élargir le champ des possibilités d'équipements accueillis dans la zone UE, sans nécessairement préciser qu'il s'agit d'un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs.

Ainsi, il est proposé :

- **De modifier l'OAP « La Sablonnière » en remplaçant la phrase « un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs – salle de spectacles et salles pour les activités associatives et un parking » par « un espace dédié aux équipements d'intérêt collectif » dans le texte et en remplaçant la phrase également dans la légende.**

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de cette zone comprendra, d'une part, des constructions à vocation d'équipement collectif :

- une maison médicale « centre de santé/MSP/Pôle médical » ;
- une MAM/micro-crèche/multi-accueil ;
- un foyer pour personnes handicapées ;
- un foyer pour personnes âgées ou handicapées sous la forme de construction d'habitats inclusifs (habitats regroupés) avec ou sans services associés ;
- ~~un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs — salle de spectacles et salles pour les activités associatives et un parking.~~
- un espace dédié aux équipements d'intérêt collectif.

D'autre part, cette zone accueillera des habitations mixtes dont des logements sociaux.

LEGENDE :



Logements
Équipements
Projets

~~Espace destiné à accueillir une salle de spectacle, maison des loisirs, salle pour les activités associatives avec un parking.~~

Espace dédié aux équipements d'intérêt collectif.

■ COMMUNE D'OLIVET

K.1 Réhaussement du vélum de 10 m à 13 m sur une partie de l'OAP « La Vanoise »

PIECES MODIFIEES :

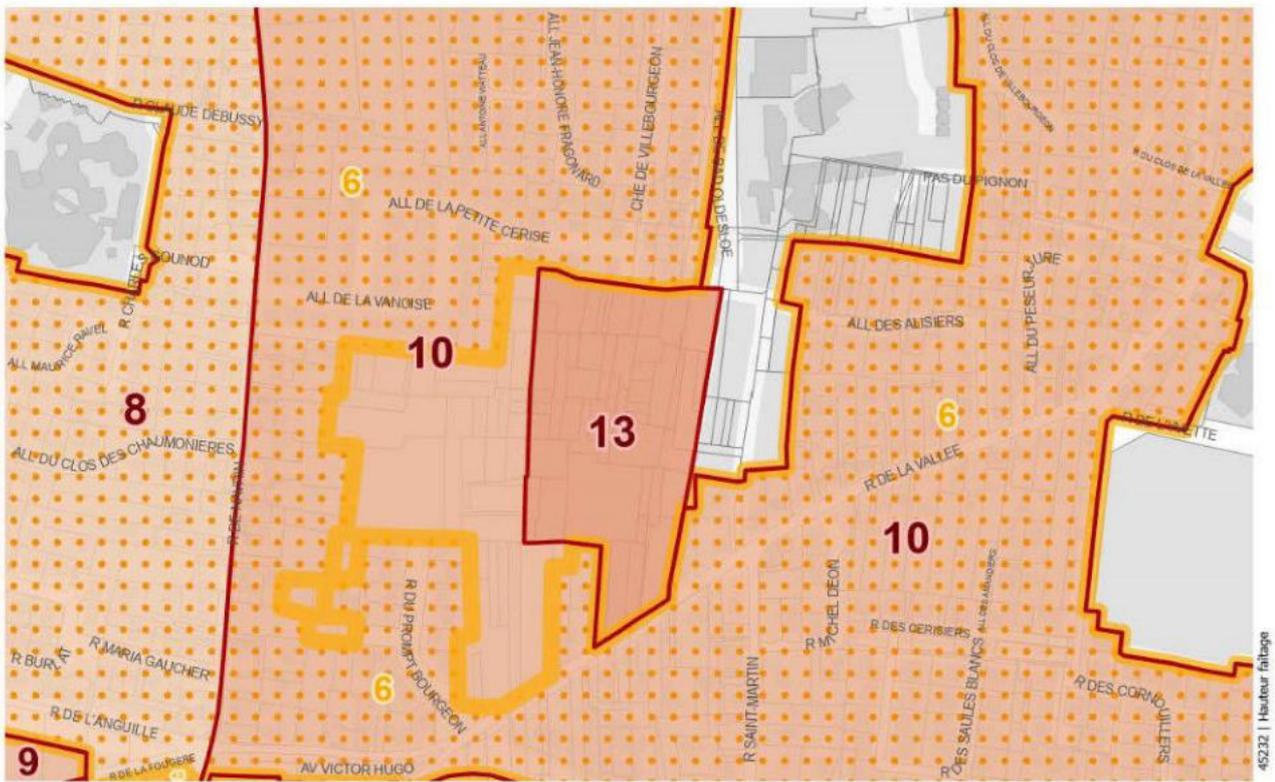
4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000e – 10 et 13



L'OAP « La Vanoise » représente un secteur situé à l'Ouest de la commune d'Olivet et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense. Le programme d'aménagement porte sur la création d'un quartier composé de plus d'une centaine de logements (dont une partie sociale) ainsi que d'équipements publics ou d'intérêt collectif, répondant aux besoins des futurs habitants, insérés dans un environnement paysager et boisé.

Les objectifs sont multiples, et notamment :

- Mettre en œuvre une vision d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse ;
- S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain ;
- Bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs.



K.2 Modification d'un zonage de UR4-O vers UR2 rue de la Source

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000e – 77
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_14
- 4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000e – 14



114

Les parcelles cadastrées AY 411, AY 412, AY 413, AY 471, AY 472, AY 872, AY 874, AY 876, AY 878 et AY 880 sont situées dans un secteur classé UR4-O, correspondant à des zones d'habitat constitué de manière diffuse au cours du temps. La volonté portée autour de cet espace est d'accueillir des habitations collectives et servir de liaison avec l'OAP « Fosse le Roi » qui est située au sud. Cela s'inscrit dans un objectif de croissance démographique tel que défini dans le PADD et les orientations du SCoT.

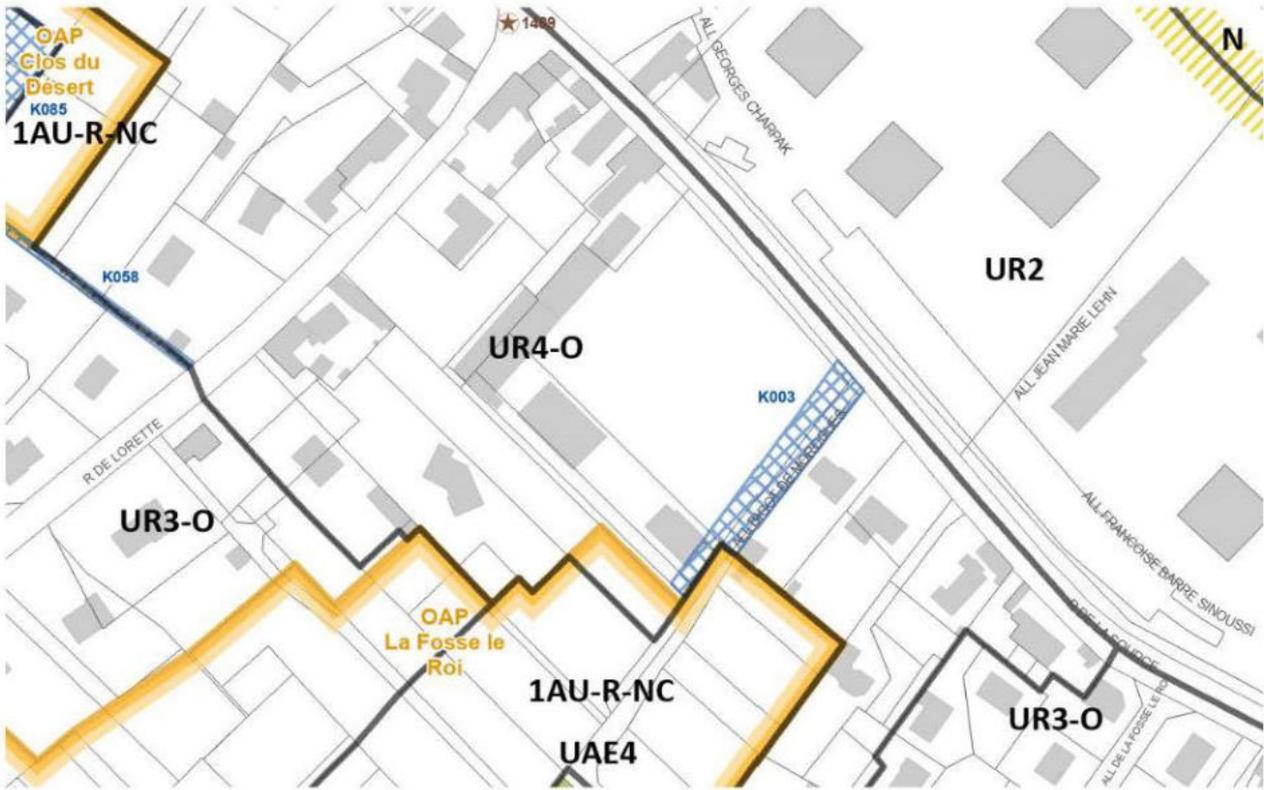
Dans ce cadre, un zonage UR2, regroupant les secteurs d'ensembles résidentiels, semble mieux correspondre à la vocation future du site. Il s'intégrerait à la zone UR2 contiguë, couvrant les terrains de la résidence dite « de Lorette », de l'autre côté de la rue de la Source constituée d'un habitat allant jusqu'à R+4 avec sous-sol semi enterrés.

En parallèle, un ajustement de la hauteur au faitage à 14 m sur l'ensemble des terrains de la résidence et sur les parcelles précédemment citées permettrait de correspondre à la hauteur réelle des constructions et de laisser la possibilité de construire des bâtiments similaires à ceux existants sur la zone en cours de mutation.

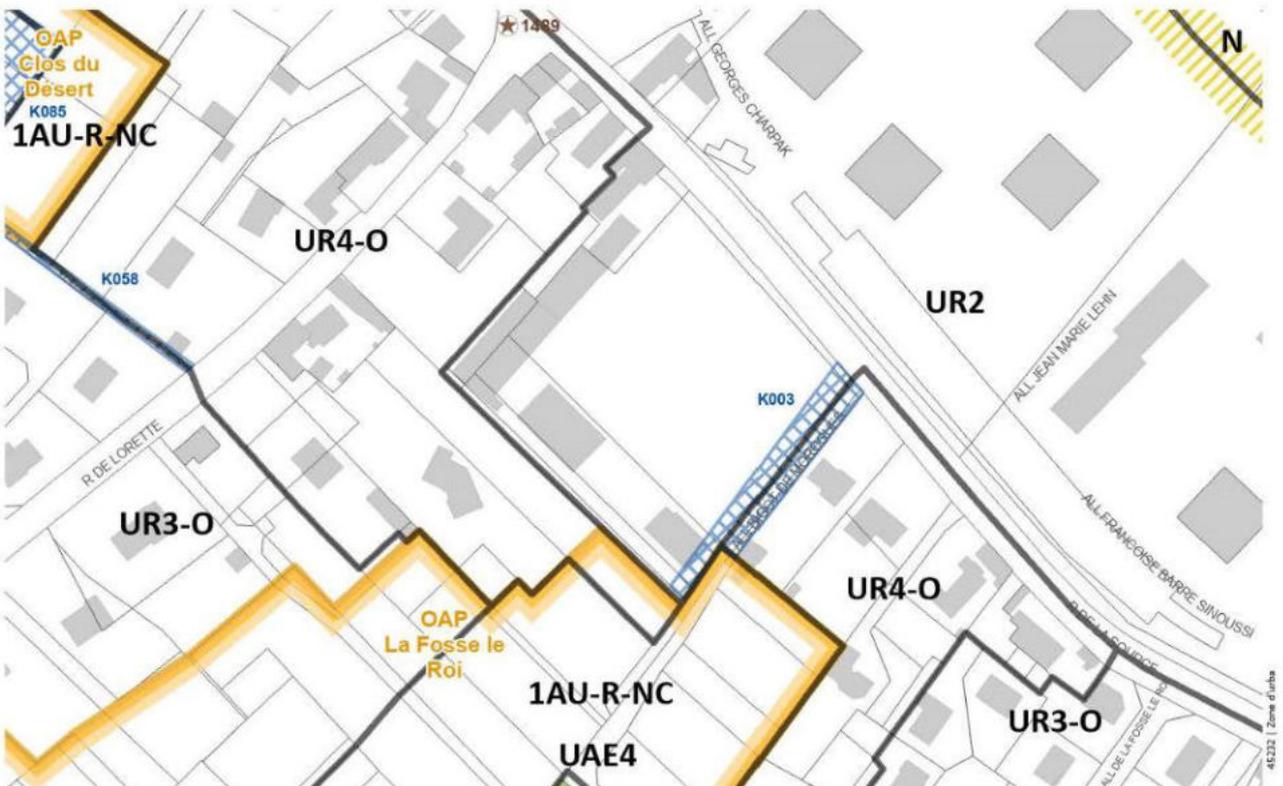
Ainsi, il est proposé d' :

- **Modifier le classement des parcelles cadastrées AY 411, AY 412, AY 413, AY 471, AY 472, AY 872, AY 874, AY 876, AY 878 et AY 880 vers un zonage UR2 ;**
- **Ajuster la hauteur maximale autorisée au faitage à 14 m par rapport à la réalité du terrain ;**
- **Ajuster le plan des emprises en cohérence en supprimant l'emprise de pleine terre.**

AVANT



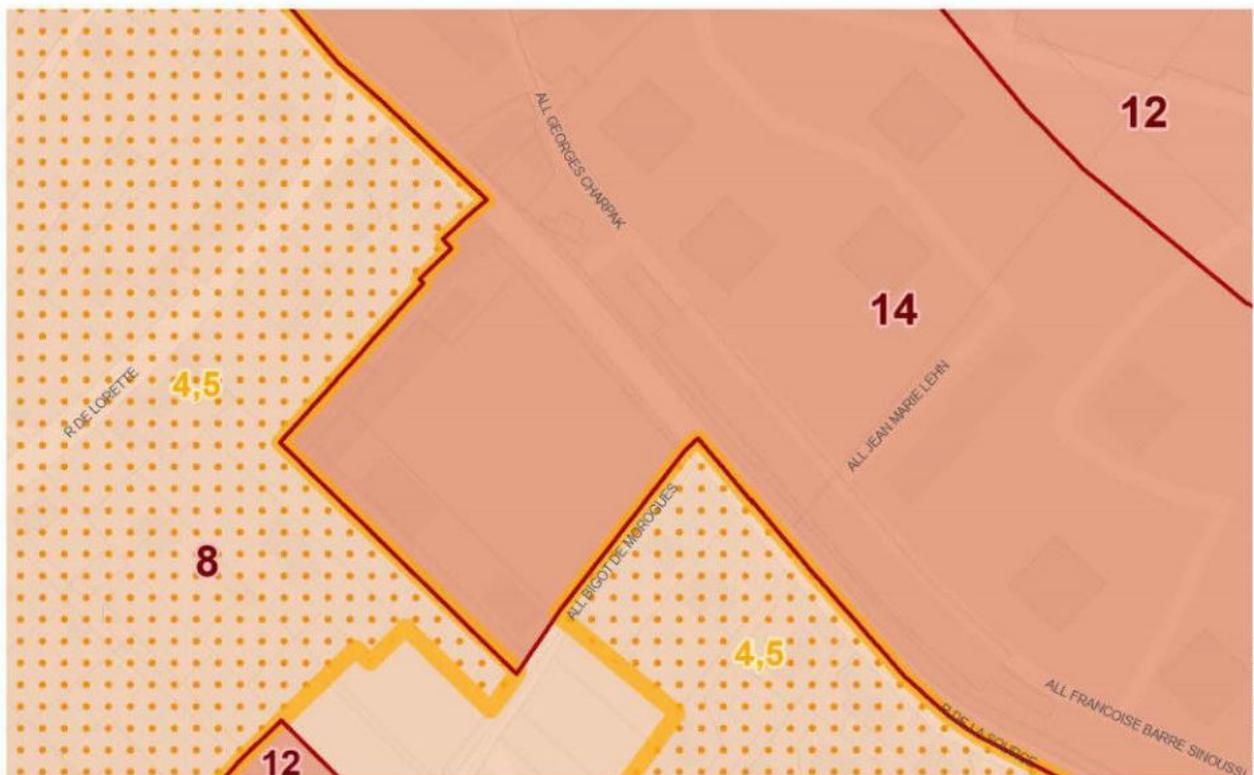
APRES



AVANT



APRES



45232 | Hauteur Façade

AVANT



APRES



■ COMMUNE D'ORLEANS

L.1 ZAC Fil Soie - Mise en cohérence du zonage avec le périmètre

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_43
- 4.2.1 - Plans des emprises au 5 000e_06 et 07
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_06 et 07



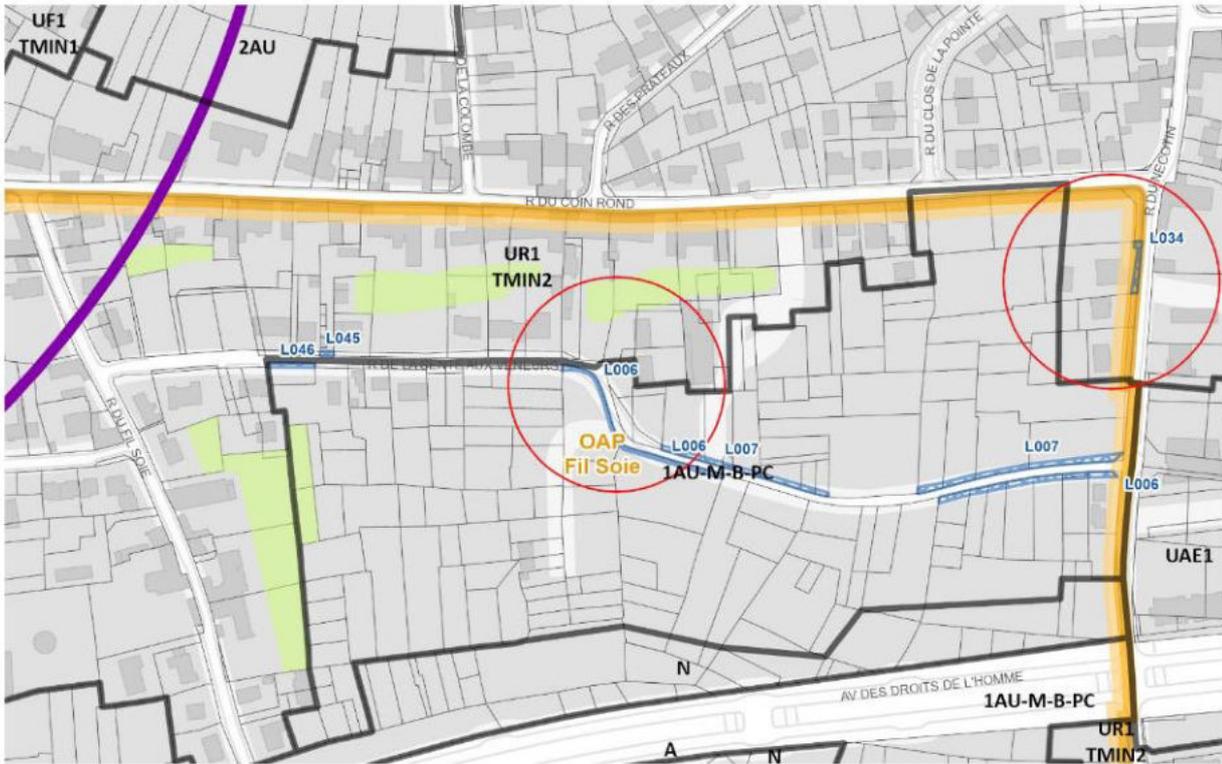
118

Les parcelles qui étaient initialement dans le périmètre de la ZAC Fil Soie en 2016, ont été classées en 1AU-M-B-PC. Puis, par délibération du 20/05/2021, le périmètre de la ZAC a été modifié et certaines parcelles ont été retirées de la ZAC et d'autres incluses dans celle-ci. En conséquence, il convient de classer les parcelles exclues de la ZAC en zone UR1 et les parcelles non bâties intégrées à la ZAC en 1AU-M-B-PC. Les plans des hauteurs et des emprises doivent également être modifiés en cohérence avec le zonage, mais aussi en fonction du contexte environnant.

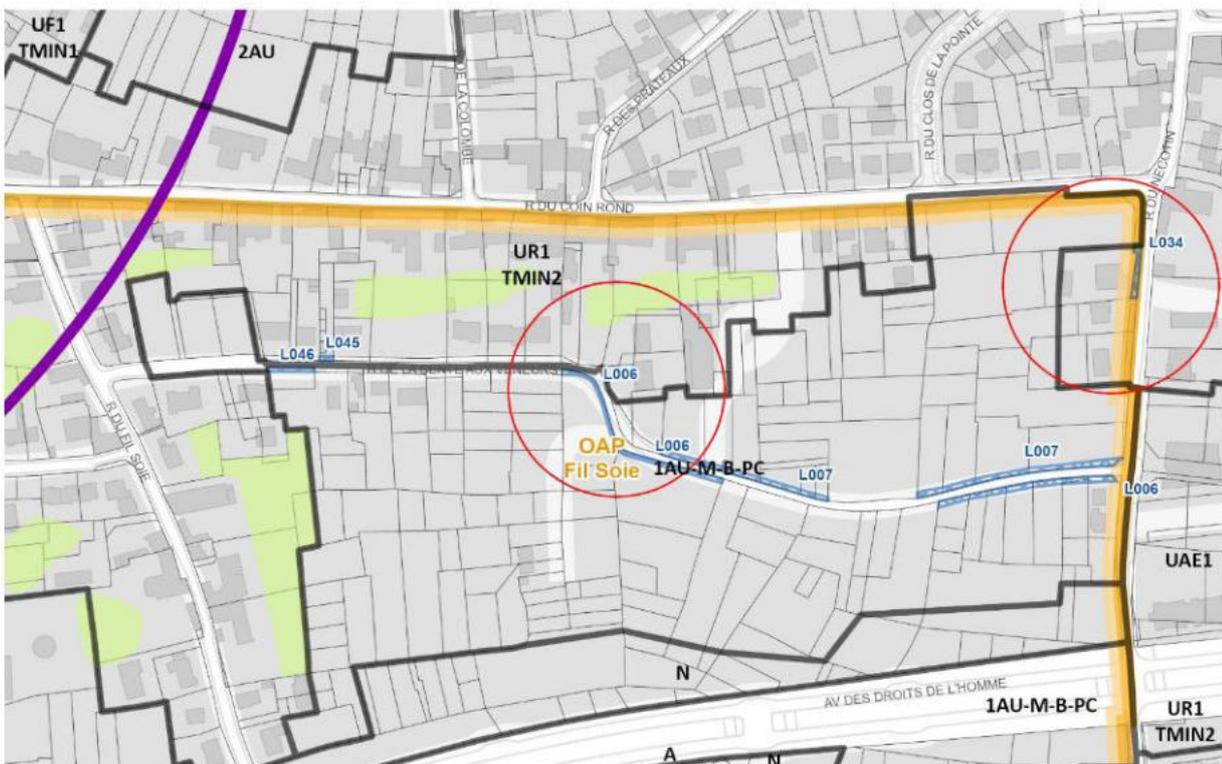
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le plan de zonage n° 43 afin de classer les parcelles exclues de la ZAC en zone UR1 et les parcelles non bâties intégrées à la ZAC en 1AU-M-B-PC ;**
- **Modifier le plan des hauteurs en conséquence et en harmonie avec le contexte environnant ;**
- **Modifier le plan des emprises en conséquence et en harmonie avec le contexte environnant.**

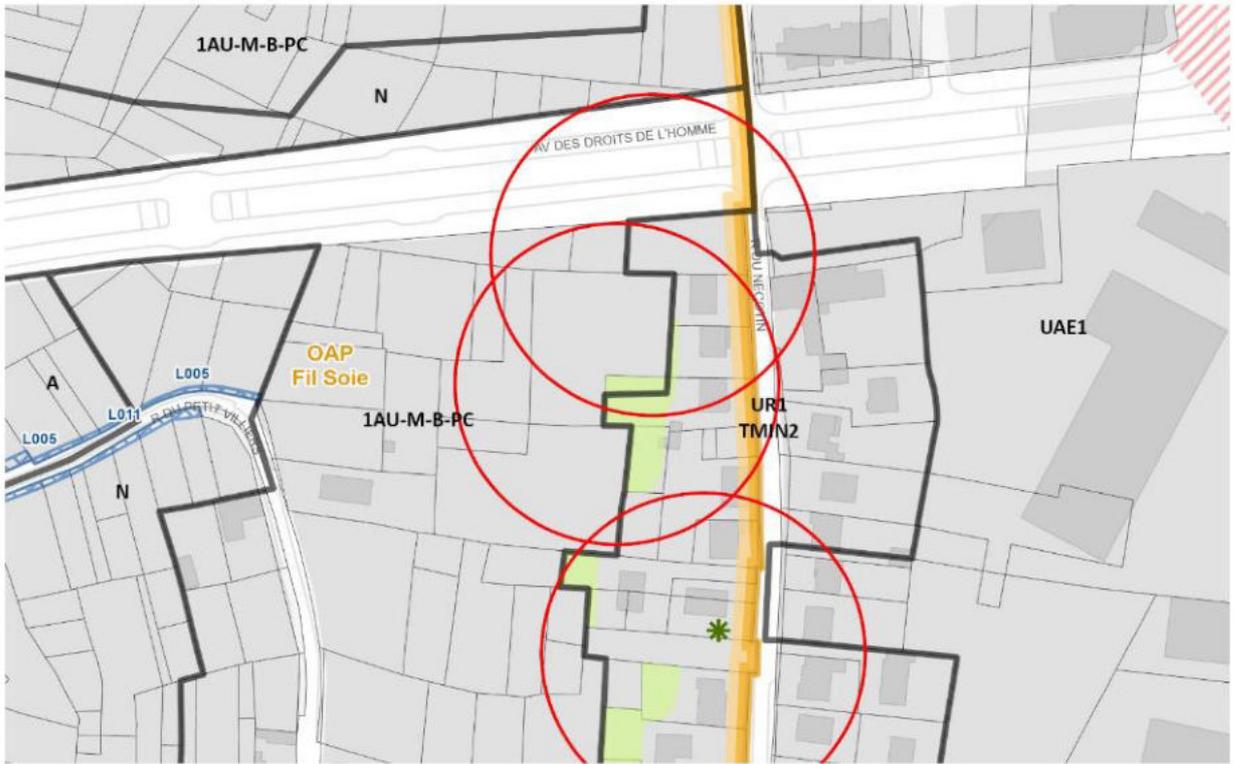
AVANT



APRES

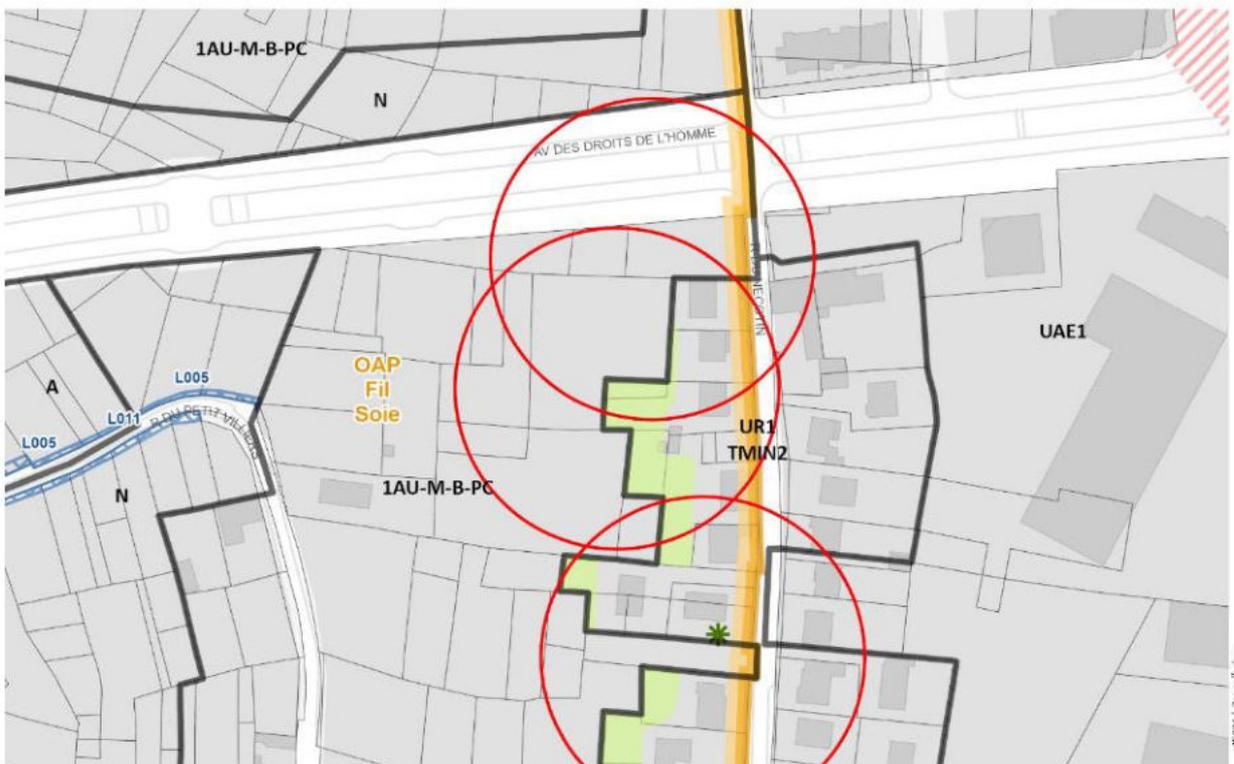


AVANT



120

APRES



45234 | Zone d'Urban

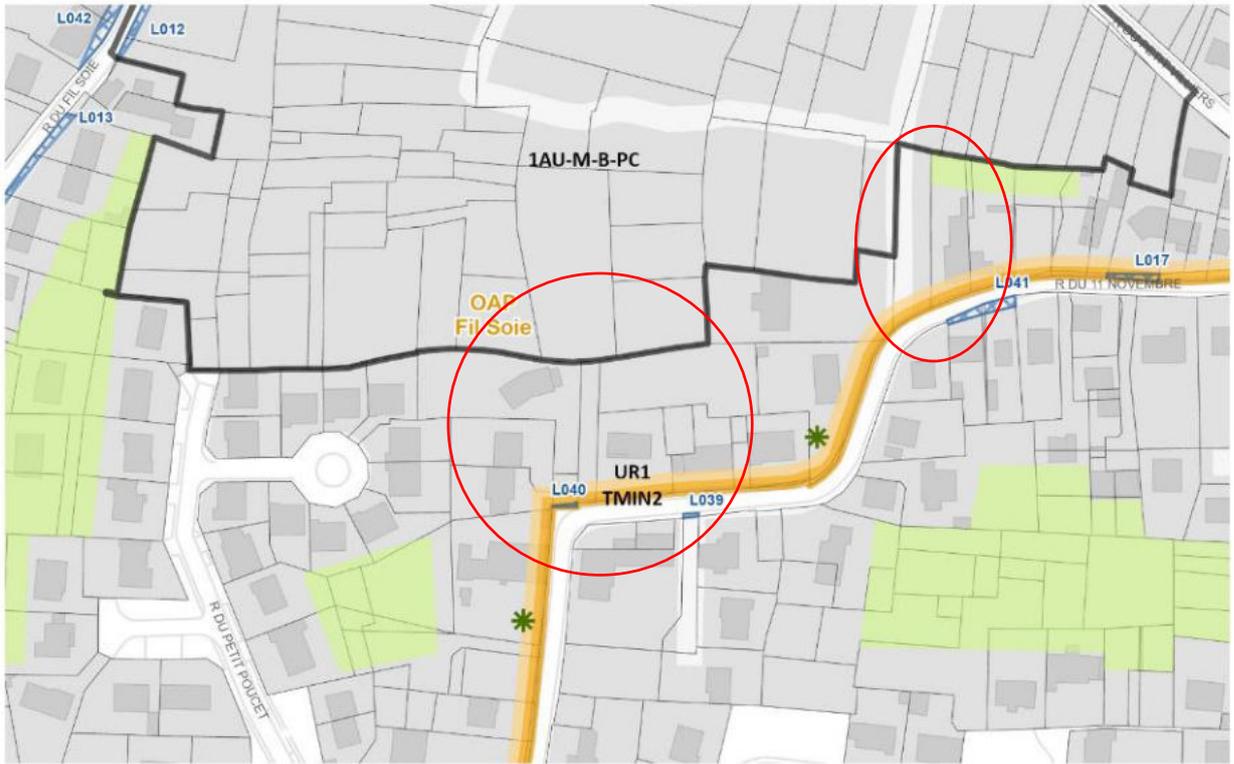
AVANT



APRES

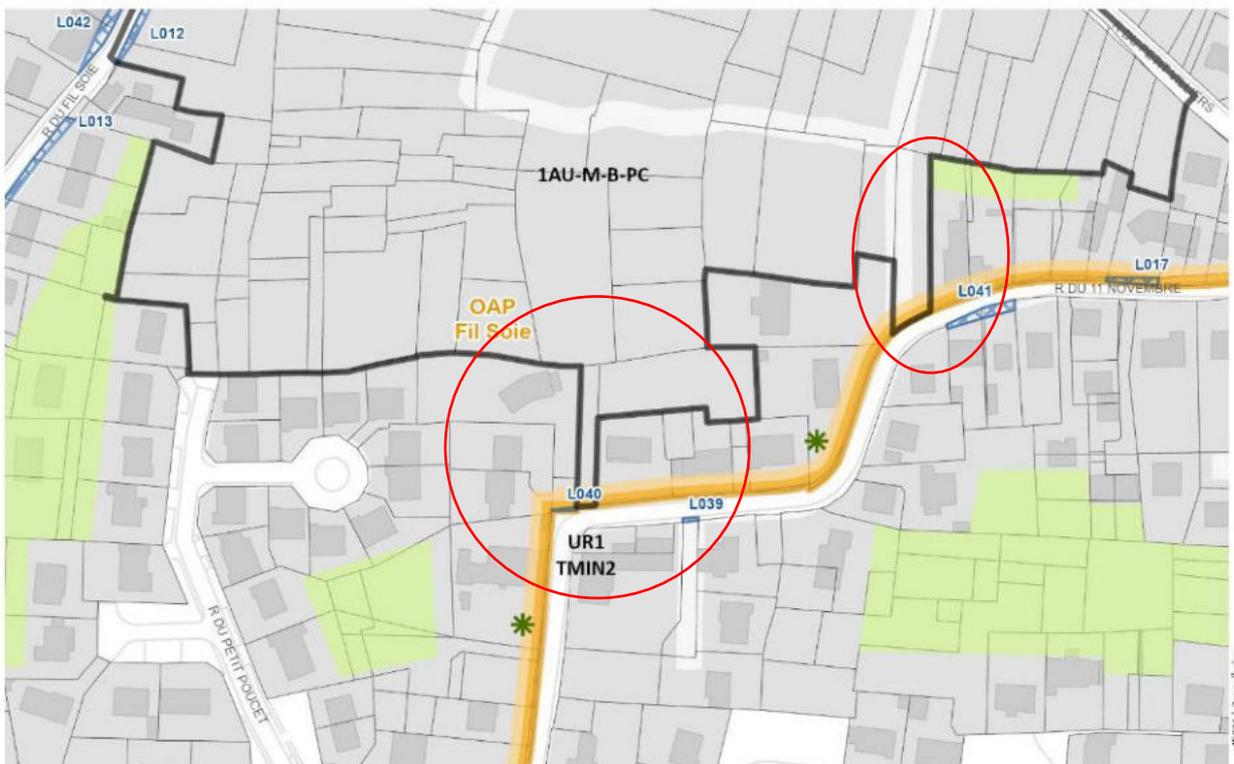


AVANT



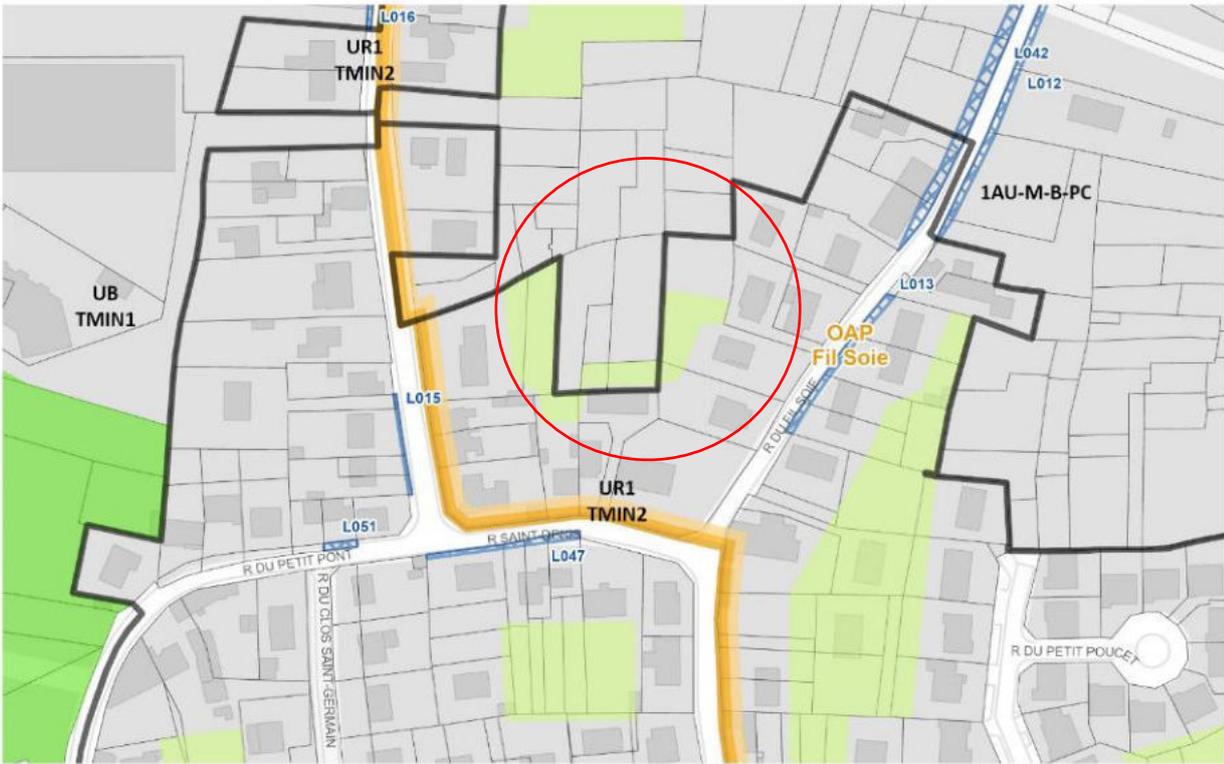
122

APRES

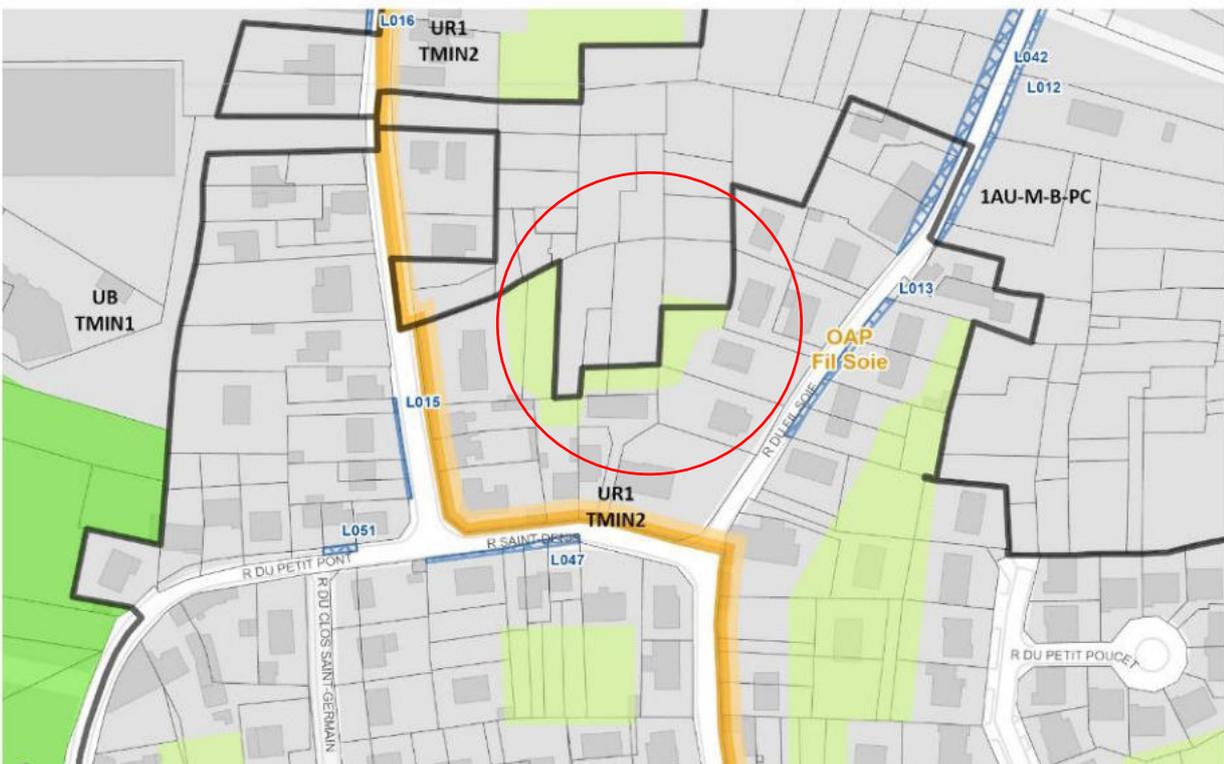


45238 | Zone d'Urban

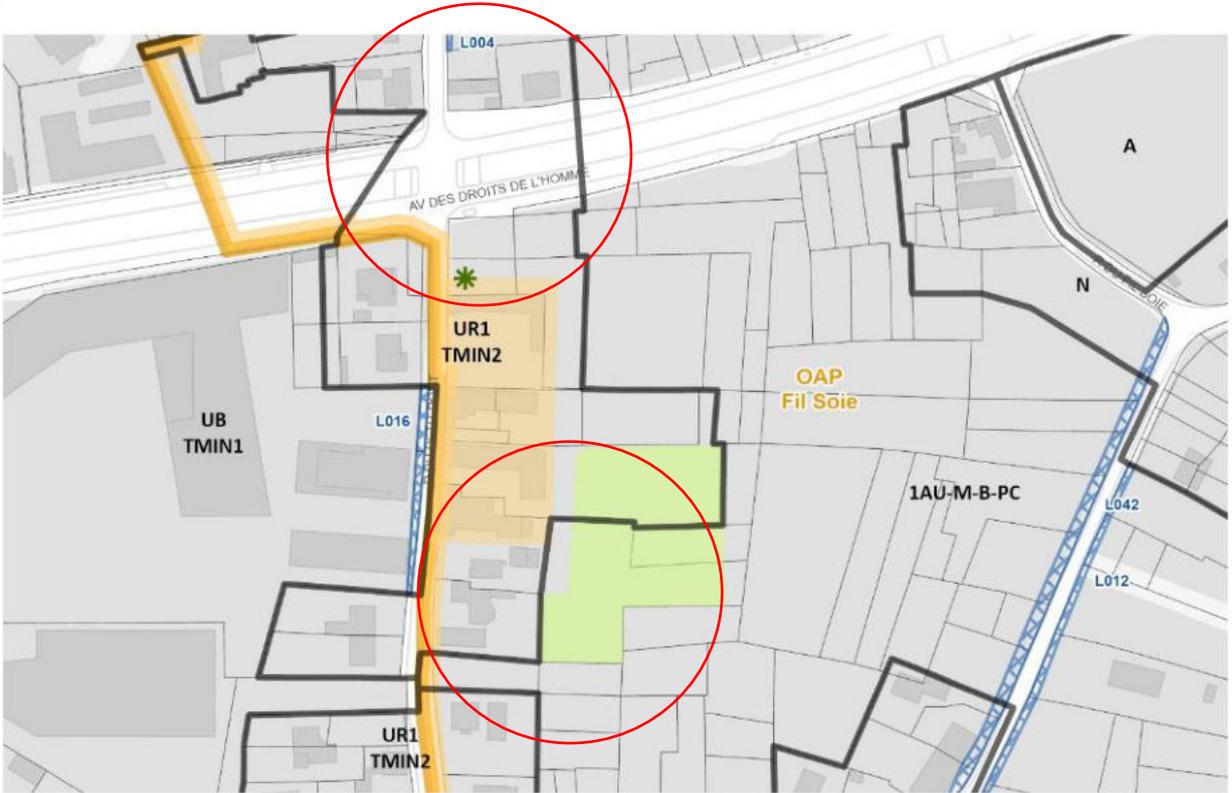
AVANT



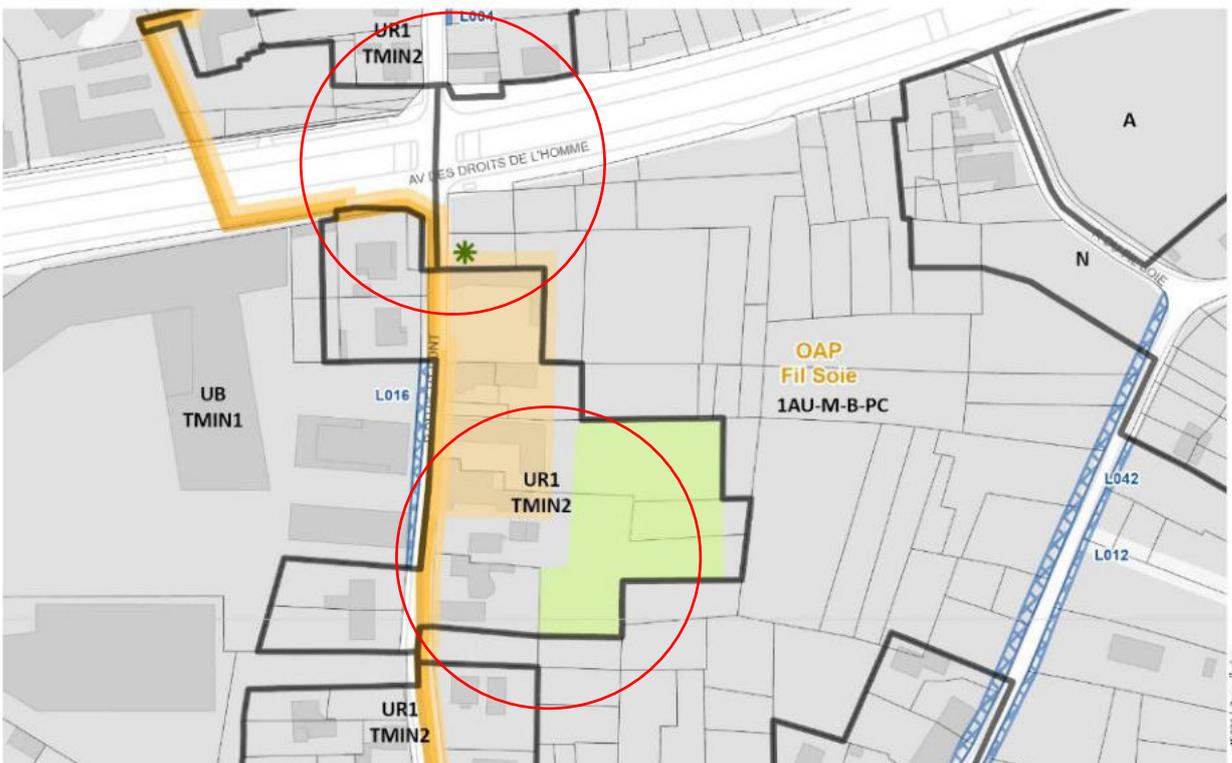
APRES



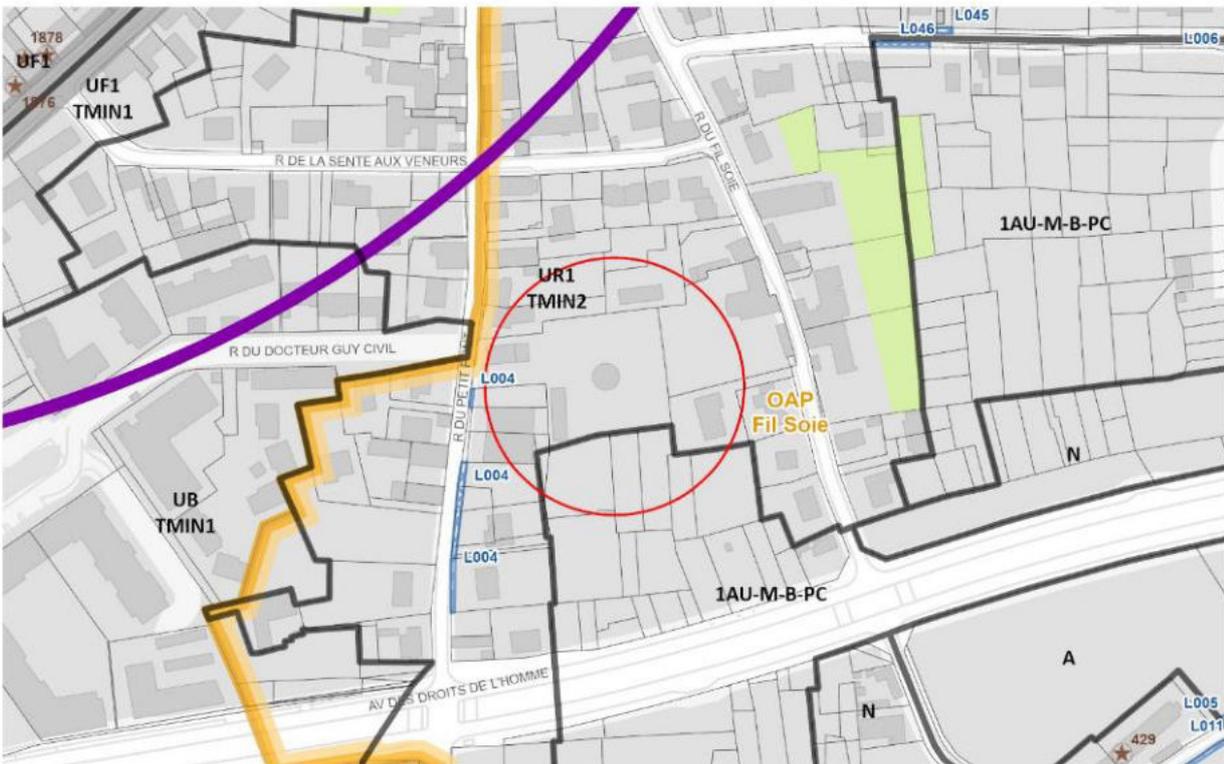
AVANT



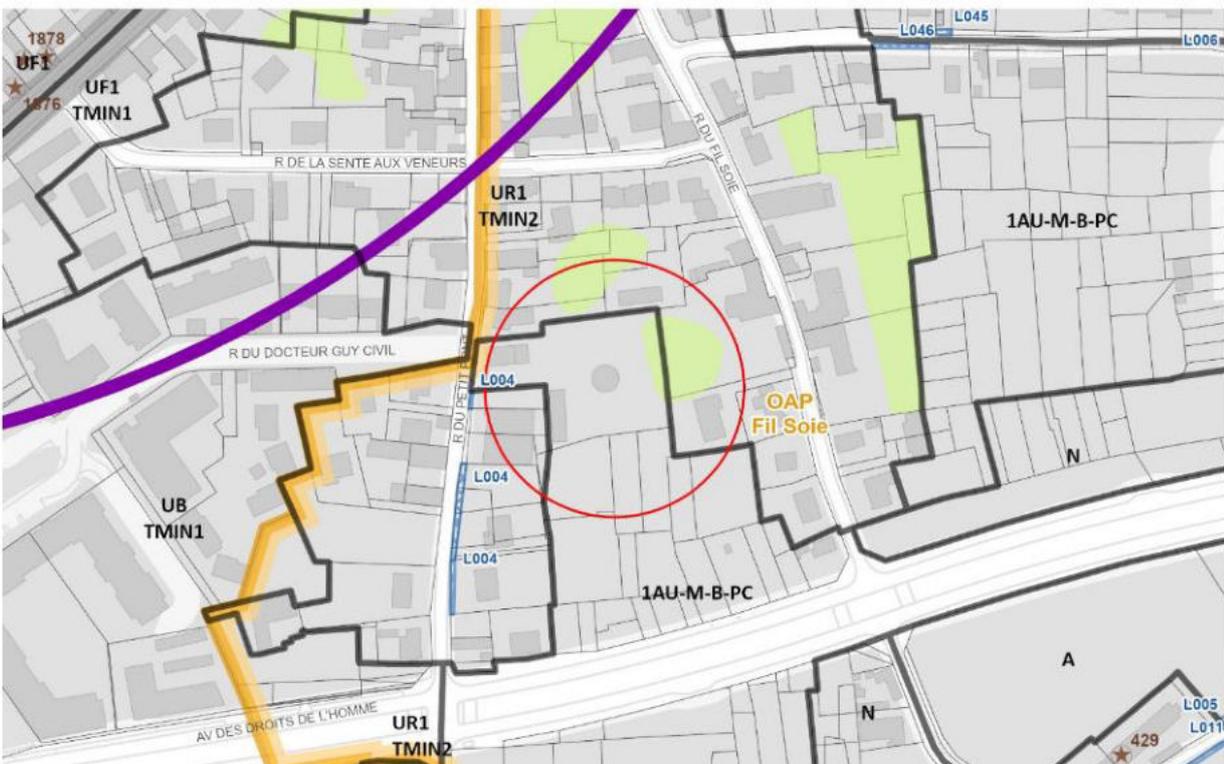
APRES



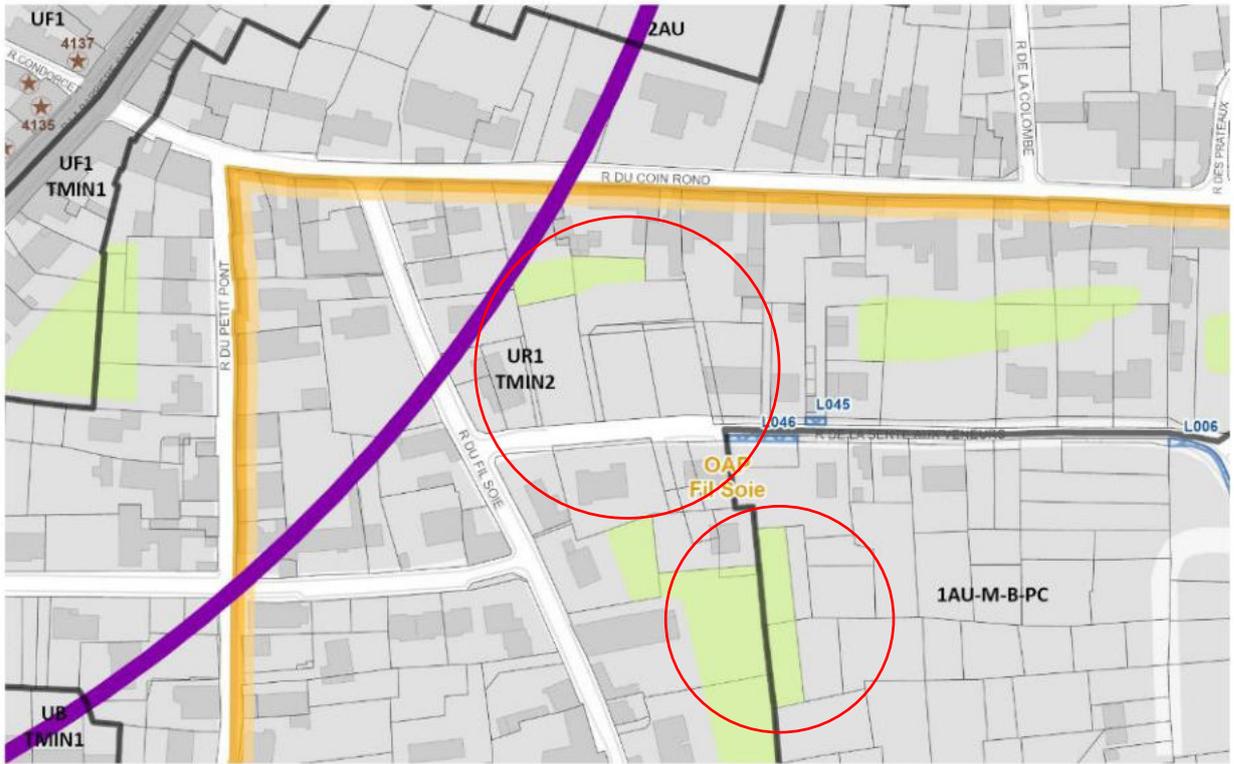
AVANT



APRES

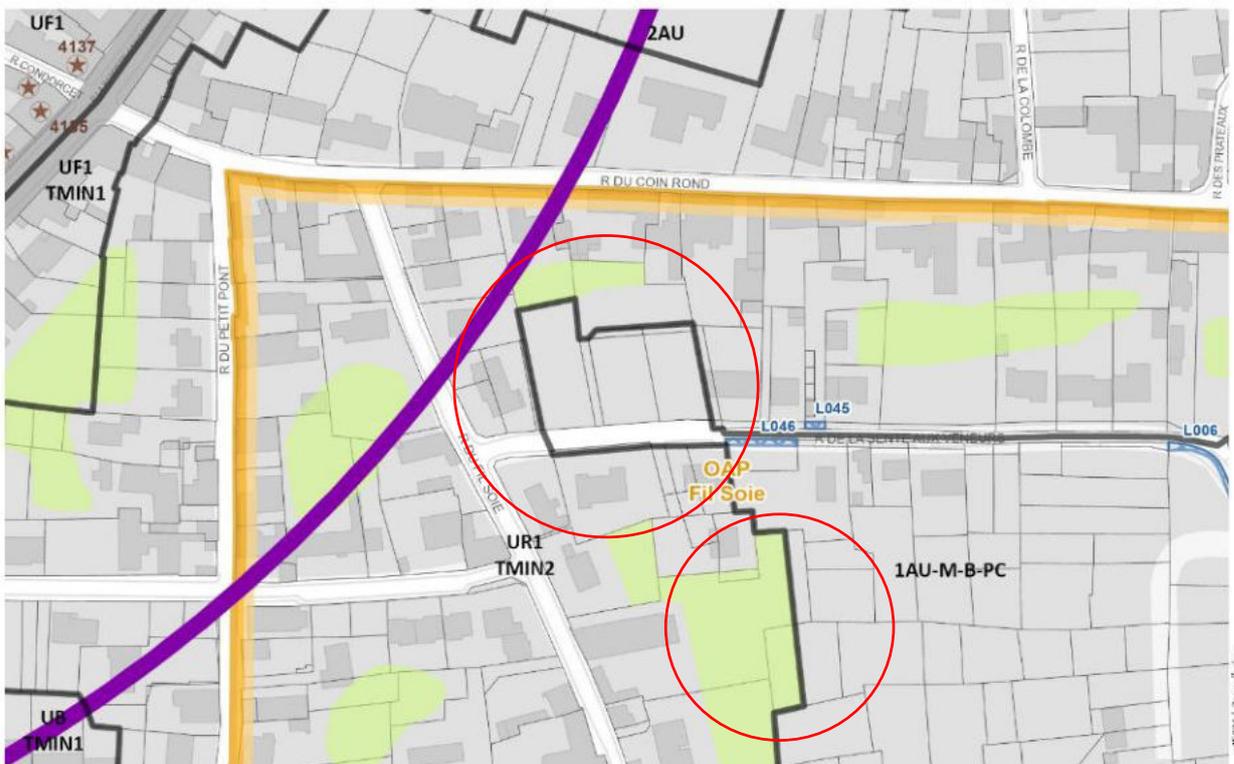


AVANT

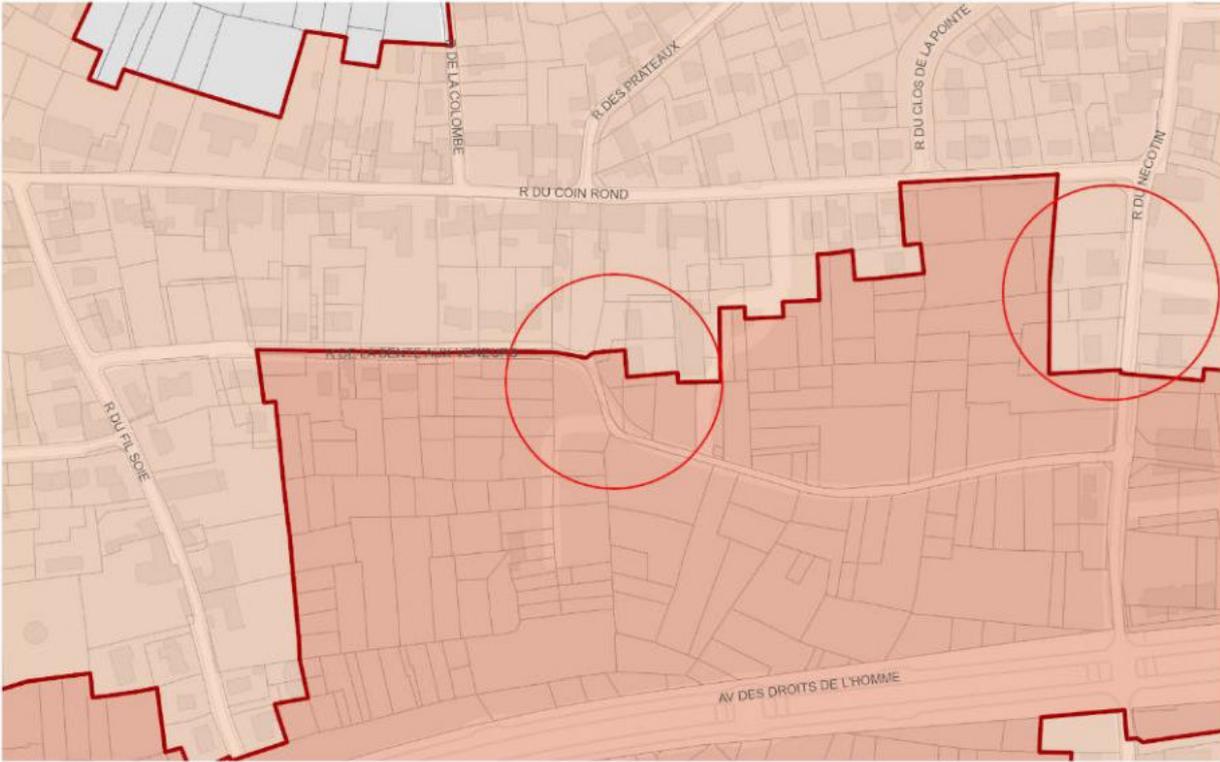


126

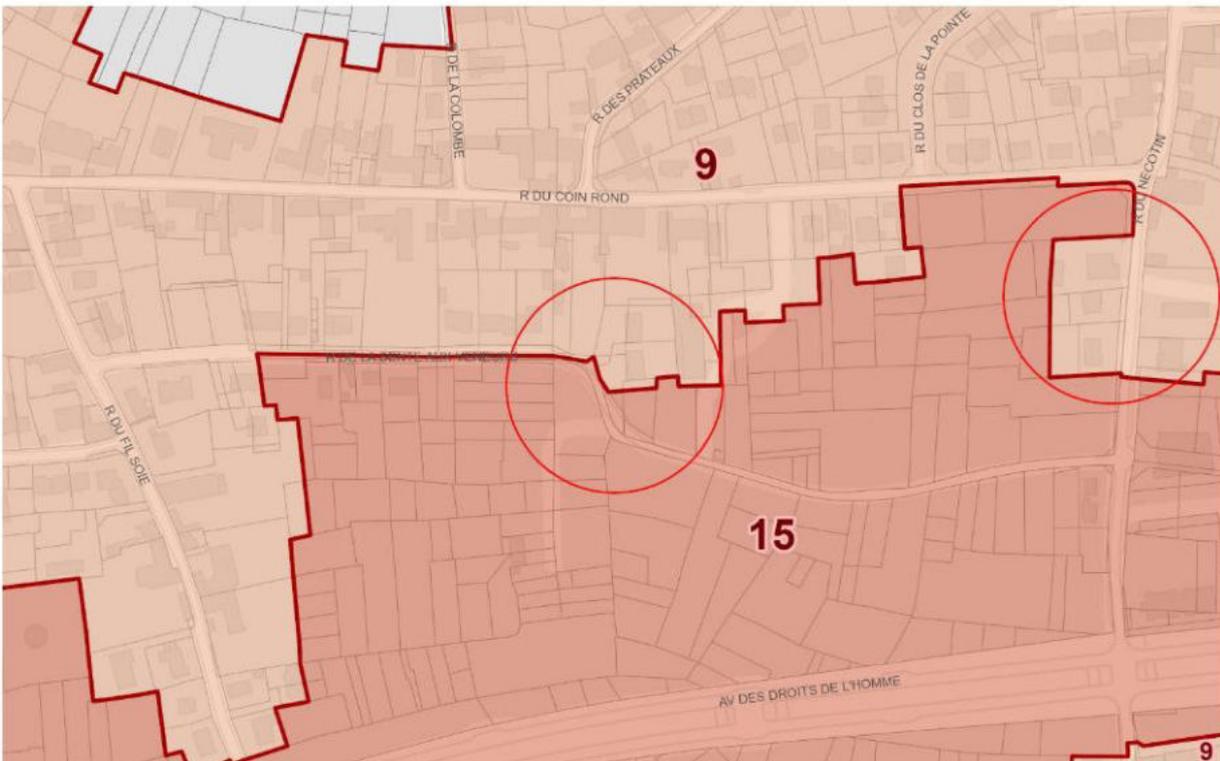
APRES



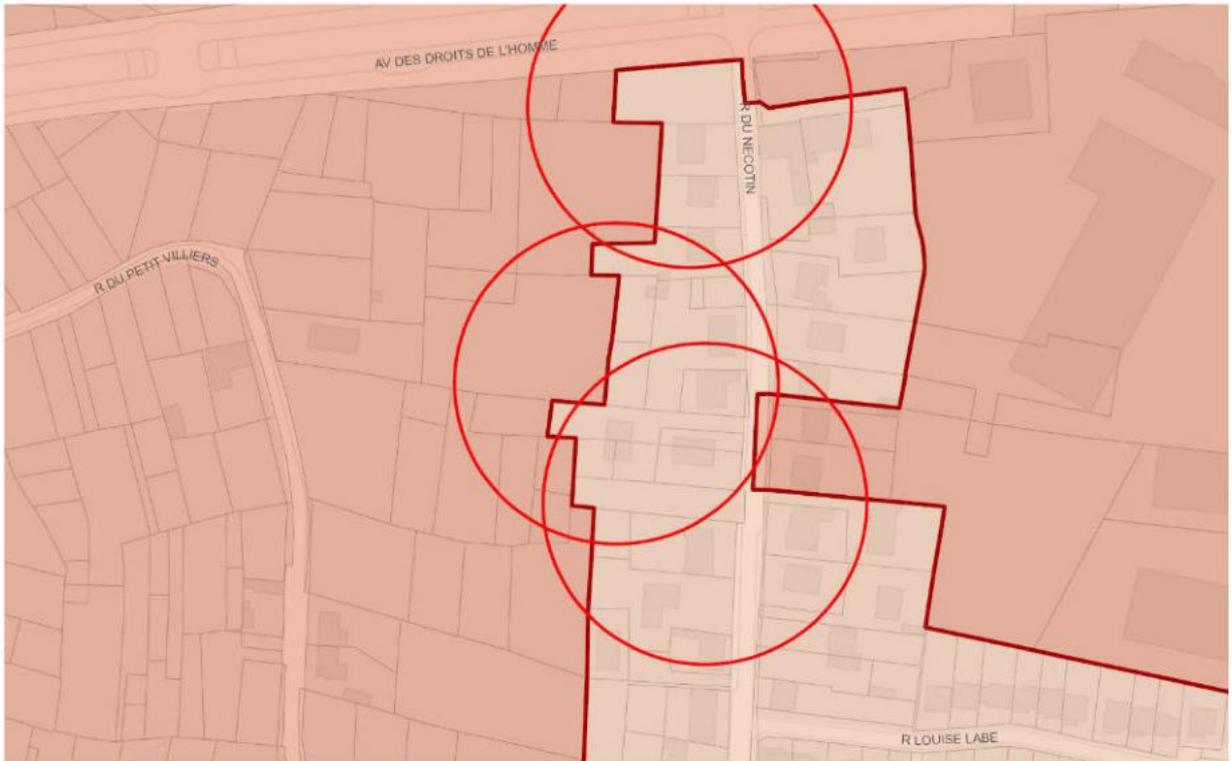
AVANT



APRES

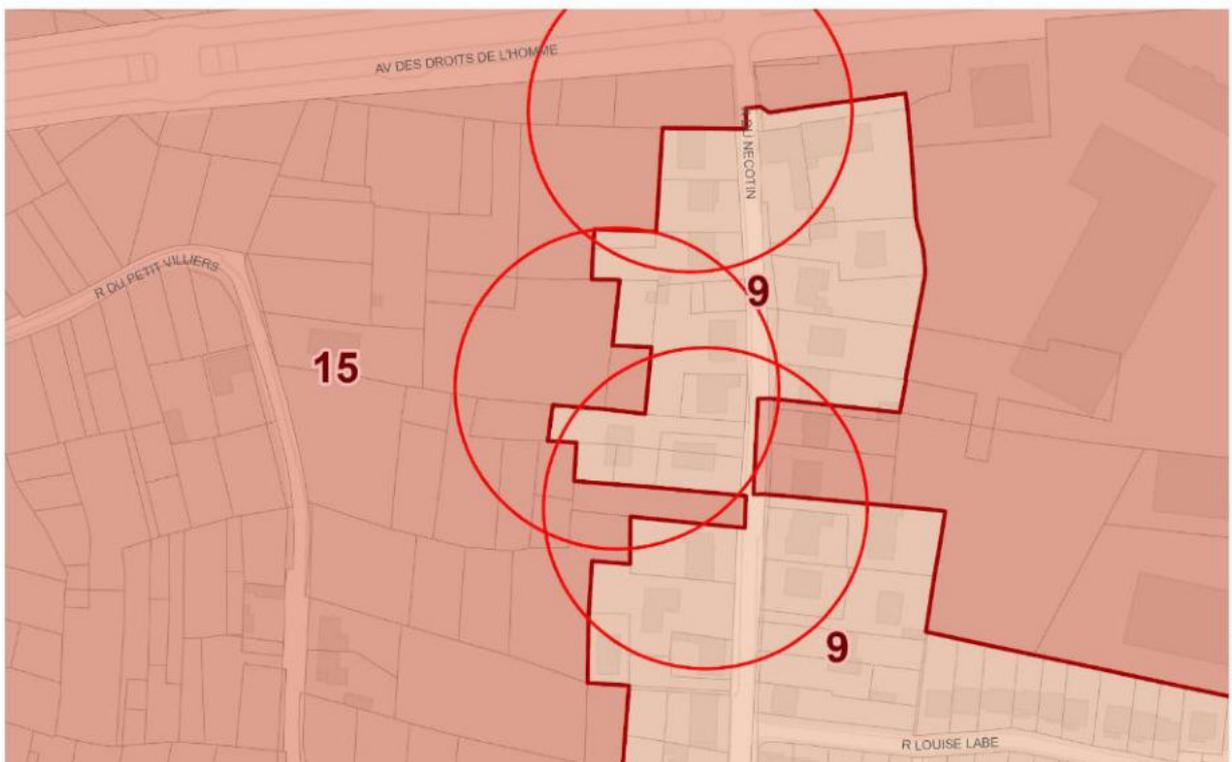


AVANT



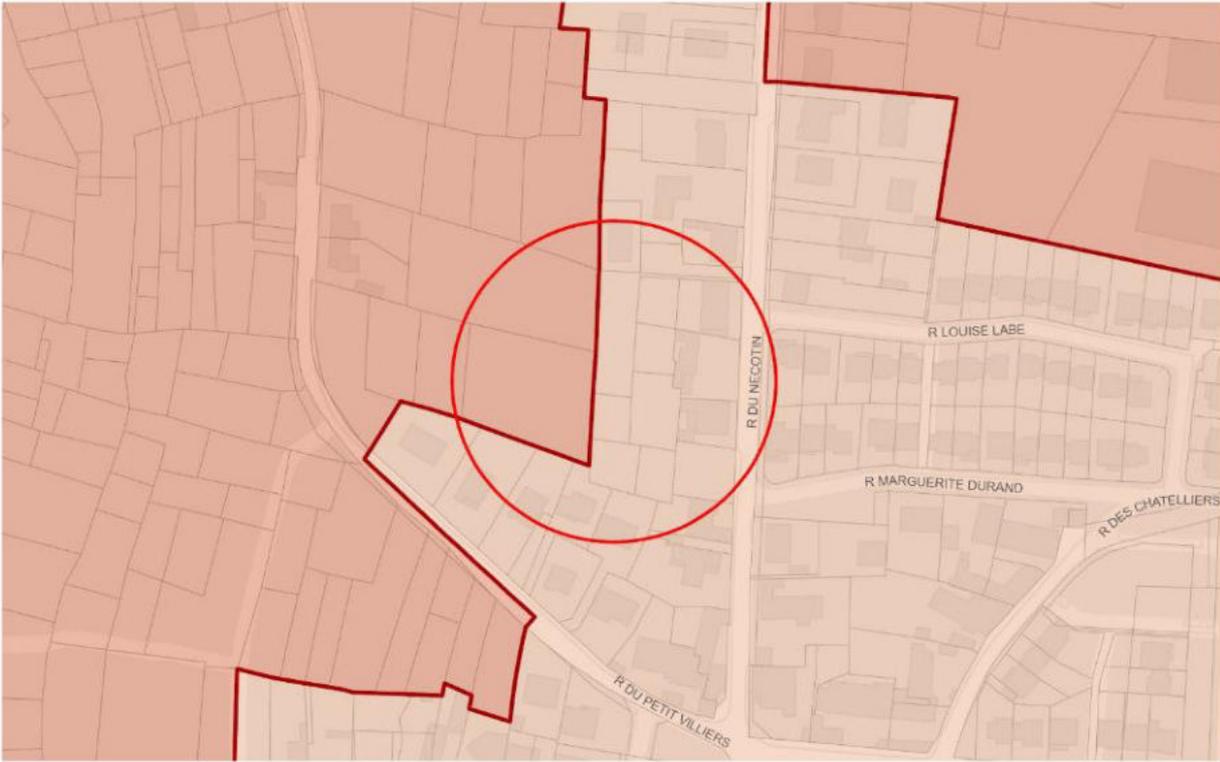
128

APRES

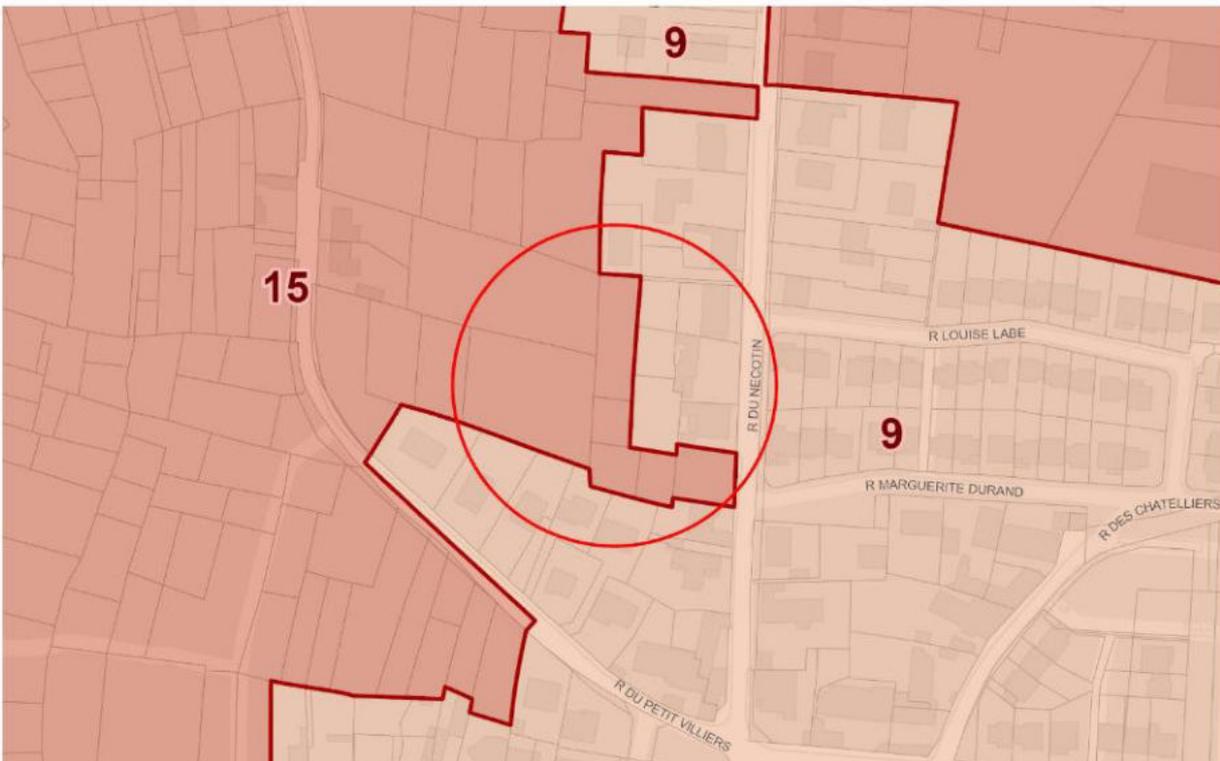


45234 | Hauteur faitage

AVANT



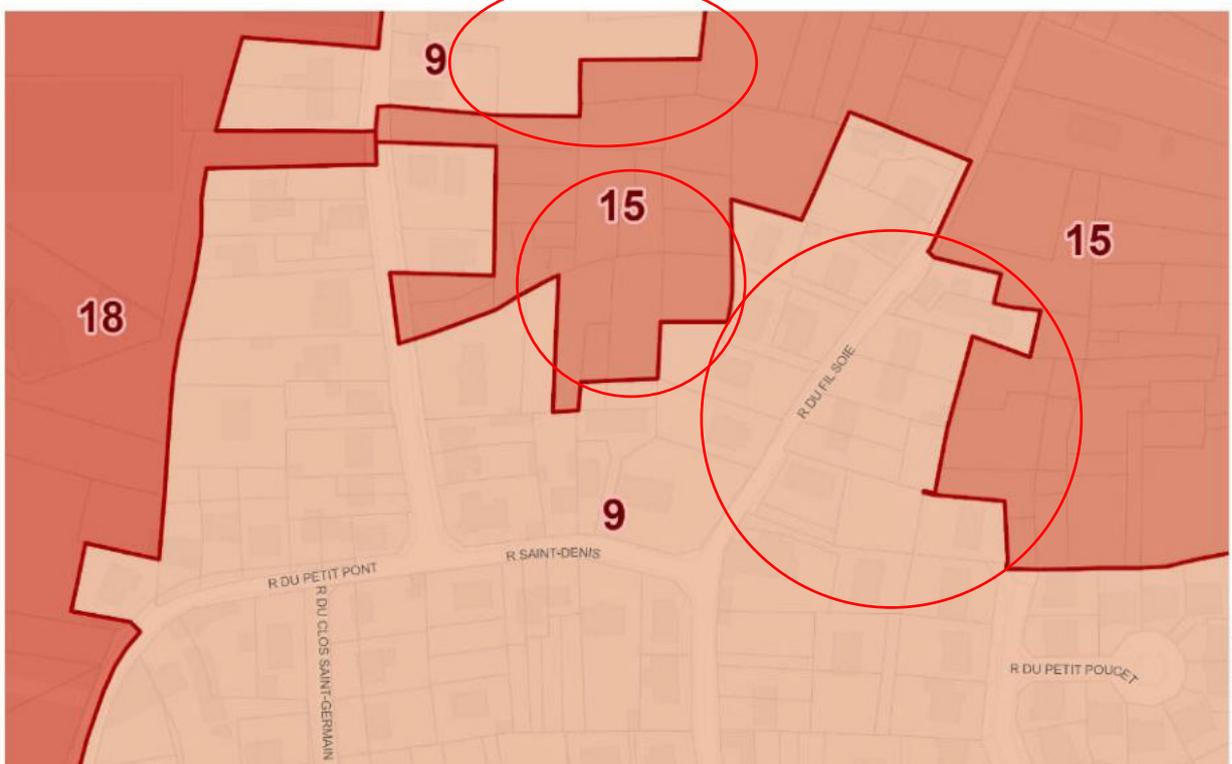
APRES



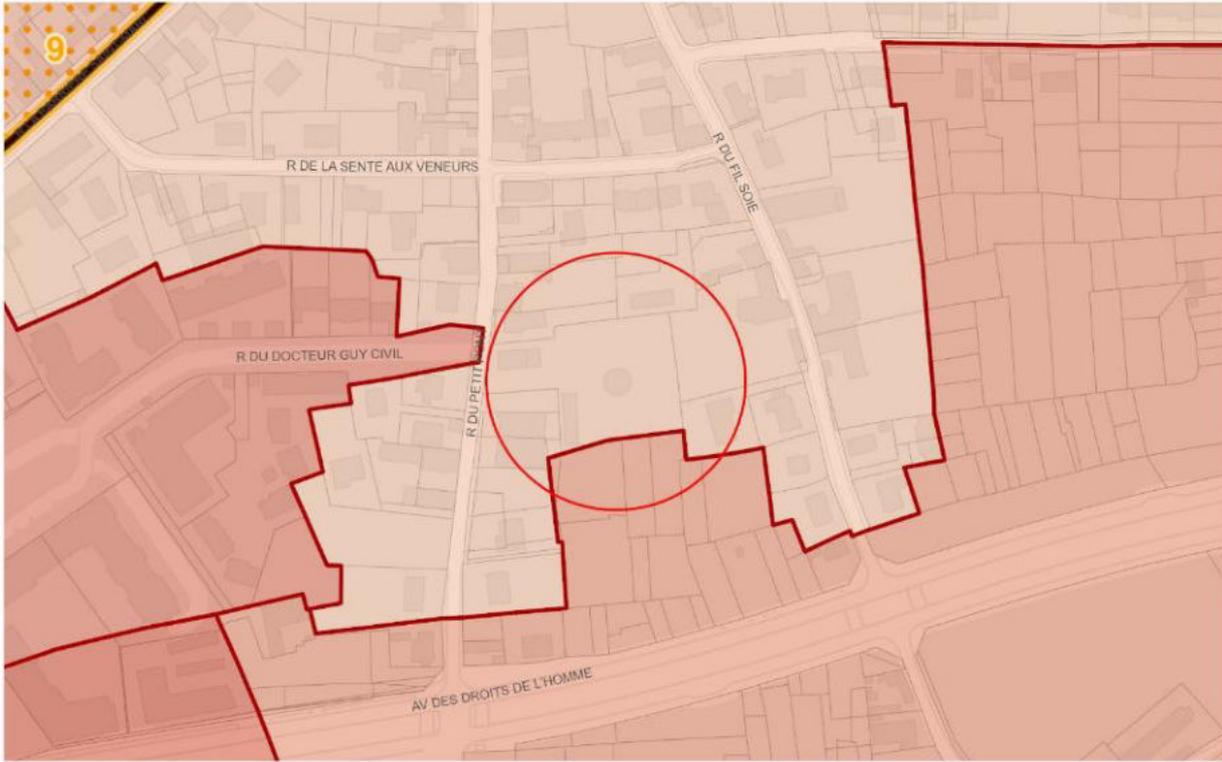
AVANT



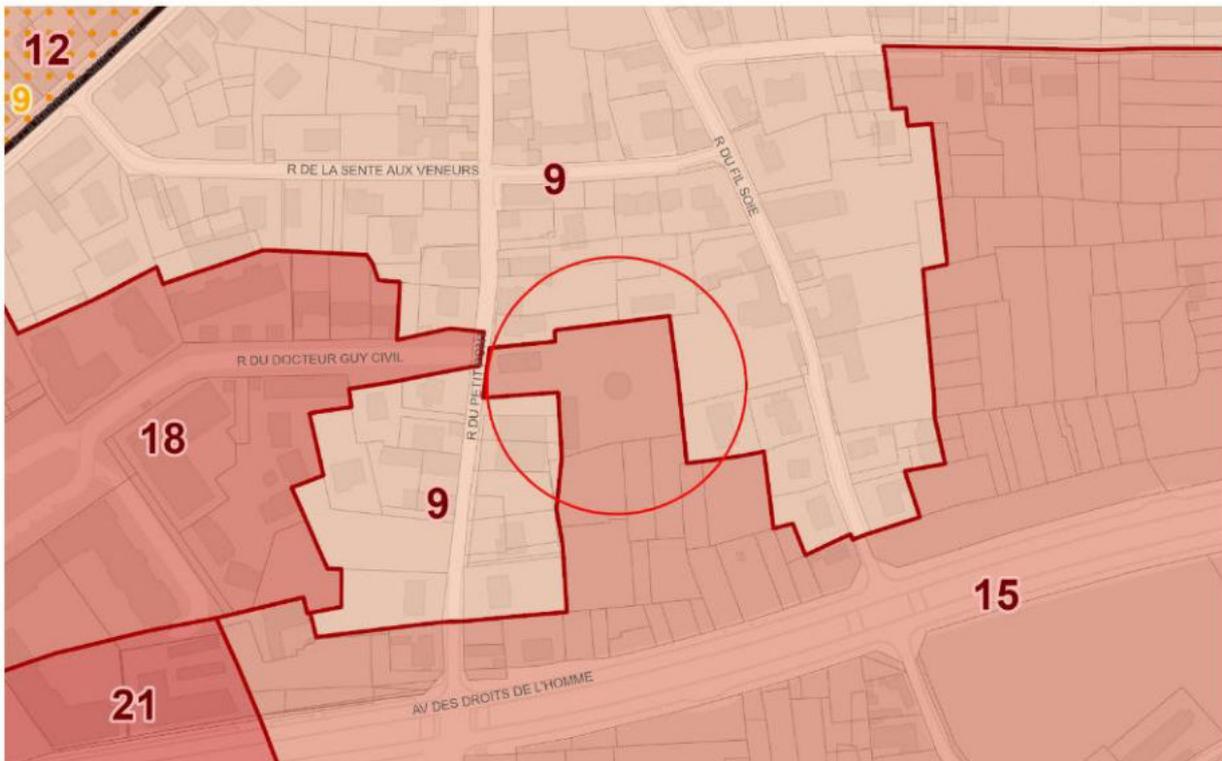
APRES



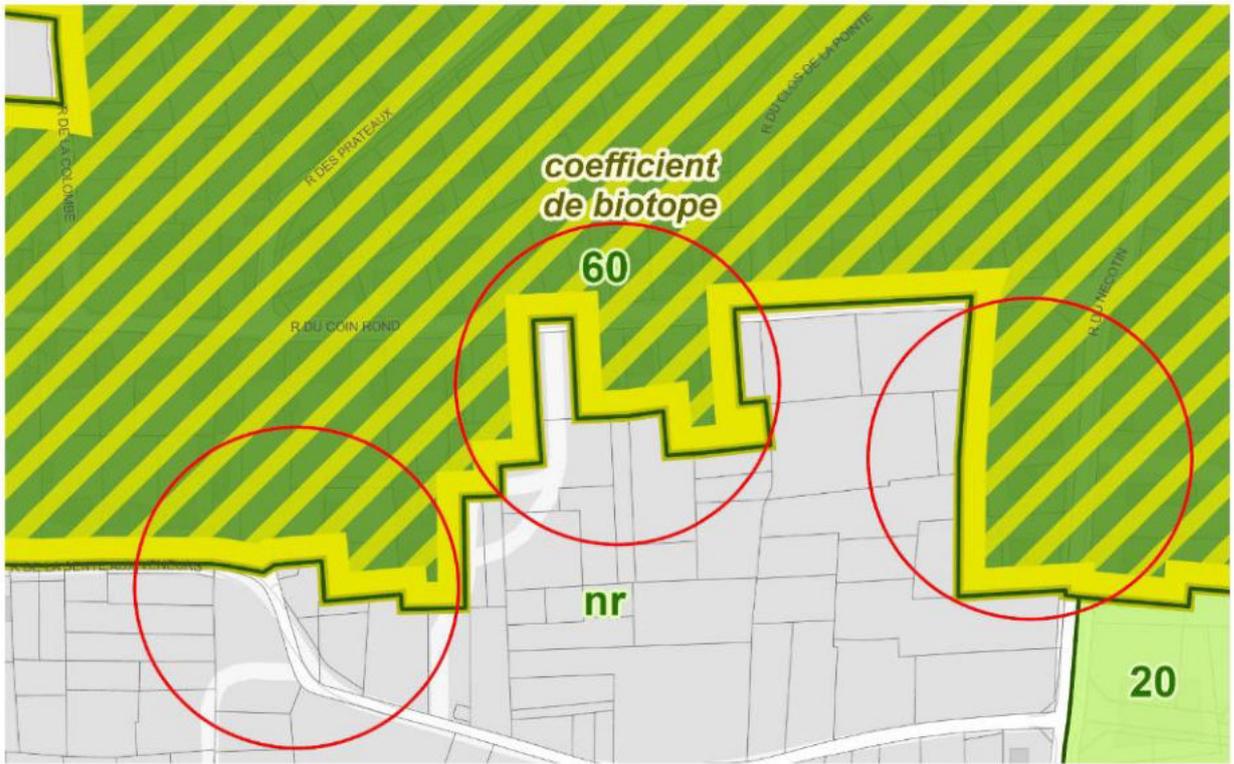
AVANT



APRES

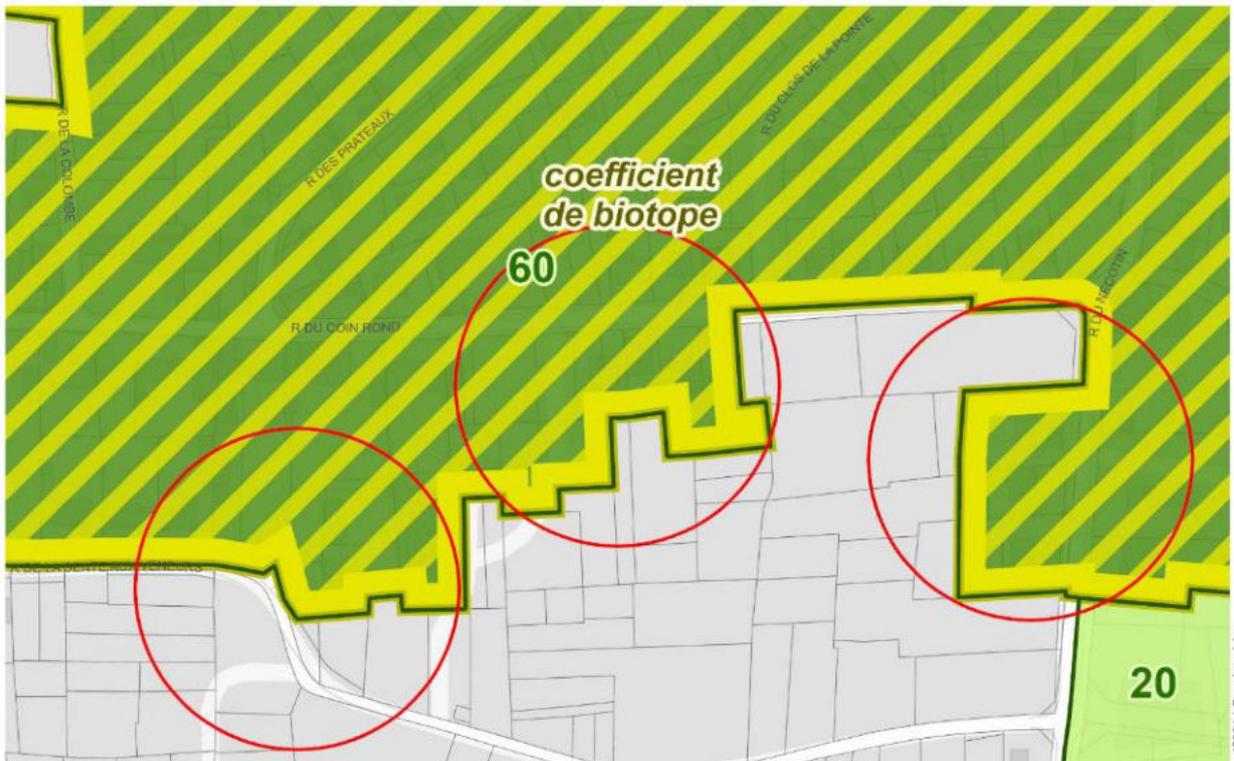


AVANT



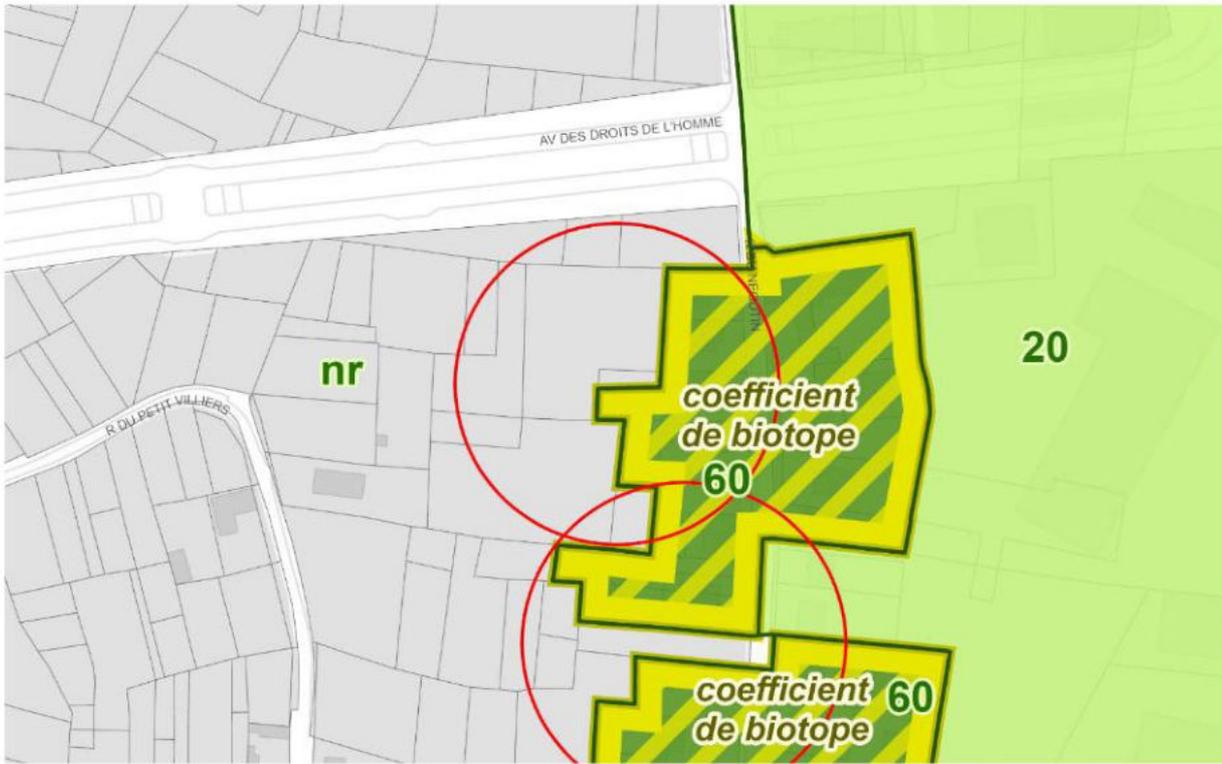
132

APRES

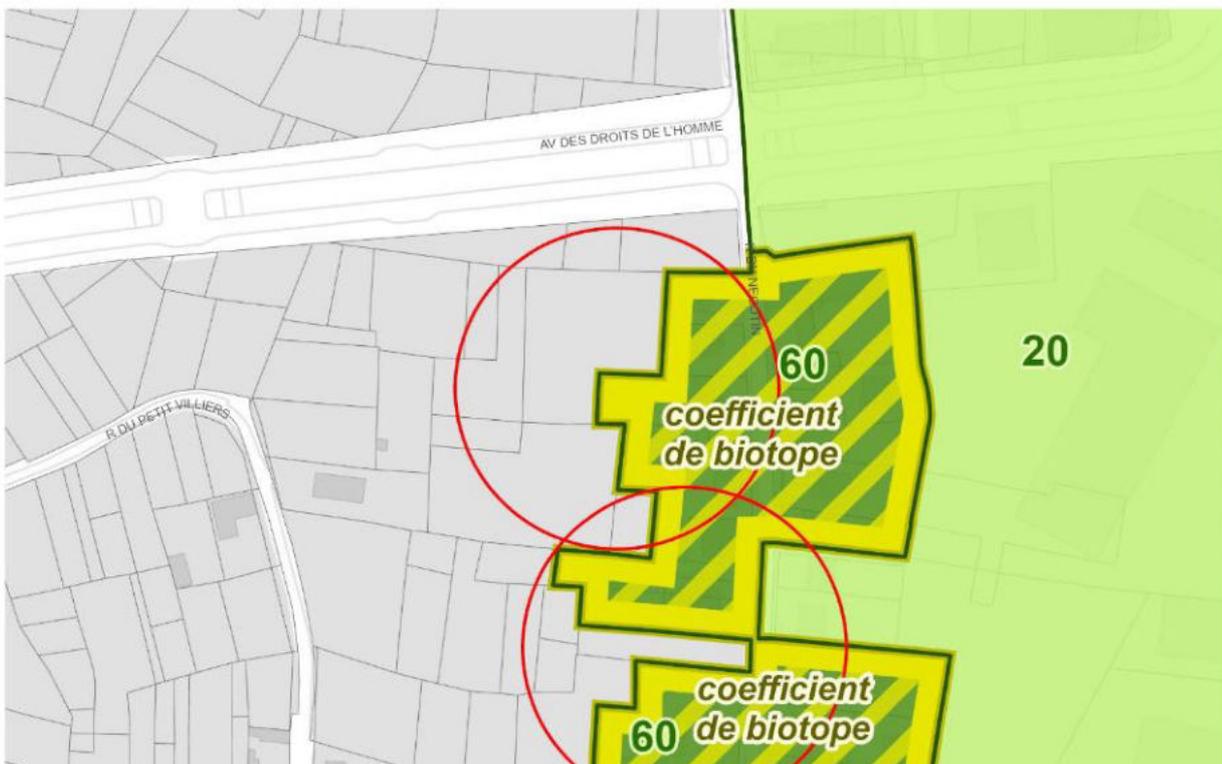


45234 | Emprise pleine

AVANT



APRES



AVANT

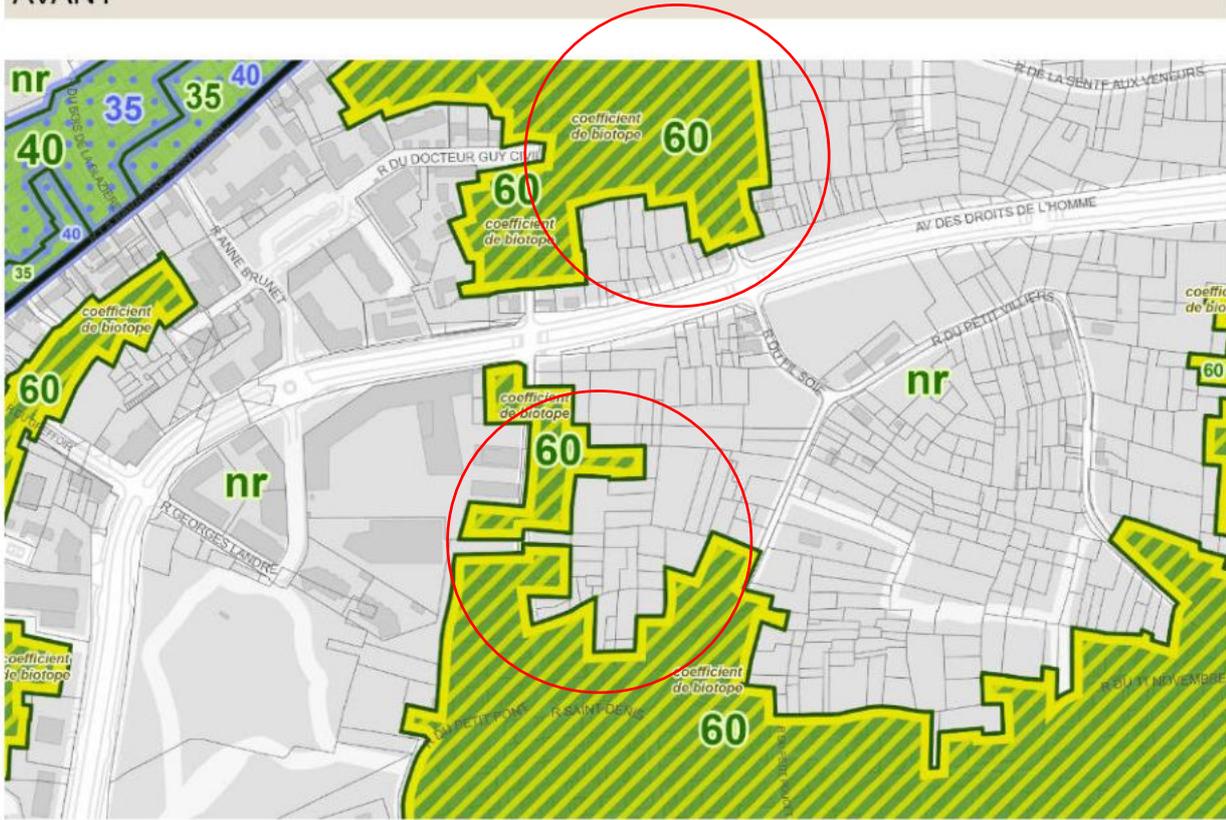


134

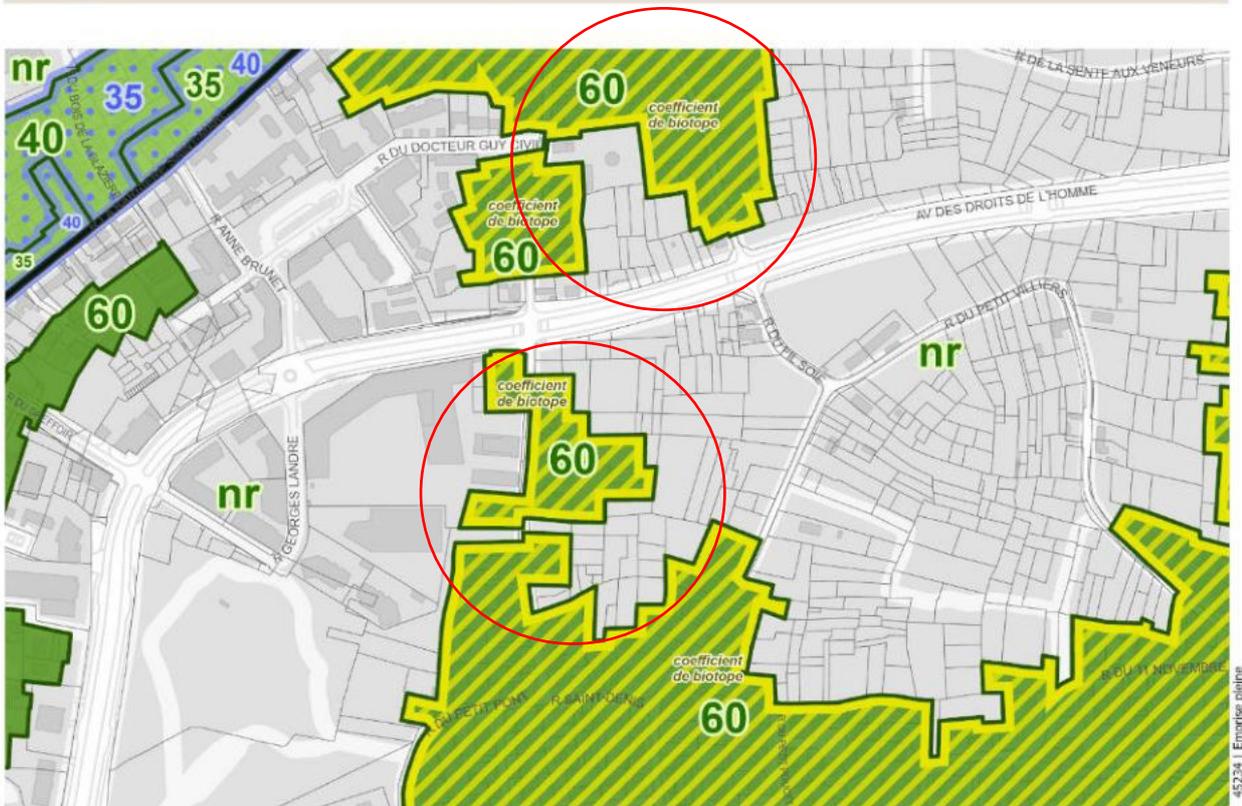
APRES



AVANT



APRES



L.2 Quai du Roi – Extension d'un cœur d'îlot

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_51



136

Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément aux faisceaux d'indices détaillés dans le rapport de présentation (Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte et des effets d'îlots de chaleur urbains, infiltration de l'eau... il est proposé d'étendre le cœur d'îlot situé entre le Quai du Roi et la rue du Faubourg de Bourgogne sur les parcelles cadastrées section CS0010, 182, 183, 240, 268, 270, portant sa superficie à 5 908 m².

Ainsi il est proposé :

- **D'étendre un cœur d'îlot entre le Quai du Roi et la rue du Faubourg de Bourgogne sur des espaces verts existants sur la commune d'Orléans.**

AVANT



APRES



L.3 Création de linéaires commerciaux dans le cadre de l'opération Bourgogne-Village

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_51

Les linéaires commerciaux sont essentiellement délimités au sein des centralités de proximité, en particulier dans les zones UC. Le dispositif réglementaire des linéaires commerciaux permet une confortation de la mixité fonctionnelle sur les linéaires concernés.

Au-delà d'un strict maintien de la seule destination commerciale, ce dispositif doit permettre la conservation de linéaires « actifs », ainsi, les sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail* », « *Restauration* », « *Hébergement hôtelier et touristique* », « *Activités de services accueillant une clientèle* », « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et « *Locaux techniques des administrations publiques* » sont autorisées.

Dans le cadre de l'opération Bourgogne Village, la ville d'Orléans souhaite renforcer la préservation des activités commerciales et l'animation des rues de Bourgogne.

Ainsi, il est proposé d'ajouter 11 linéaires commerciaux :

- **Du 1 au 3 de la rue de Bourgogne (BM0165 et 266)**



- **Du 4 au 8 de la rue de Bourgogne (BN0051 et 52)**



- Du 14 au 18 de la rue de Bourgogne (BN0057, 58 et 364)



- du 31 au 35 de la rue de Bourgogne (BM0140 et 141)



- du 48 au 56 de la rue de Bourgogne (BN0097, 426, 99, 100, 327, 326 et 105)



- du 76 au 82 de la rue de Bourgogne (BN0117, 382, 119, 120 et 121)



- du 79 au 83 de la rue de Bourgogne (BM0046, 45 et 44)



- du 105 au 113 de la rue de Bourgogne (BM0006, 5, 4, 3 et 1)



- du 1 au 15 de la rue Porte Saint-Vincent (BP0063, 64, 65, 184, 183, 70 et 71)



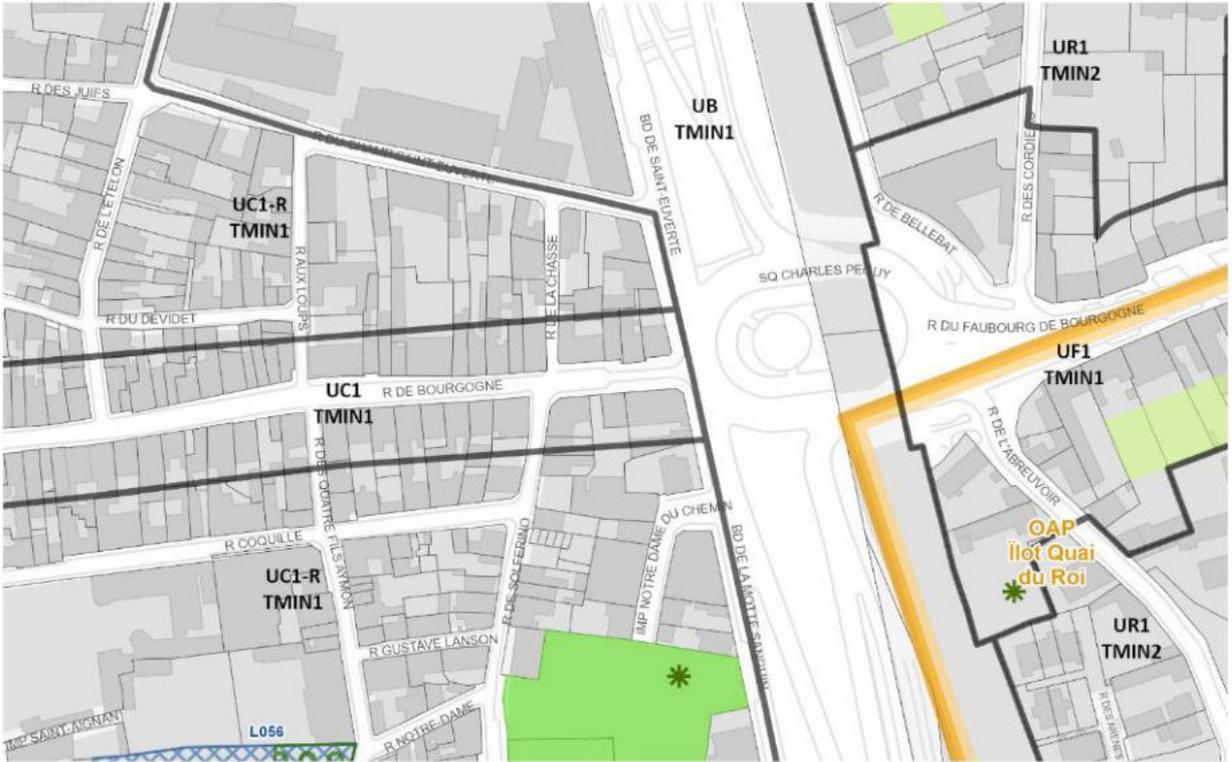
- du 2 au 18 de la rue Porte Saint-Vincent (BP0199, 78, 77, 76, 74, 73 et 72)



- du 2 au 4 de la rue des Bons Enfants (BP0063 et 62)

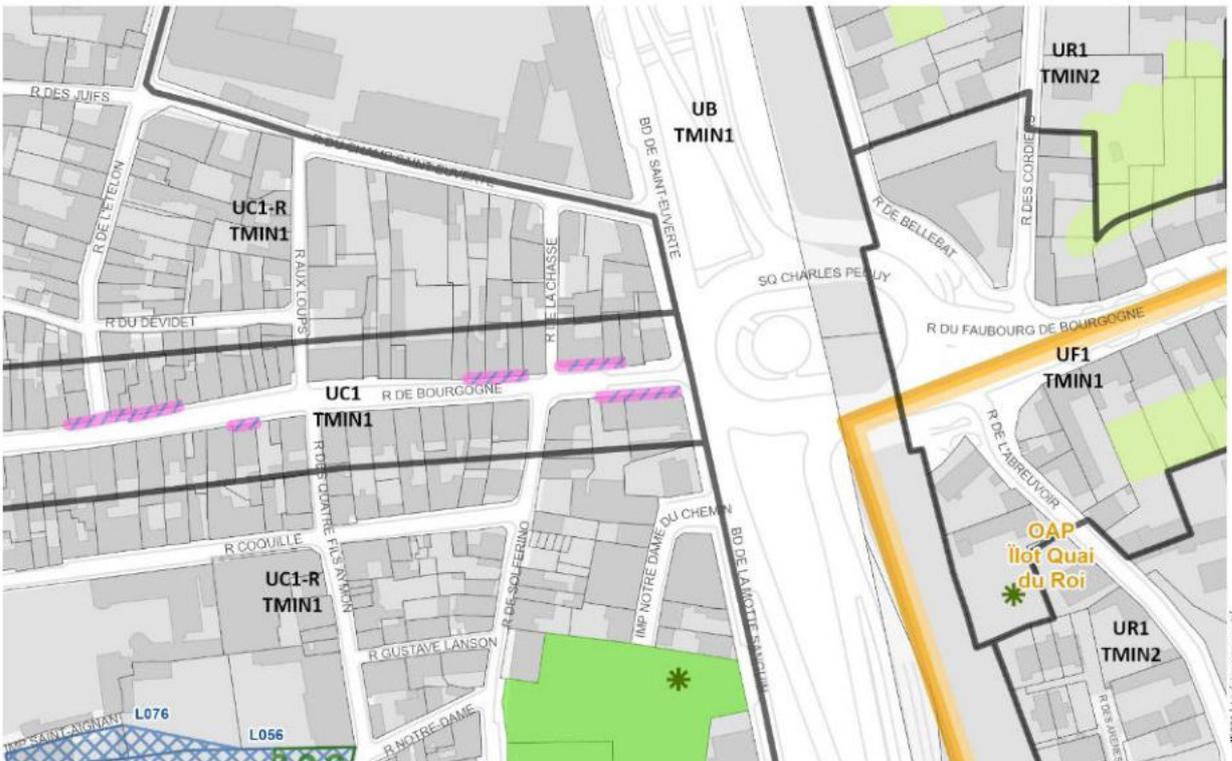


AVANT



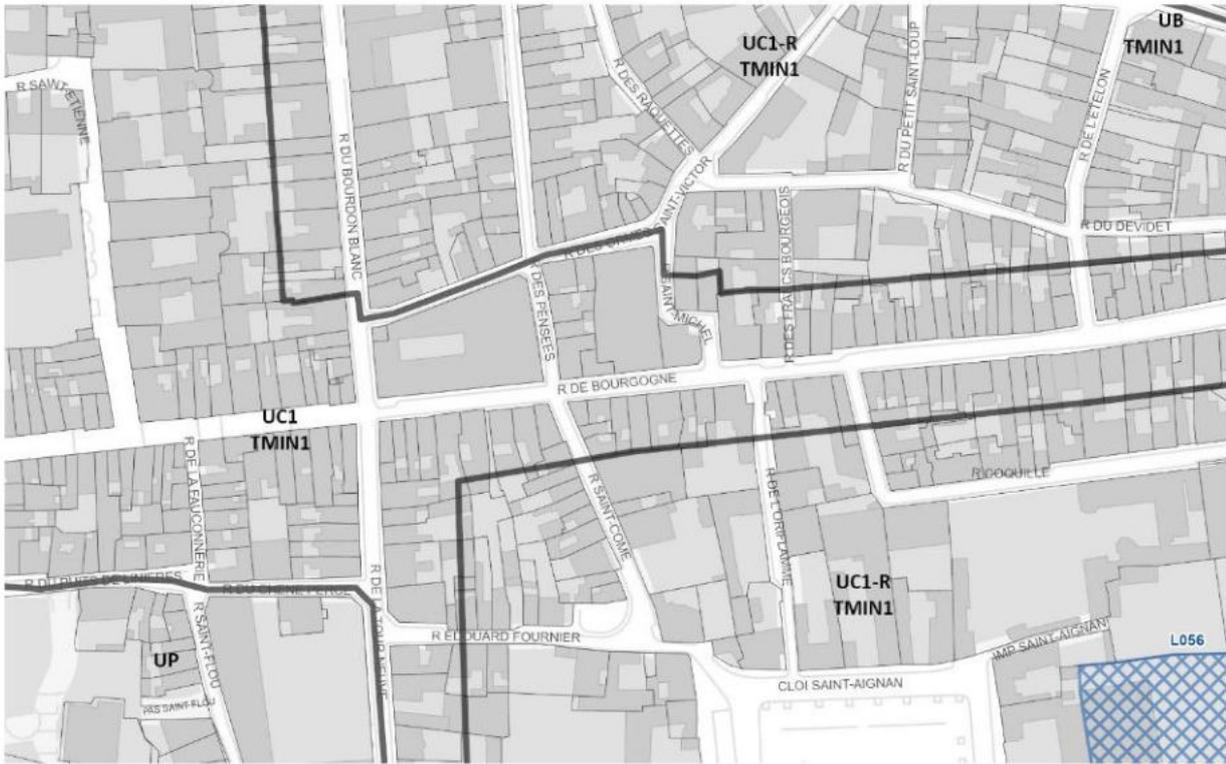
142

APRES



4524 | Ligne commerciale

AVANT



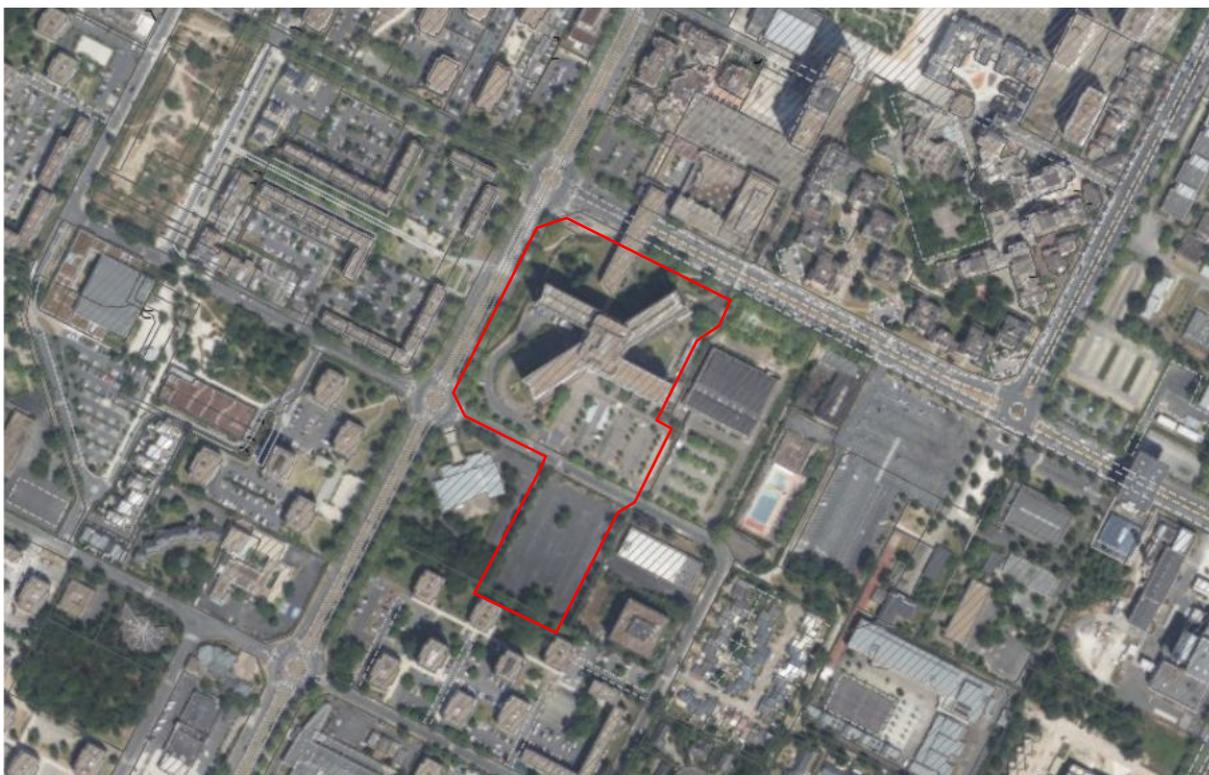
APRES



L.4 Site des « Chèques Postaux » à La Source : adaptation du zonage pour accompagner la reconversion

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_84
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_14
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_14



144

L'immeuble de 8 étages des Chèques Postaux, constitue un édifice emblématique du quartier de La Source, depuis son inauguration en 1968. Avec 500 agents au démarrage, le bâtiment en accueillera plus de 3 000 en 1980, faisant vivre tout un quartier.

En 2023, devenu vétuste et inadapté, le bâtiment est vidé de ses salariés, qui seront relocalisés en partie sur le site du Moulin à Olivet. La même année, le bâtiment est labélisé « Architecture Contemporaine Remarquable » par la DRAC, pour la singularité de l'œuvre et le caractère innovant de la conception architecturale.

Actuellement, les terrains des Chèques Postaux sont classés en zone UE du PLUM, c'est-à-dire en secteur d'équipements à vocation collective. Afin de favoriser la reconversion du site, celui-ci doit pouvoir accueillir des logements. A cet effet, il est proposé de classer les parcelles cadastrées section EM n° 93 et 95, en zone UC4, zone de centralité de quartier, dans la continuité des terrains situés au nord de l'Avenue Montesquieu et sur lesquels s'étend le bâtiment-pont et d'adapter le velum à 21 m en conséquence.

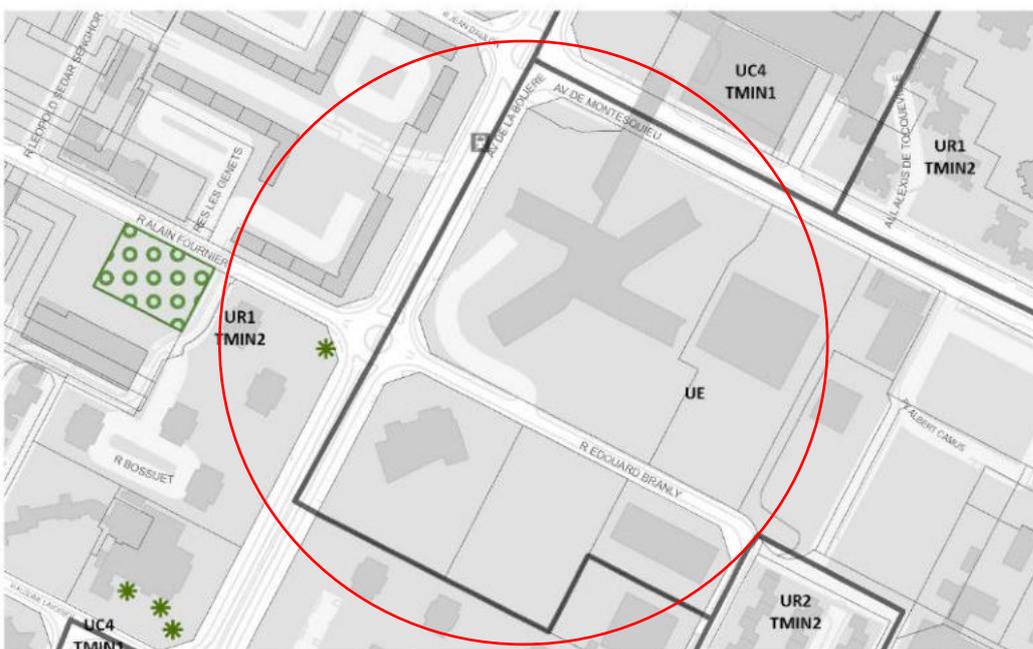
Quant au parking situé sur la parcelle EN0146 au sud de la rue Edouard Branly, il est proposé de le classer en zone UR1 dans la continuité du zonage de la zone résidentielle contiguë à celui-ci. Le velum sera modifié en conséquence à 18 m et l'emprise de pleine terre à 40 %.

Dans un souci de cohérence du zonage et parce-que cela n'aura pas de conséquence sur le bâtiment existant, il est proposé de classer la parcelle EN0145 appartenant à la commune d'Orléans et supportant la salle communale Fernand Pellicer, comme la parcelle EN0146 en zone UR1, avec un velum à 18 m et une emprise de pleine terre à 40 %.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le plan de zonage en classant les parcelles EM0093 et EM0095 en zone UC4-TMIN1 et les parcelles EN0145 et EN0146 en UR1-TMIN2 ;
- de modifier le plan de velum en classant les parcelles EM0093 et EM0095 à 21 m et les parcelles EN0145 et EN0146 à 18 m ;
- de modifier le plan des emprises de pleine terre en classant les parcelles EN0145 et EN0146 à 40 % avec un coefficient de biotope.

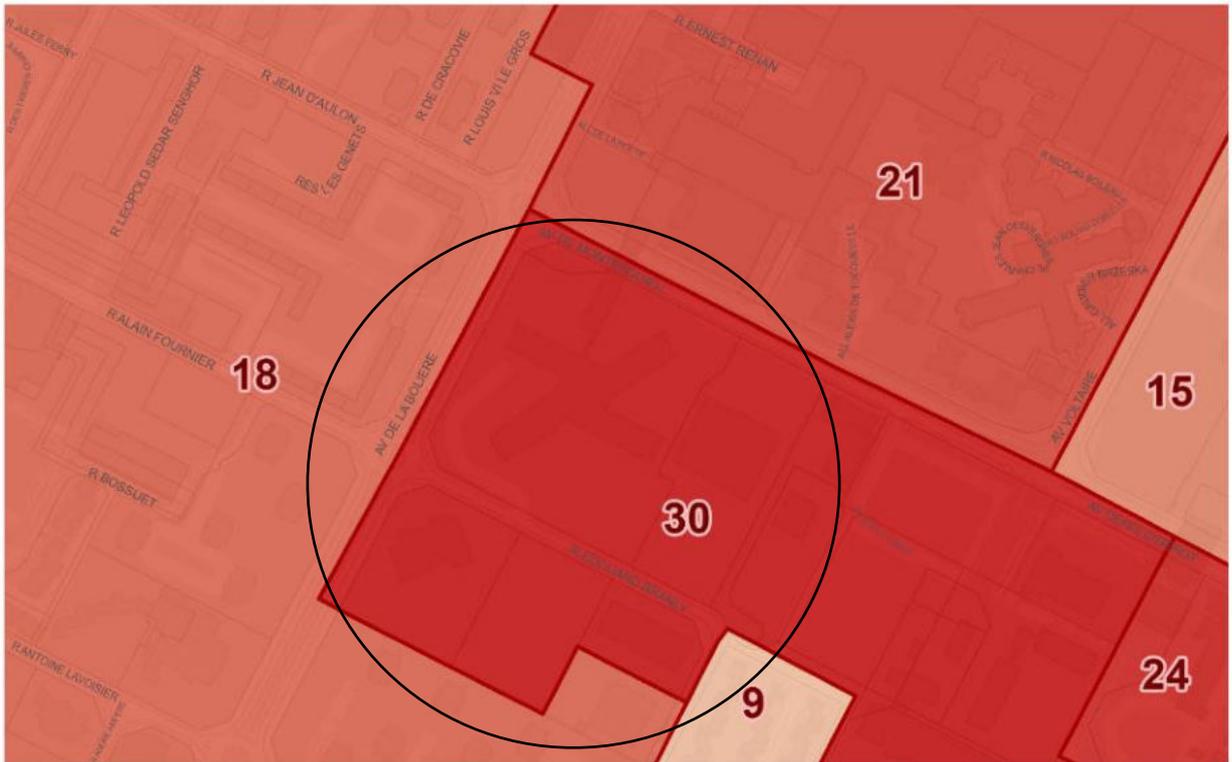
AVANT



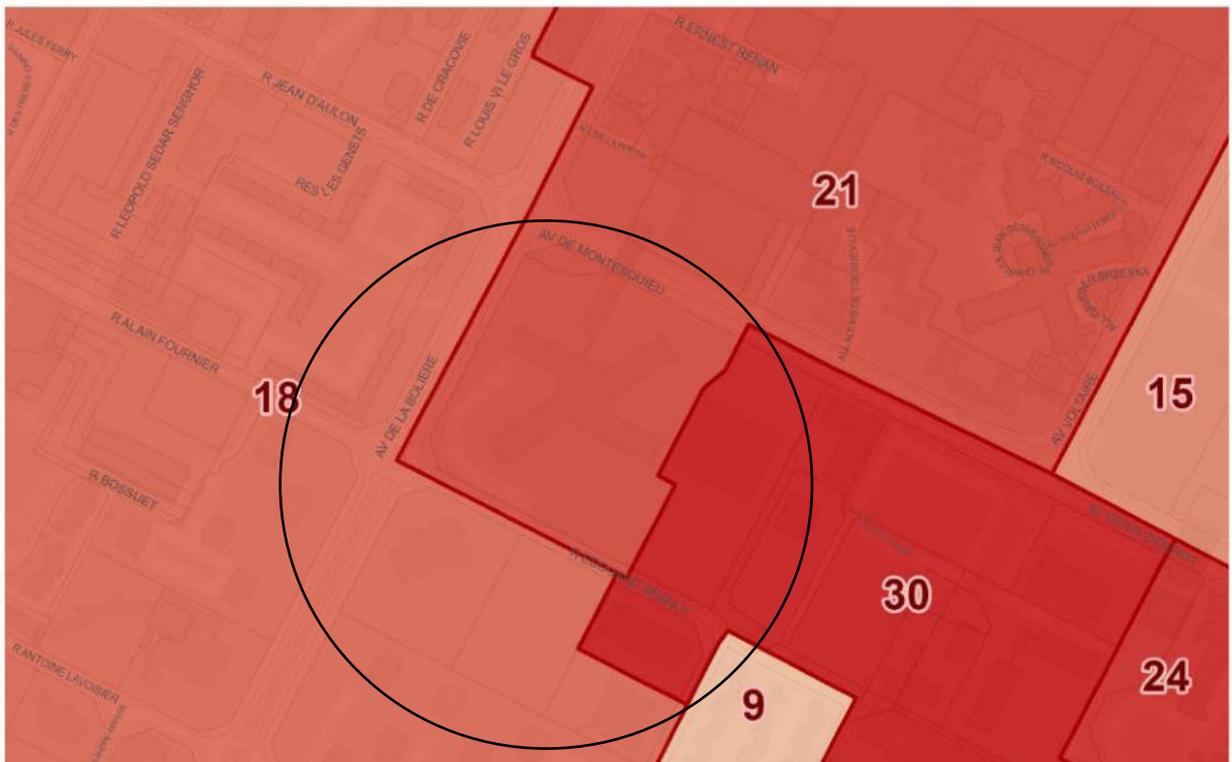
APRES



AVANT



APRES



45234 | Haufeur faitage

L.5 Site « Cathelineau », quartier de La Source : adaptation du zonage et de la hauteur pour accompagner la reconversion du site

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_84
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_14
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_14



148

Le site du Gymnase Cathelineau situé sur la parcelle EK0272 rue de Beaumarchais, construit dans les années 1970, fait aujourd'hui l'objet d'un vaste projet de réaménagement. Cet équipement, toujours en usage, mais vieillissant, dispose d'une importante capacité de stationnement, utilisée principalement lors des rencontres de football du stade Beaumarchais. Le site accueille également un vaste espace engazonné avec un terrain de football.

Situé au cœur d'un écosystème sportif dynamique, ce site ne manque pas d'atouts : il est entouré d'infrastructures comme le stade Beaumarchais, le Tennis Club, le complexe nautique, l'aréna CO'Met dédiée au basket et les terrains de rugby. Au-delà du sport, ce quartier est un pôle majeur de formation, de recherche et de dynamisme économique, marqué par la présence de l'Université de La Source, du lycée Voltaire disposant d'un internat et de logements récents pour enseignants, ainsi que des laboratoires et bureaux administratifs du CNRS, LPC2E, CEMHTI, du centre Agreen LAB'O...

Le projet de réaménagement de cette parcelle EK0272 vise à en faire un espace de vie et de partage à la hauteur des attentes actuelles des jeunes sportifs. Ce site deviendra également le quartier général des sportifs de haut niveau en lien avec les événements sportifs CO'MeT. Ce projet prévoit à la fois la création d'une résidence en coliving, d'un espace de restauration et d'un lieu de coworking. Les espaces sportifs du site seront constitués d'un dojo, d'un clubhouse, d'un cœur d'îlot sportif, d'un parcours santé. Ces espaces sportifs seront prolongés par des aménagements comme des pistes cyclables et une mise en valeur de la reconstruction du Gymnase Cathelineau pour en faire un équipement moderne, dans un souci de performance énergétique et de transition écologique, et répondant aux besoins des sportifs et des associations locales.

Ce projet ambitieux s'inscrit dans une volonté de faire de ce site un lieu de vie multifonctionnel, afin de soutenir le dynamisme du quartier. En alliant sport, travail collaboratif et espaces de convivialité, il a pour objectif de renforcer la cohésion sociale et de répondre aux besoins des jeunes sportifs. Ce projet, porteur de nouvelles dynamiques, s'intègre pleinement dans le développement durable et l'attractivité du territoire.

Afin de mener à bien ce projet, ce site à enjeux doit être identifié en site de projet correspondant à la zone UP du PLUM.

La zone UP regroupe les secteurs de projet et de revitalisation urbaine. Cette zone correspond majoritairement aux secteurs des Zones d'Aménagement Concerté ou secteurs en zone U couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ou encore compris dans le périmètre d'une opération de renouvellement urbain, conventionnée ou non avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Le dispositif réglementaire de la zone UP a pour objet de compléter les autres documents cadres d'aménagement (tels que les cahiers des charges de Zone d'Aménagement Concerté ou de lotissement) en s'adaptant aux contraintes spécifiques des projets de renouvellement urbain (phasage, site potentiellement occupé, reprise des équipements publics, etc.).

En outre, il est indispensable de rehausser le velum, actuellement fixé à 9 mètres, à une hauteur de 18 mètres, en cohérence avec celui du lycée et des autres équipements sportifs environnants.

Par ailleurs, une partie du terrain du lycée Voltaire est située en zone UR1-TMIN2, alors que le reste est en UE. Il conviendrait de rectifier cette erreur matérielle en classant les parcelles EK0273 et 274, ainsi que le reste de la parcelle EK0290 en zone UE.

Ainsi, il est proposé de modifier :

- **le plan de zonage n° 84, afin de classer la parcelle EK0272 en zone UP et les parcelles EK0273, 274 et 290p en zone UE ;**
- **le plan des hauteurs n° 14, afin de passer le velum à 18 et 15 mètres ;**
- **le plan des emprises n° 14, afin de supprimer l'emprise de pleine terre, ainsi que le coefficient de biotope.**

AVANT



150

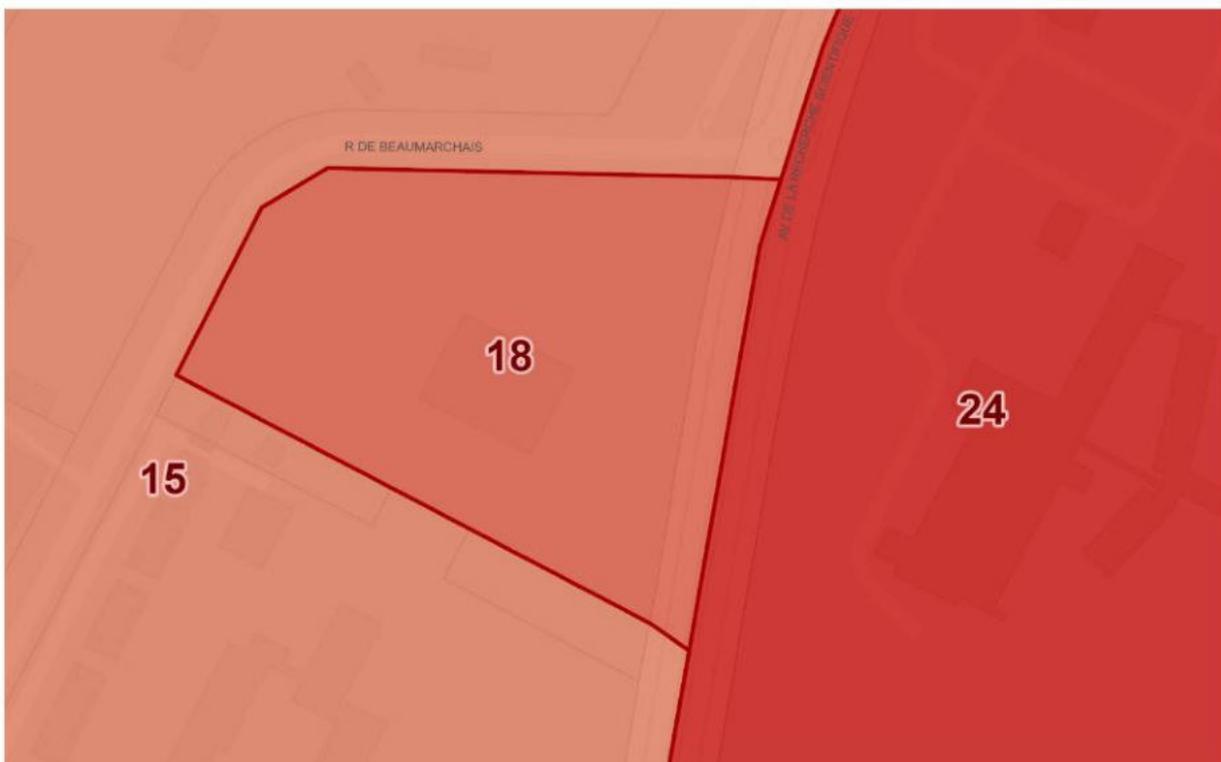
APRES



AVANT

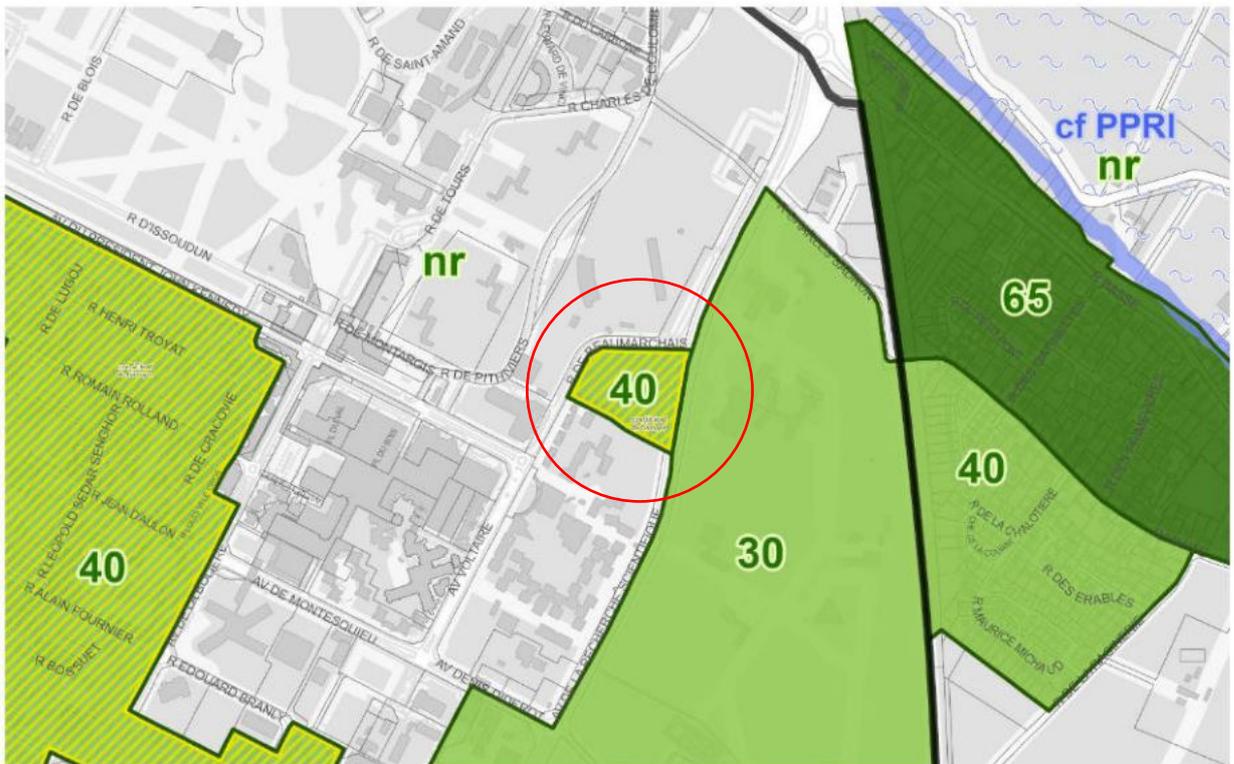


APRES



45234 | Heuteur faillage

AVANT



APRES



45234 | Emprise plaine

L.6 Site « Wichita Ouest » : adaptation du zonage pour accompagner la reconversion du site

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_43



Le quartier de l'Argonne fait partie du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'opération ANRU 2 Argonne, a pour cadre la Convention partenariale signée par Orléans Métropole avec L'ANRU. L'objectif de cette opération est de renforcer l'attractivité du quartier et d'améliorer durablement les conditions de vie de ses habitants.

Pour mettre en œuvre le projet urbain, Orléans Métropole a désigné la SORGEM comme Aménageur à travers une concession d'aménagement qui a débuté en 2021 et se terminera en 2032. La SORGEM se fait accompagner d'une maîtrise d'œuvre et d'un AMO Développement Durable qui, à l'échelle de l'ensemble de la concession d'aménagement, apportent l'expertise nécessaire pour garantir la qualité des constructions.

Outre les documents d'urbanisme classique (PLU, référentiel ville durable) l'aménageur s'appuie sur des documents élaborés spécifiquement pour l'opération (Cahier des Prescriptions, fiche de lot, etc.). Ces documents ont été travaillés et validés avec les services et les élus d'Orléans Métropole afin de porter l'ambition du projet urbain. Ils servent de cadre et d'appui pour le suivi de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des projets de constructions à chaque étape de leur processus, de la mise en concurrence des promoteurs à la phase de parfait achèvement.

Les interventions de la SORGEM sont réparties au sein du quartier de l'Argonne en différents secteurs. Le secteur de l'îlot « Wichita ouest » doit faire l'objet d'un traitement particulier, non compatible avec le zonage UB existant. Ce site à enjeux doit ainsi être identifié en site de projet correspondant à la zone UP du PLUM.

■ COMMUNE D'ORMES

M.1 Changement de zonage de UAE3 vers UAE1 dans la zone d'activités du Petit Sary au regard de la typologie des parcelles et des activités économiques présentes

- **PIECES MODIFIEES :**
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_15
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_16



La zone d'activités du Petit Sary est située entre une zone naturelle, résidentielle et industrielle (Pôle 45). En cohérence avec le Pôle 45, elle a été classée en zone UAE3 du PLUM, qui correspond aux zones industrielles et productives du territoire métropolitain. Elle accueille ainsi, dans un cadre leur permettant d'exercer leur activité, parfois source de nuisances, les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires de la Métropole.

Le dispositif réglementaire de la zone UAE3 a pour vocation d'offrir un cadre adapté aux besoins des activités industrielles. Or, la zone d'activité du Petit Sary est plutôt caractérisée par l'existence des entreprises correspondent à des activités mixtes, allant de l'entrepôt à de l'artisanat.

Au surplus, la réglementation de la zone UAE3 étant adaptée aux zones industrielles, caractérisées par des terrains avec une superficie très importante, ne correspond pas à la typologie des parcelles de la zone d'activité du Petit Sary, qui comporte des parcelles à mailles resserrées. À ce titre, et en raison notamment des règles d'implantation, la constructibilité des parcelles et d'une manière générale le développement économique du site est entravé.

Par conséquent, il est apparu nécessaire de réaliser un changement de zonage au profit de la zone UAE1, qui regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire métropolitain et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Elle regroupe ainsi les activités commerciales, artisanales, de bureau, le plus souvent de taille relativement limitée.

Le changement de zonage permettrait l'installation des nouvelles entreprises qui participeraient au développement de la diversité économique et à l'accroissement de l'attractivité régionale de l'Orléanais. De ce fait, le projet s'inscrit pleinement dans l'orientation 5 du projet d'aménagement et de développement durable, qui tend à garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le zonage de la zone d'activités du Petit Sary, au profit de la zone UAE1,**
- **Maintenir l'emprise de pleine terre de 30 % applicable dans le secteur.**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL

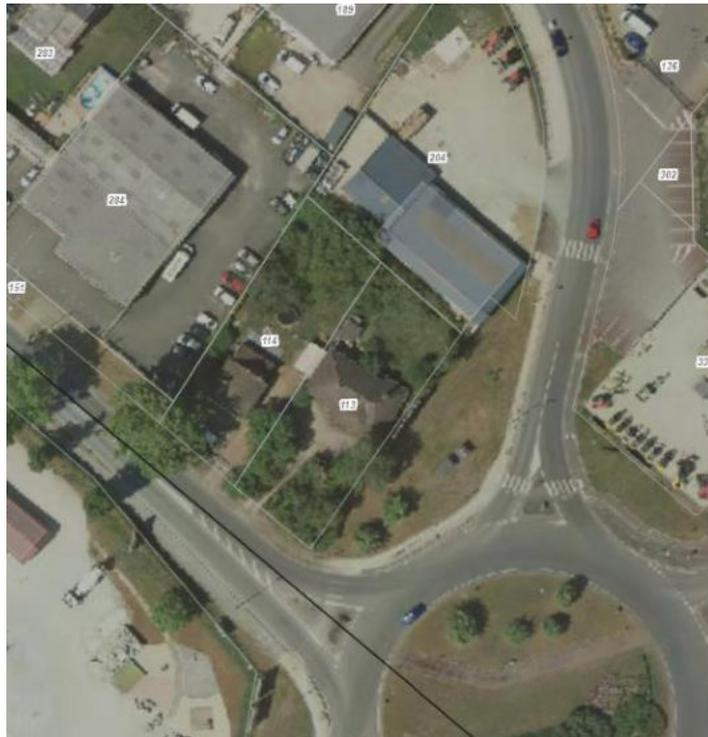
O.1 Changement de zonage de UR3 vers UAE1-P, route de Sandillon

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 60 et 69

4.2.1 – Plan des emprises au 5000^e – 11

4.3.1 – Plan des Hauteurs au 5000^e – 11



158

Les parcelles cadastrées AT 113 et AT 114, d'une superficie respective de 801 m² et 773 m², se situent au carrefour d'une zone résidentielle et économique ; au croisement entre la route de Sandillon (RD 951) et la rue des Cassines. La composition urbaine de la route de Sandillon est structurée autour d'une alternance entre maisons individuelles et bâtiments à vocation économique.

Lors de l'élaboration du PLUM, en cohérence avec la vocation du sol et les bâtis existants, un zonage UR3, correspondant au secteur pavillonnaire et résidentiel, a été mis en place sur les parcelles concernées. La Zone d'Activité des Cassines, contiguë au secteur en question, a été classée en zone UAE1-P, correspondant aux espaces qui regroupent des services et activités économiques de proximité insérés dans un tissu urbain dense.

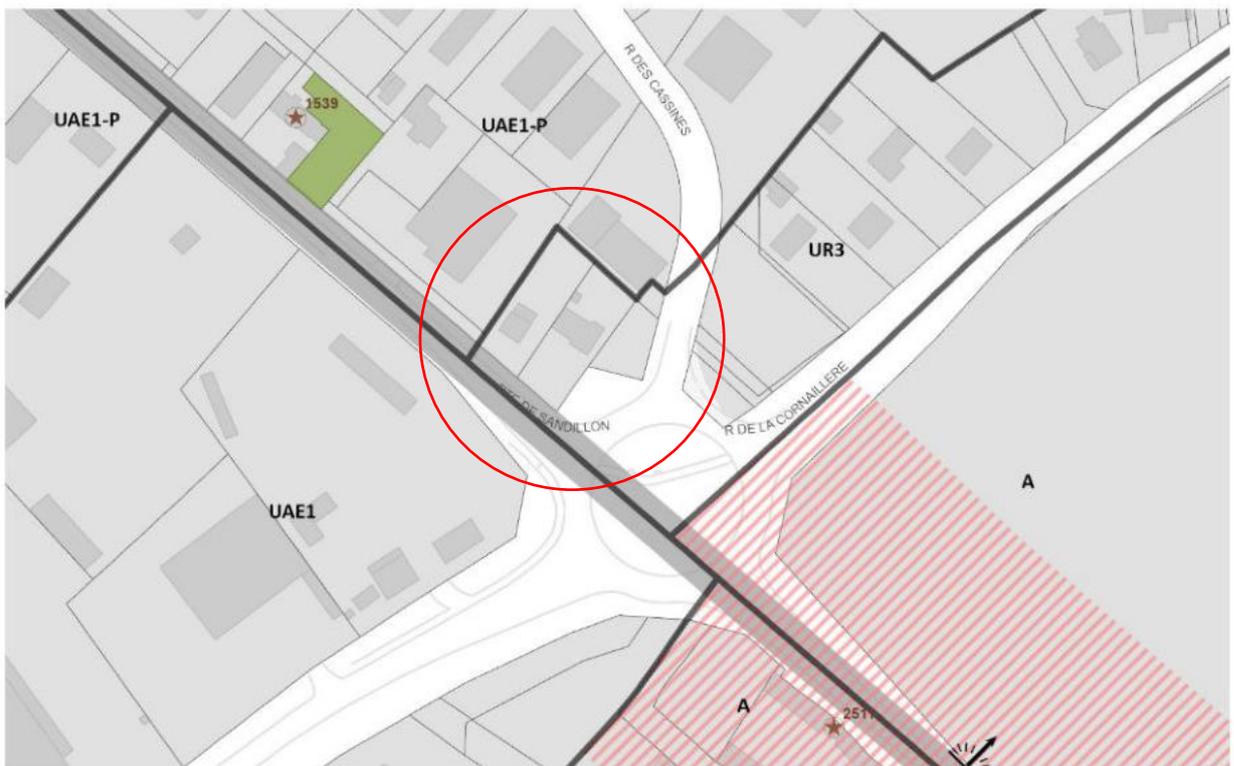
Aujourd'hui, suite à deux démolitions, plus aucune construction n'est présente sur les parcelles cadastrées AT 113 et AT 114. Cet espace, considéré comme une « dent-creuse », représente un foncier potentiel disponible, notamment pour la zone d'activité à proximité directe. Il est a rappelé que le PLUM doit permettre de renforcer les secteurs d'activité économique existants afin de garantir la pérennité des entreprises implantées sur le territoire et l'accessibilité une offre de qualité et locale. Cette problématique s'inscrit pleinement dans l'orientation n°5 du PADD « Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emploi diversifiés et de proximité ».

Dans ce cadre, il apparaît utile de reclasser les parcelles cadastrées AT 113 et AT 114 vers le zonage à vocation économique UAE1-P, en continuité direct, et renforcer ainsi le maillage économique du territoire métropolitain. Ce changement permettra ainsi de faire de l'îlot entier une zone à vocation économique en limitant ainsi les potentielles nuisances avec le voisinage résidentiel.

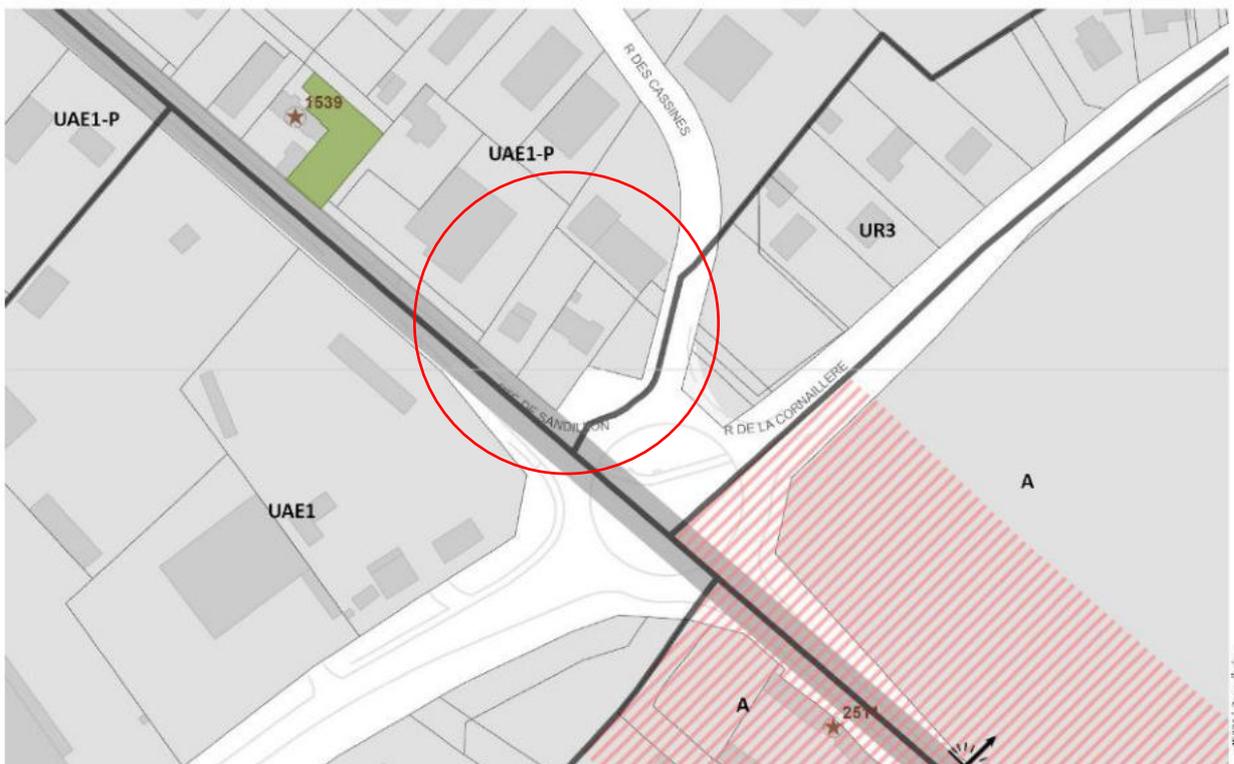
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le classement des parcelles cadastrées AT 113 et AT 114 vers une zone à vocation économique UAE1-P ;**
- **Modifier les plans des hauteurs et des emprises en conséquence.**

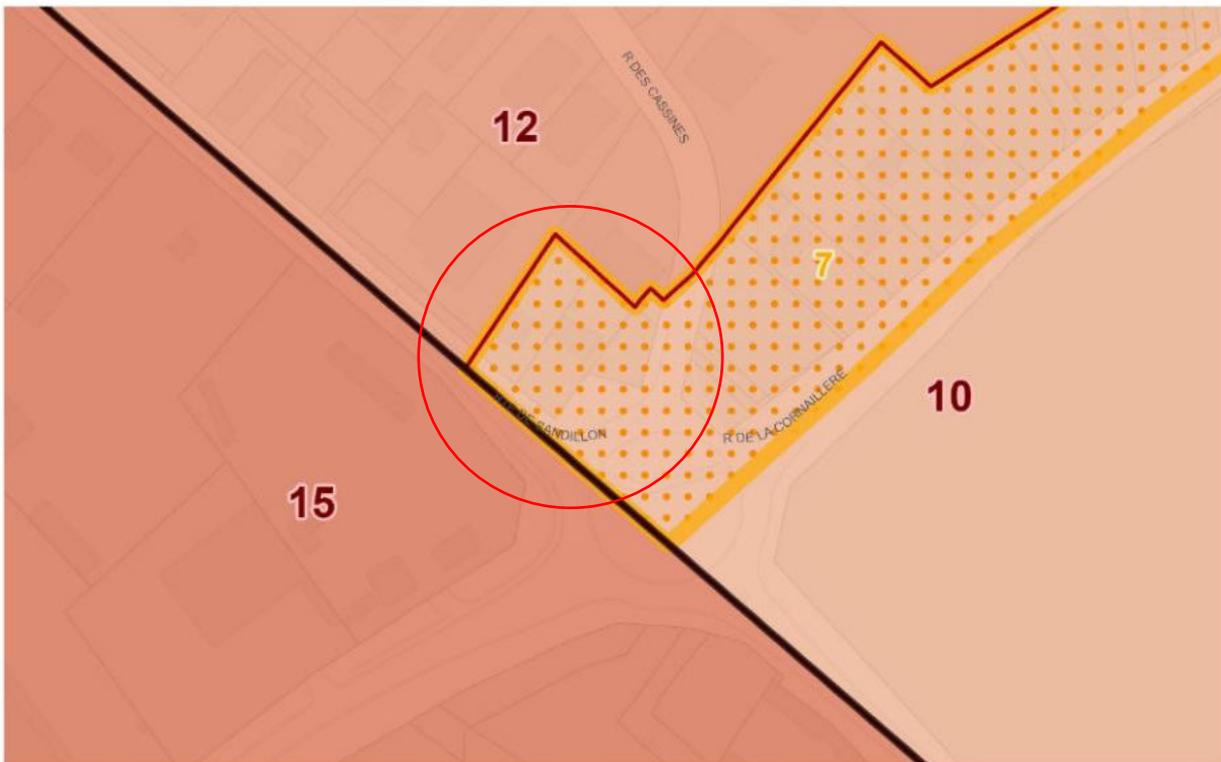
AVANT



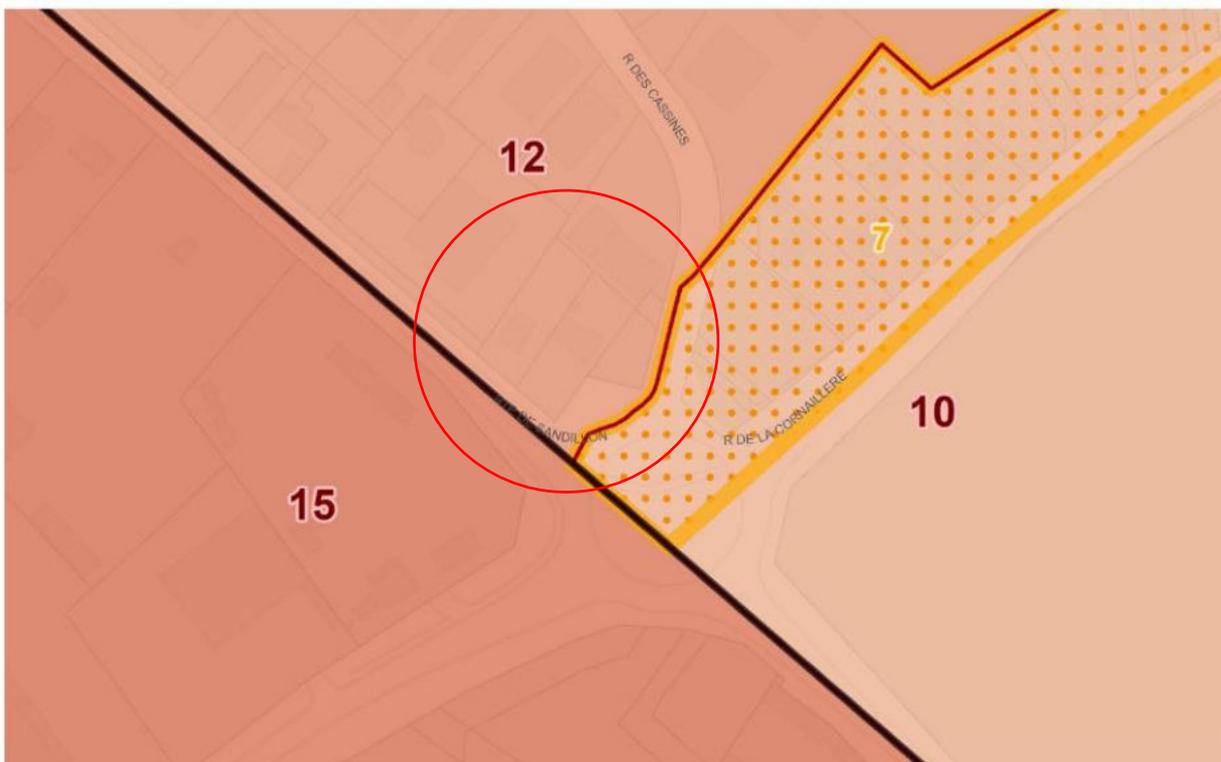
APRES



AVANT

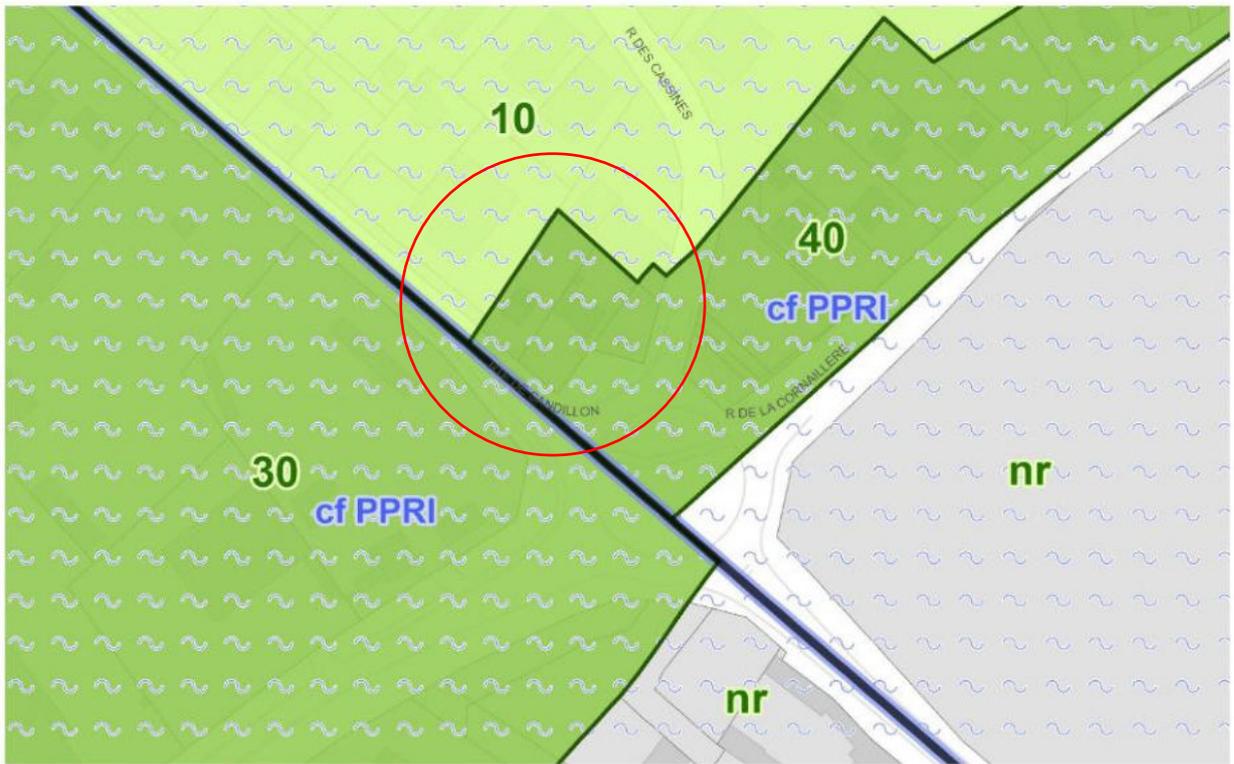


APRES



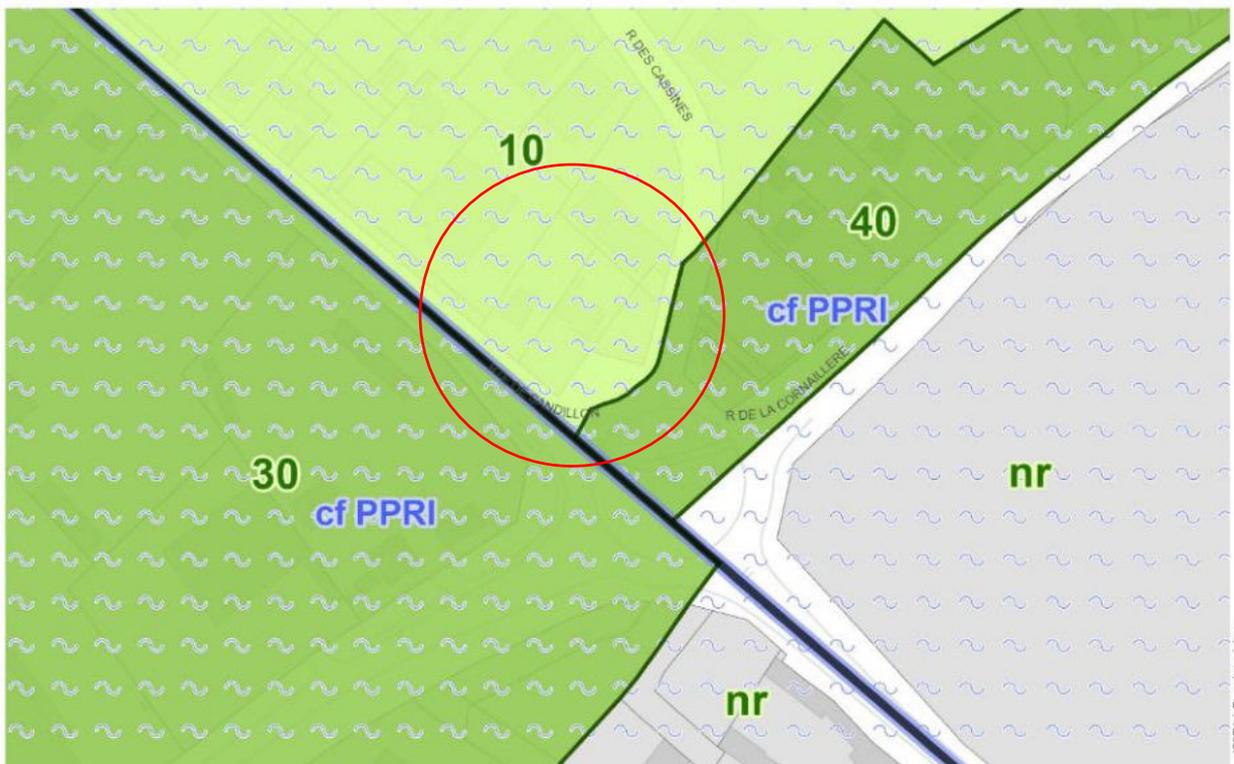
45274 | Hauteur égout

AVANT



162

APRES



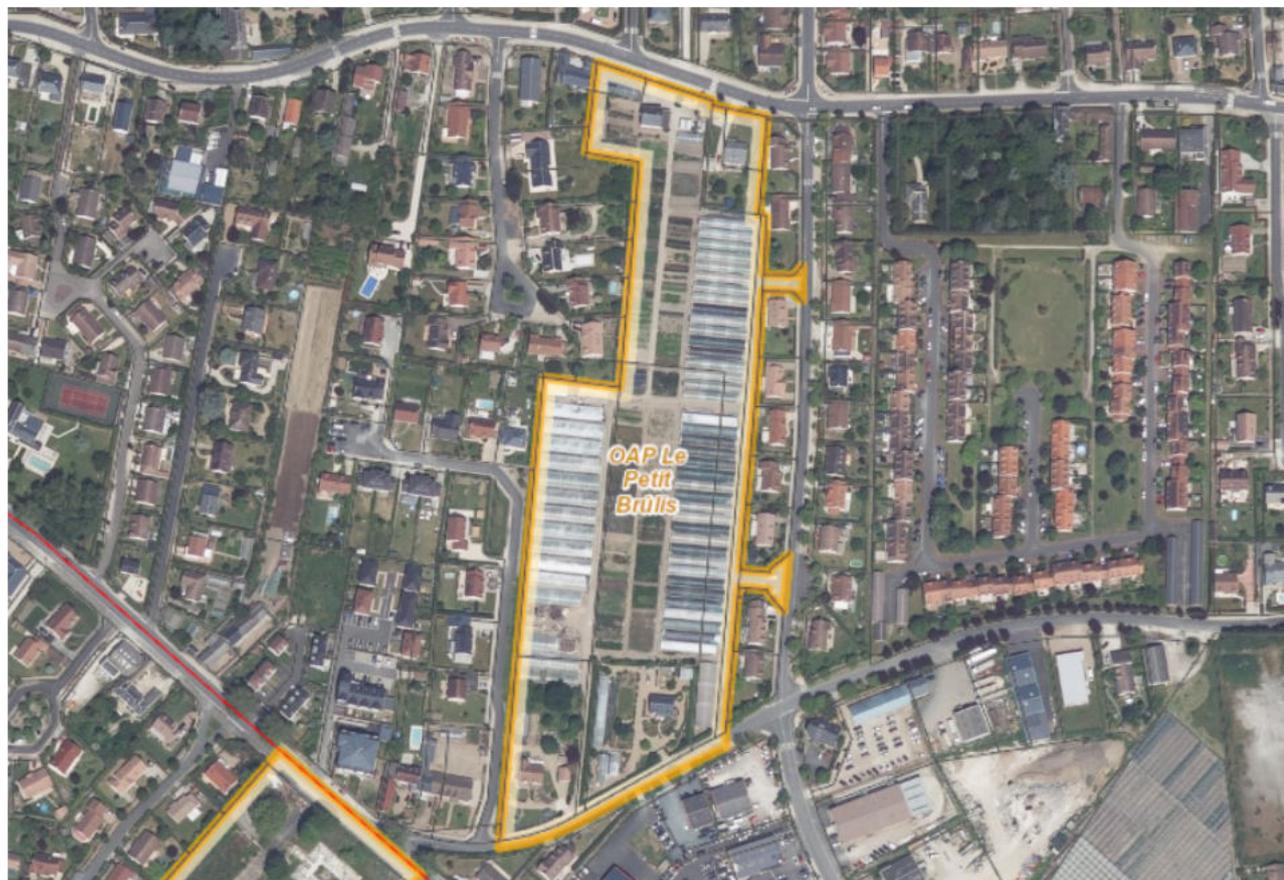
45274 | Emprise pleine

O.2 Modification de l'OAP « Le Petit Brûlis »

PIECES MODIFIEES :

3.1.0 – Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 60



Le secteur dit du « Petit Brûlis », était classé en AUd, zone à urbaniser différée, dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal de Saint-Denis-en-Val. Dans la mesure où le site ne présentait pas de projet connu et constituait une dent creuse d'une superficie importante, il a été décidé lors de l'élaboration du PLUM de maintenir la vocation du site en zone 2AU, correspondant aux zones à urbaniser à moyen-long terme.

Le projet de modification n° 2 du PLUM a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, afin de permettre de réduire la carence communale en logements locatifs sociaux, tout en garantissant une évolution maîtrisée du territoire. Il a ainsi été mis en place un nouveau classement 1AU-R3-PC et une OAP nommée « Le Petit Brûlis », composée d'orientations écrites et graphiques (schéma) couvrant l'intégralité de la zone classée anciennement 2AU et encadrant le futur projet d'ensemble.

Il apparaît qu'un secteur résidentiel composé de quelques habitations construites bien avant le PLU communal et l'élaboration du PLUM (parcelles cadastrées AV 78, AV 79p, AV 80p, AV 86p, AV 115p, AV 117 et AV 118) a été intégré à cette zone. Ce secteur n'a aucune vocation à évoluer dans le cadre du projet précité.

Les parcelles AV 78, AV 79p, AV 80p, AV 86p, AV 115p, AV 117 et AV 118 correspondent aux typologies et formes urbaines environnantes, classées en zone UR3.

Dans ce cadre, par cohérence urbanistique et afin d'identifier plus clairement les contours du futur projet d'aménagement, il convient de reclasser les parcelles cadastrées AV 78, AV 117 et AV 118 et une partie des parcelles cadastrées AV 79, AV 80, AV 86 et AV 115 vers un zonage adéquat et adaptées aux morphologies urbaines communales : UR3.

Ainsi, il est proposé :

- De modifier l'OAP « Le Petit Brûlis », afin d'extraire de son périmètre les parcelles cadastrées AV 78, AV 177, AV 118 et une partie des parcelles cadastrées AV 79, AV 80, AV 86 et AV 115 ;
- De modifier le plan de zonage, afin d'extraire les parcelles concernées du périmètre de l'OAP « Le Petit Brûlis » et en classant ces parcelles vers un zonage UR3 à vocation résidentielle.

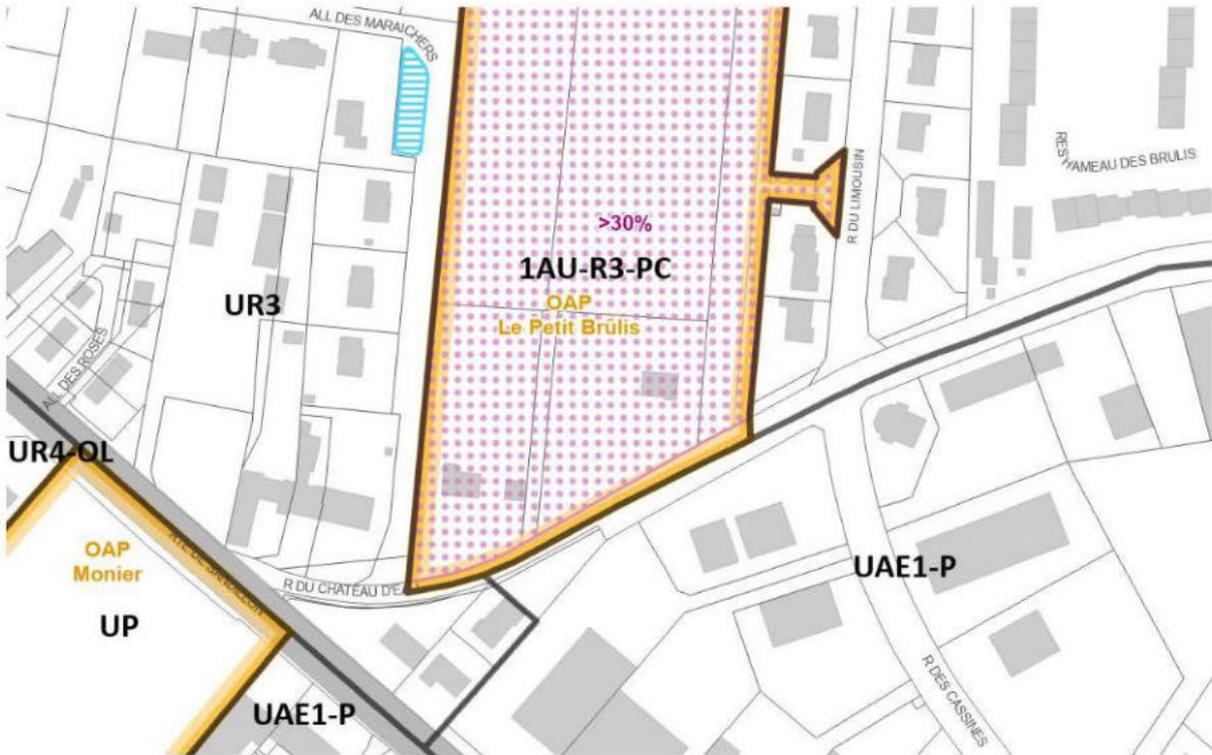
AVANT



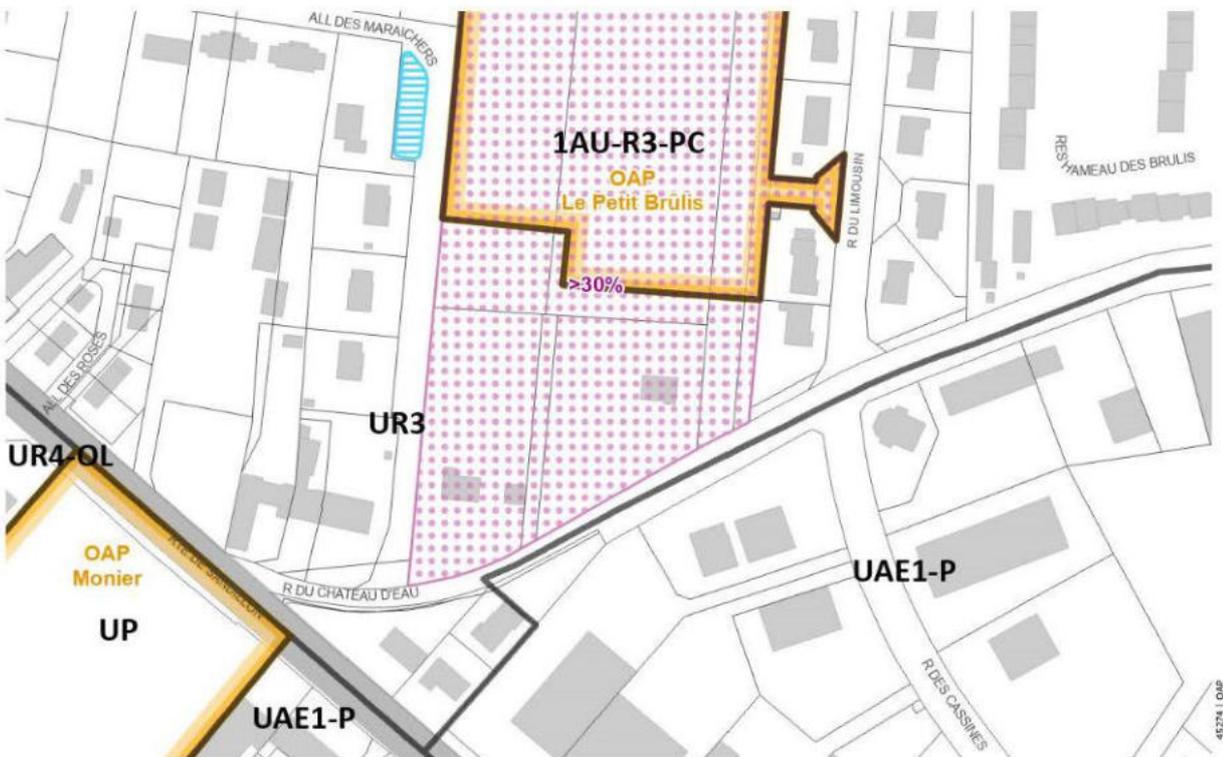
APRES



AVANT



APRES

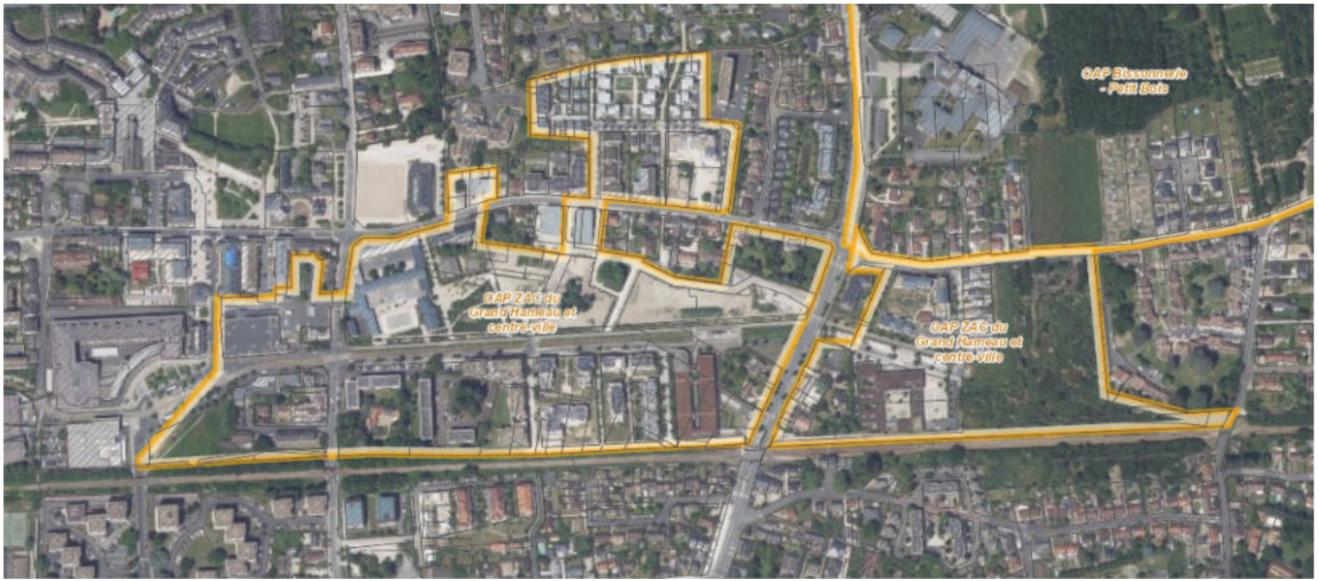


■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

Q.1 Modification de l'OAP « ZAC du Grand Hameau et du Centre-Ville »

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 – Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44



166

Le secteur de l'OAP « ZAC du Grand Hameau et du Centre-Ville » se situe dans le centre-ville de la commune de Saint Jean de Braye. D'une superficie de près de 23,5 ha, il inclut le périmètre de la ZAC de l'écoquartier du Hameau labellisé. Ce site vise à la fois la requalification du centre-ville et l'accueil de nouveaux habitants. L'aménagement de ce secteur est principalement à vocation résidentielle.

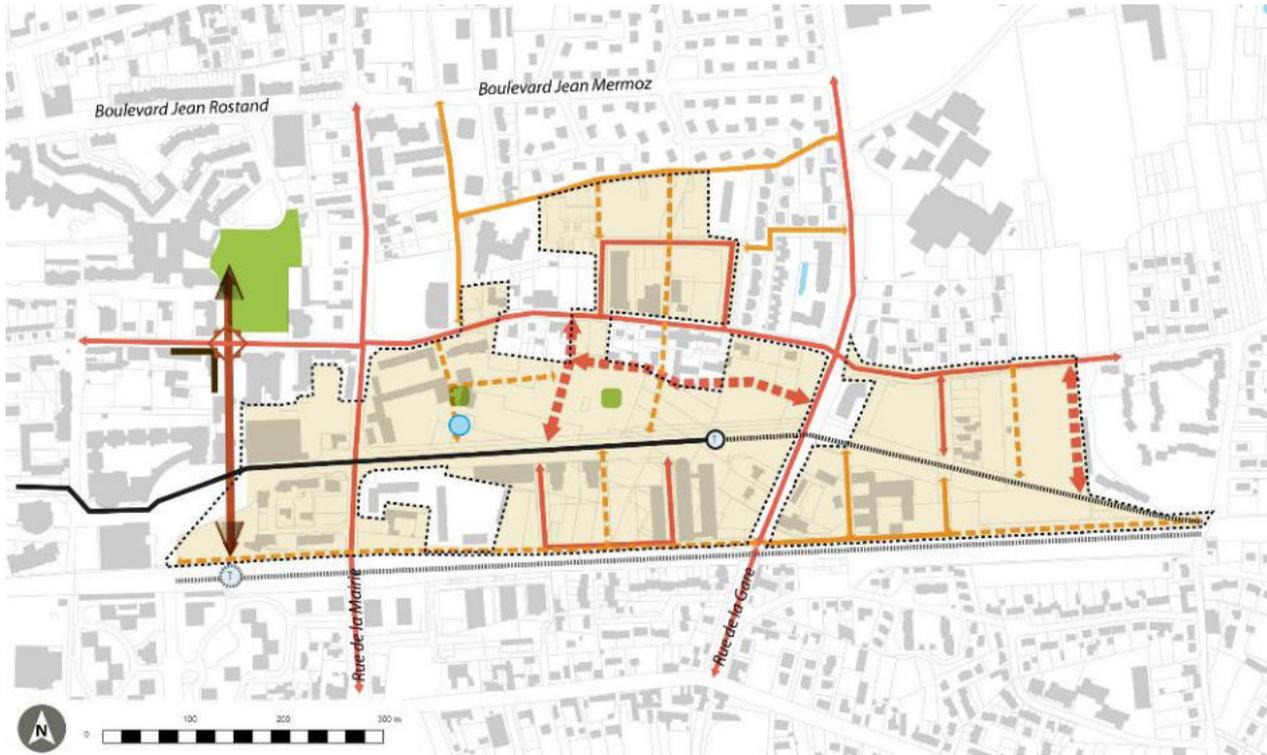
Au fil de l'avancement du projet et de la réalisation des études préalables, opérationnelles, de faisabilité et des travaux, des ajustements et modifications mineures sont intervenus, nécessitant la modification de l'OAP. Ces modifications, ne remettant pas en cause les grands principes du projet, sont les suivantes :

- Ajustement des emplacements du Jardin de la Braye et du square de la Laïcité.
- Déplacement de la liaison piétonne qui passe sur le lot A3, près du square de la Laïcité.
- Suppression de la voie N/S et de la liaison piétonne prévues sur le terrain côté Est de la ZAC.
- Suppression sur le plan de la sécurisation du carrefour Jean Zay / Planche de Pierre (réalisé).
- Ajout d'un boisement urbain au 22 rue de la Mairie.

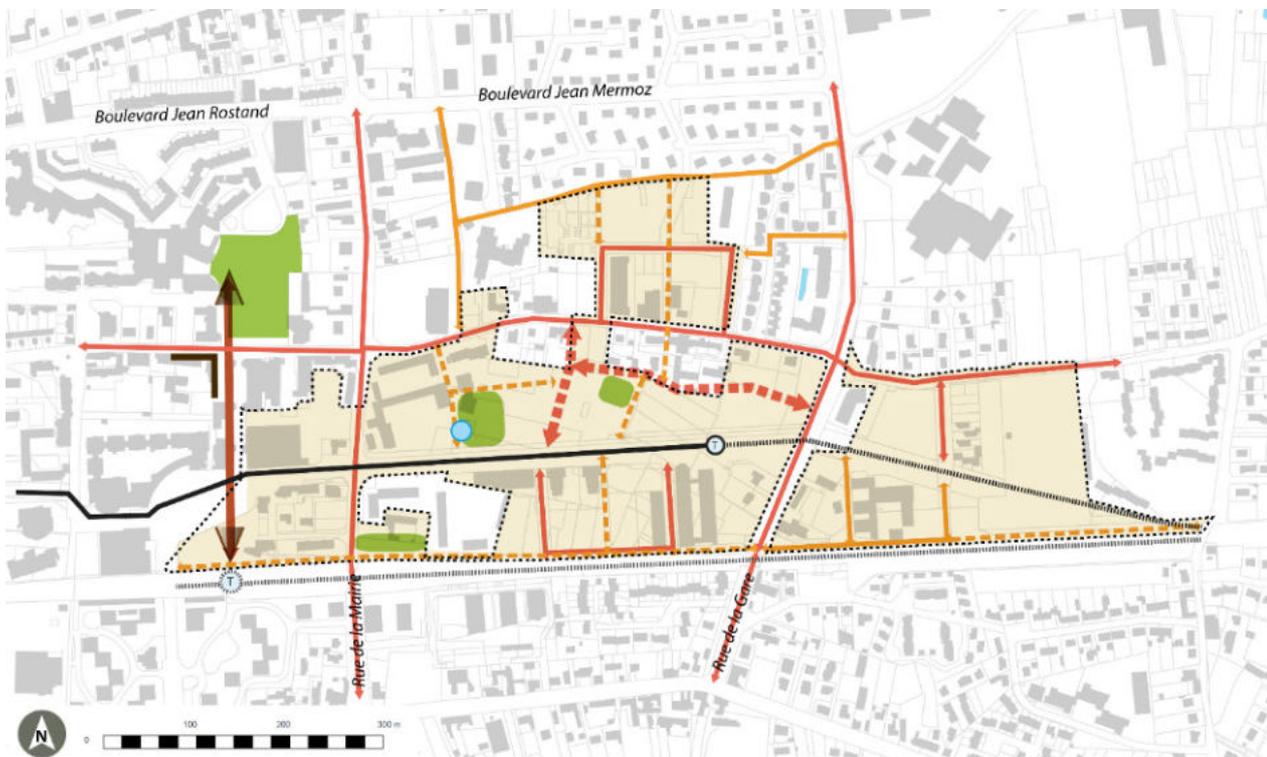
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier l'OAP « ZAC du Grand Hameau et du Centre-Ville » tel que décrit précédemment.**

AVANT



APRES



Q.2 Création d'un STECAL A-S sur la ferme de la Bussière

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2 000^e – 35



168

La parcelle cadastrée ZD0056, sise 112 rue des Bas Avaux sur la ferme de la Bussière, est classée en zone agricole (A). Elle fait partie d'une exploitation agricole où sont cultivées diverses variétés de pommes et de poires. Les fruits, ainsi que les produits transformés issus de ces vergers, sont essentiellement commercialisés en vente directe.

Cependant, face à la hausse des coûts d'électricité et aux calamités agricoles, l'équilibre financier de l'exploitation devient précaire. Afin d'assurer sa pérennité, un complément d'activité s'avère nécessaire.

Le corps de ferme est assez vaste. Certaines constructions anciennes ont du cachet, notamment une maison datant du XIX^{ème} siècle, elles pourraient être transformée en gîtes.

Ainsi, la création de gîtes permettrait :

- de sauvegarder un patrimoine bâti du XIX^{ème} siècle ;
- de pérenniser l'exploitation ;
- de dynamiser le point de vente existant ;
- de développer la notoriété des produits de la ferme ;
- de développer la notoriété de l'arboriculture à Saint-Jean-de-Braye ;
- de recevoir des groupes scolaires grâce à la présence de locaux adaptés à l'accueil du public (présentation de l'exploitation, visites de la ferme et du verger, découverte et dégustation des produits, notamment des jus de fruits du Domaine).

Afin d'autoriser une évolution limitée de ces bâtiments, permettant de les préserver, de les valoriser et de maintenir l'exploitation agricole, il convient de créer un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) A-S, dans lequel est notamment autorisée la sous-destination « Logement ».

Ainsi, il est proposé de :

- **classer une partie de la parcelle ZD0056, pour 462 m², sise 112 rue des Bas Avaux à Saint-Jean-de-Braye, en STECAL A-S, pour la préservation et la valorisation de ces bâtiments à valeur patrimoniale et assurer la pérennité de l'exploitation agricole.**

AVANT



APRES

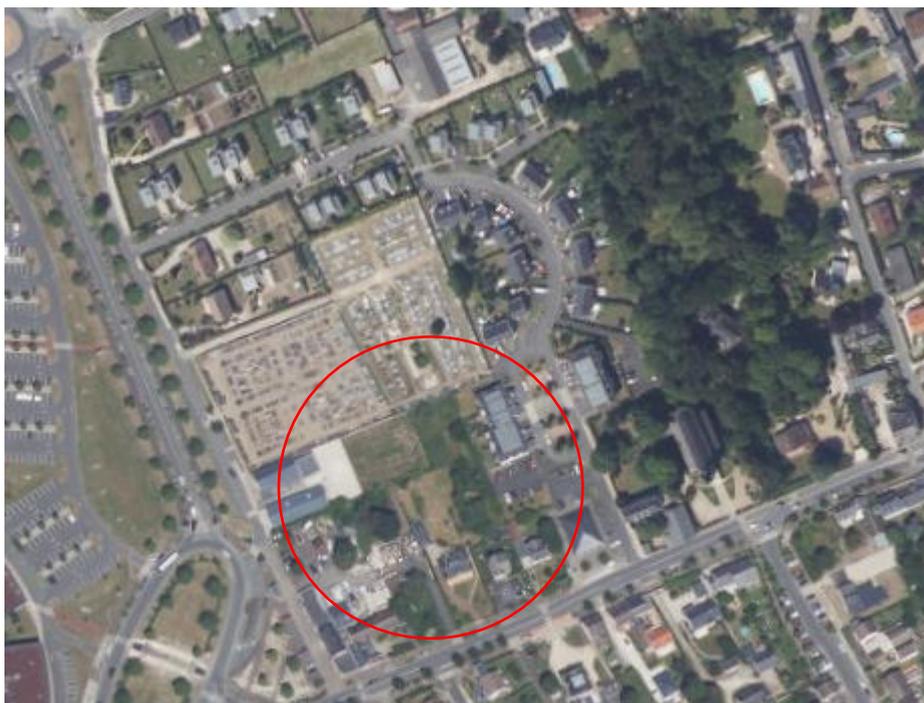


■ COMMUNE DE SAINT PRYVÉ SAINT MESMIN

T.1 Adaptation du zonage au projet d'extension du cimetière communal

PIECES MODIFIÉES :

- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000e – 58
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_10
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5000e – 10



Les parcelles AH 64 et AH 60 sont identifiées sur les planches graphiques du PLUM en zone UE, pour l'accueil d'équipements publics, avec un emplacement réservé pour l'extension du cimetière communal. Depuis l'approbation du PLUM en avril 2022, la commune a engagé des négociations avec les propriétaires dans le but d'acquiescer ce foncier et a avancé sur les études opérationnelles.

Il s'avère que la totalité du foncier ne sera finalement pas nécessaire à ce projet d'équipement et il n'est pas envisagé d'autre projet d'équipement public ou à vocation collective sur le reste du foncier.

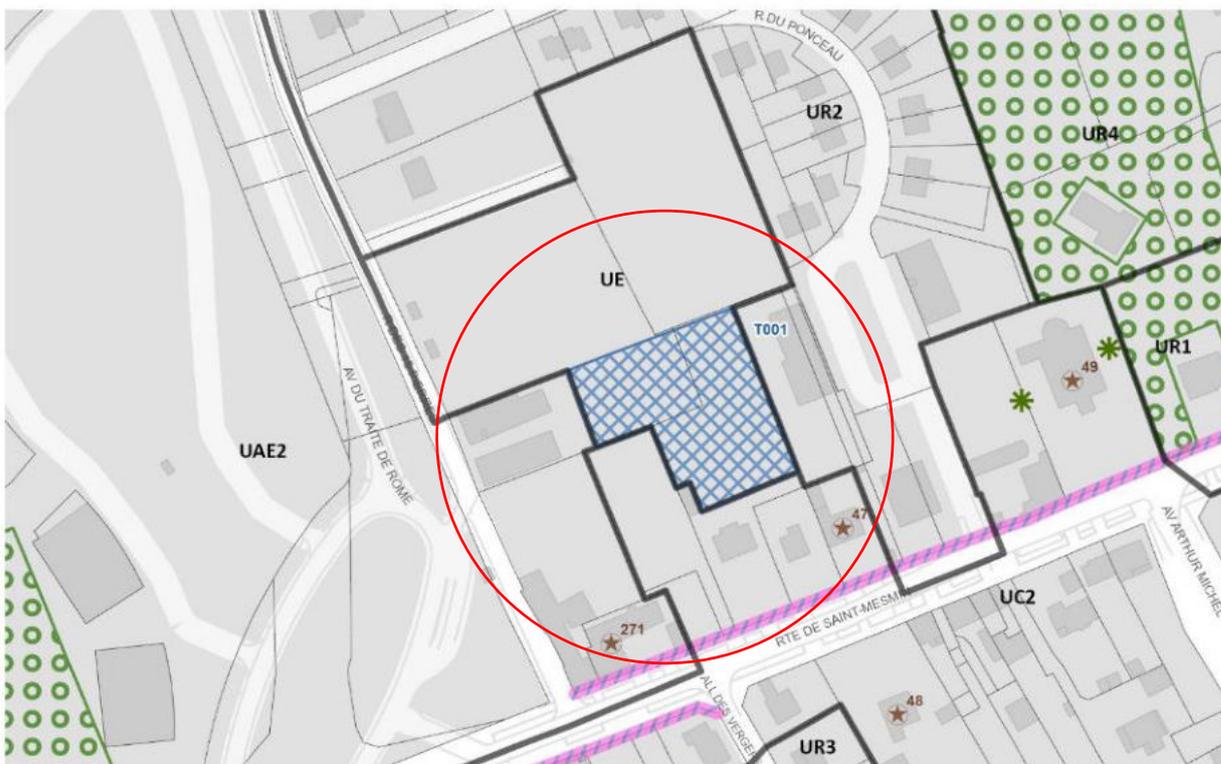
Au vu de ces éléments, la présente modification acte la suppression de l'emplacement réservé T001 (cf. infra) et propose de classer les reliquats de parcelles en UC2 permettant une continuité réglementaire avec les parcelles environnantes.

Le zonage UC2 étant dédié aux centre-bourgs, le changement de zonage permettra par ailleurs de contribuer à densifier à proximité des services, commerces et transports. Les emprises et hauteurs seront ajustées en conséquence.

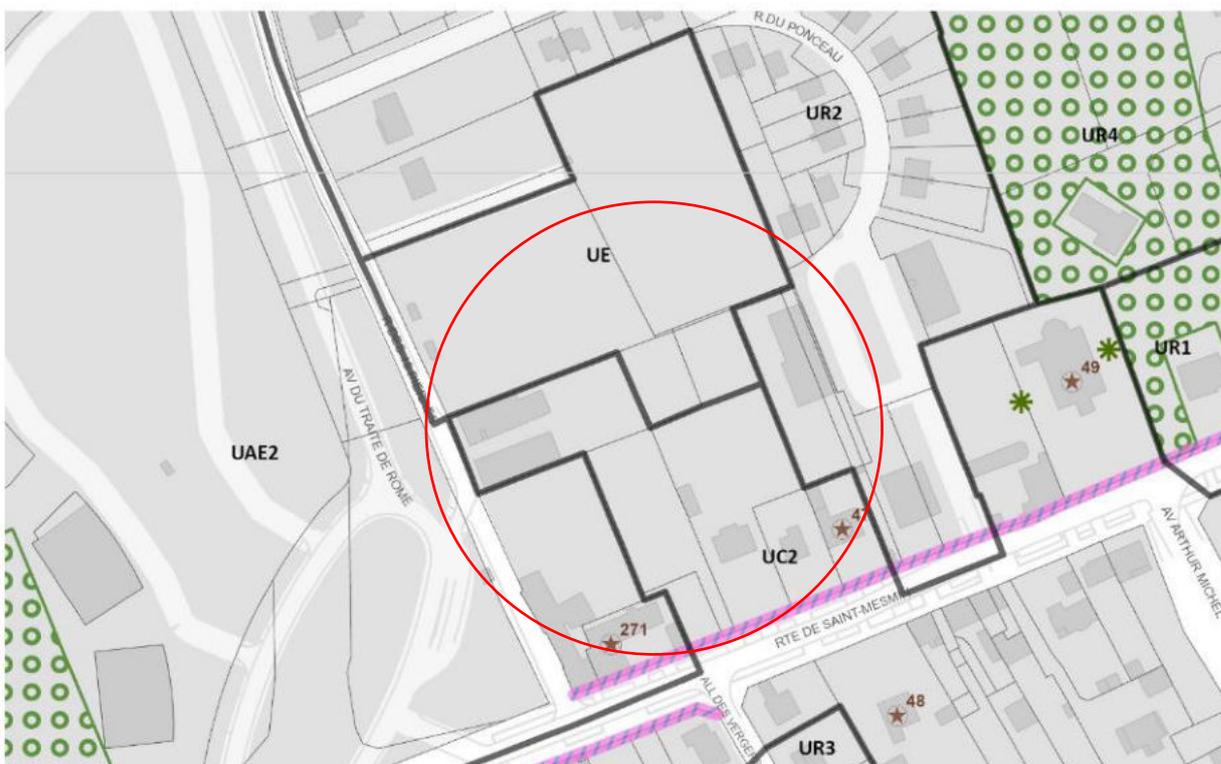
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le zonage de UE vers UC2 sur les parcelles AH64 et AH60**
- **Ajuster les hauteurs et emprises en conséquence. La hauteur à l'égout sera de 7 m et la hauteur au faîtage sera de 10 m. L'emprise pleine terre sera de 50 %.**

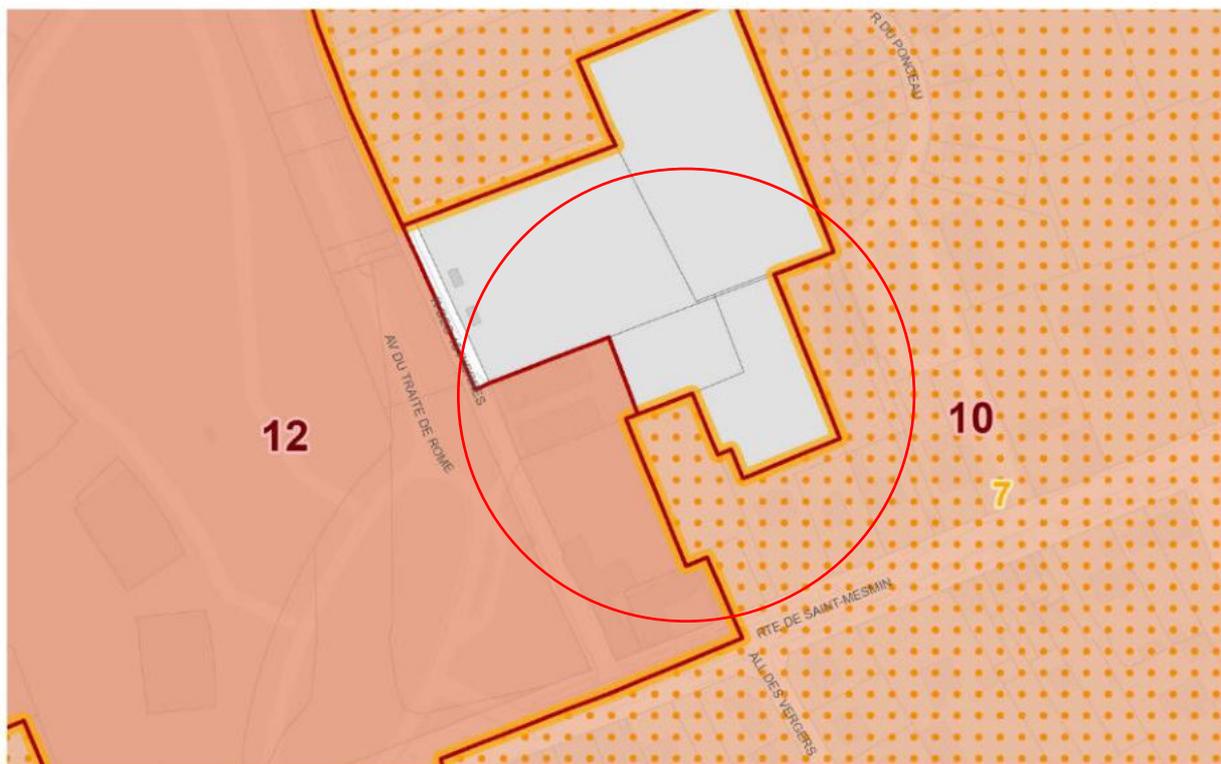
AVANT



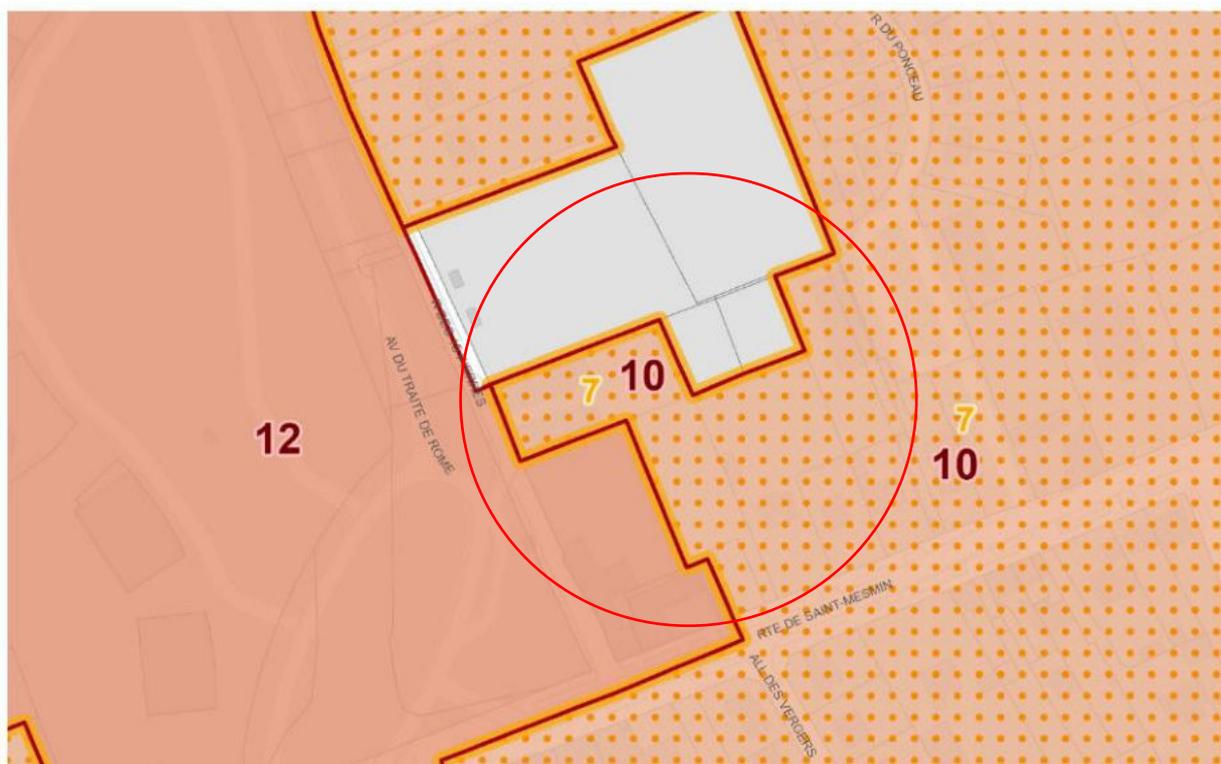
APRES



AVANT

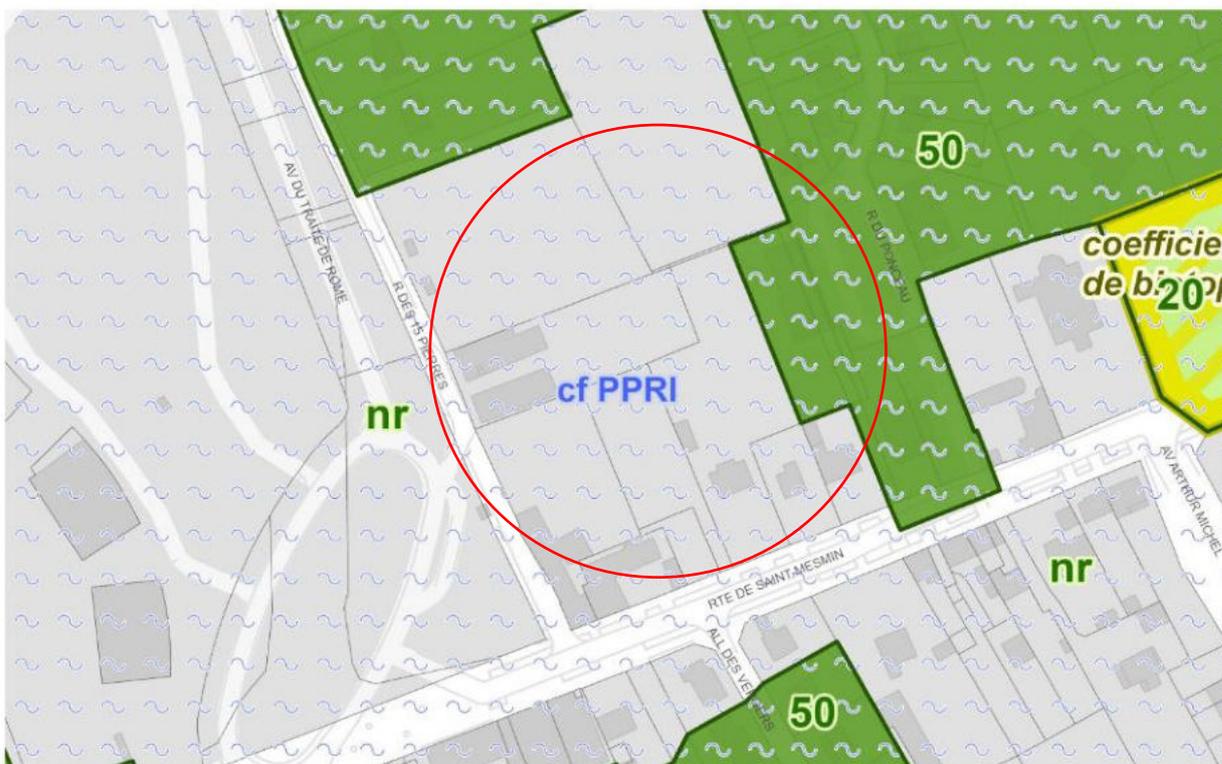


APRES



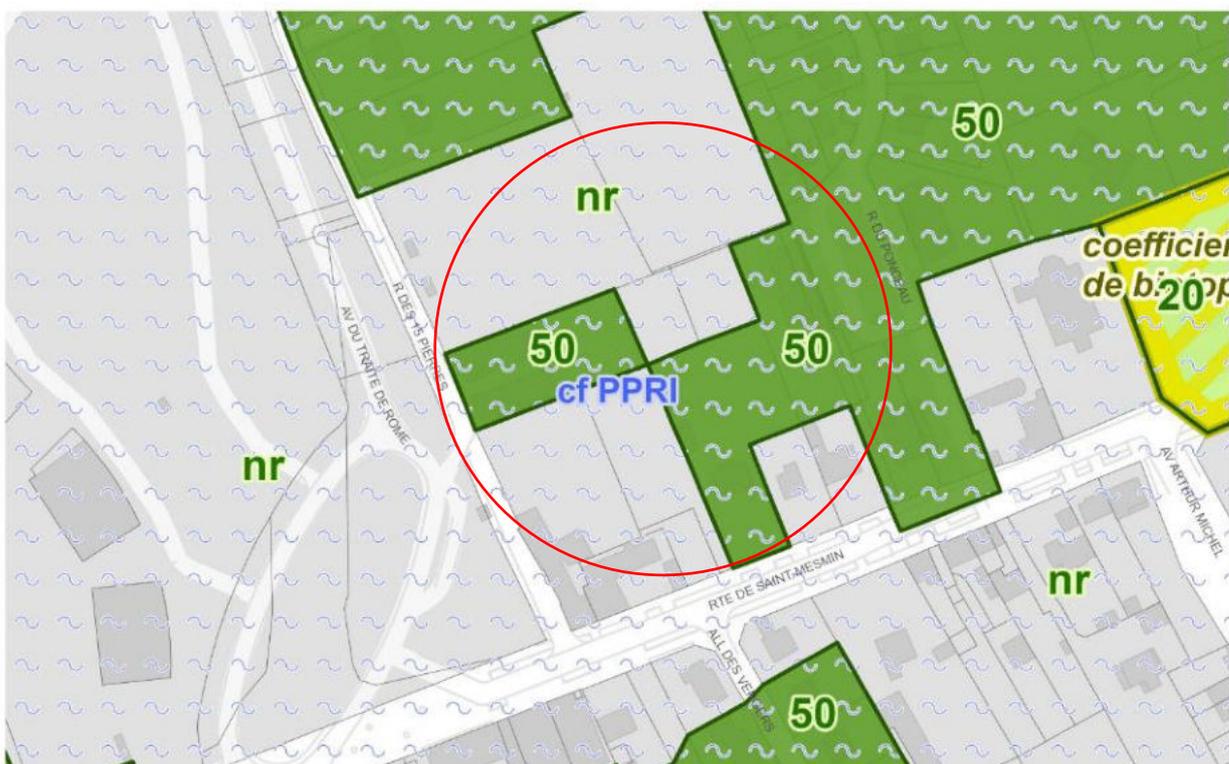
45298 | Hauteur égout

AVANT



174

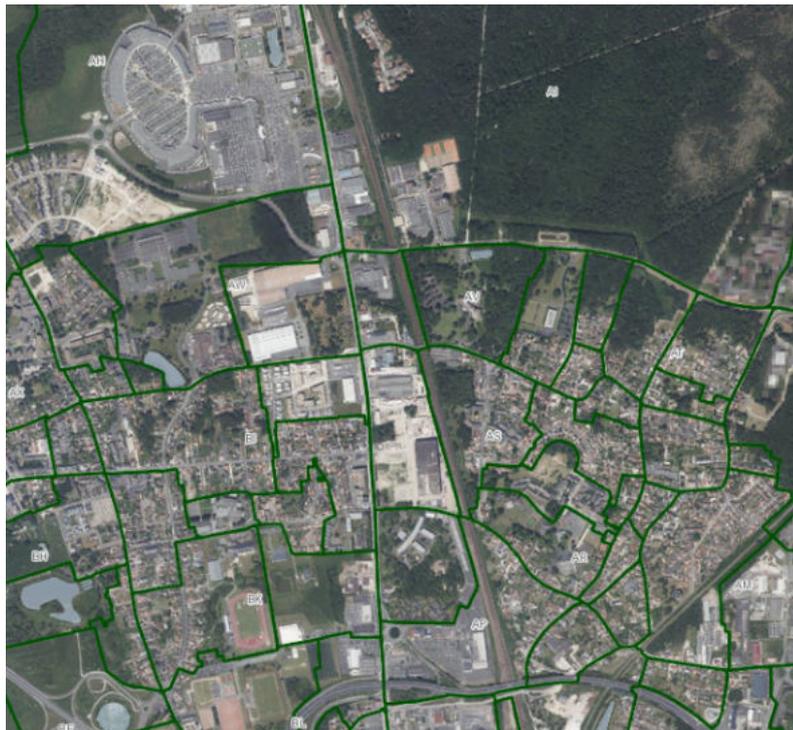
APRES



■ COMMUNE DE SARAN

U.1 Modification de l'OAP RD2020 et ses abords

- **PIECES MODIFIEES :**
- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000^e_17
- 3.1.0 - OAP de projets



Le secteur RD2020 et ses abords situés sur la commune de Saran est caractérisé par différentes séquences paysagères avec de nombreux commerces très présents. Cette entrée de ville et entrée métropolitaine est bordée de sites emblématiques (Chatonnerie, Quelle, GMF ...), témoins d'une histoire passée, qui sont en cours de mutation vers une requalification urbaine. Couvert d'une orientation d'aménagement et de programmation dénommée RD2020 et ses abords, ce secteur est en cours de développement depuis plusieurs années. Ces mutations importantes entraînent la nécessité de mettre en cohérence l'OAP précitée. À ce titre, les projets déjà réalisés comme le secteur CAP Saran ou la partie dédiée à l'habitation classée en UC2-O, ne feront plus partie du périmètre de l'OAP.

Compte tenu des évolutions du secteur, il est apparu opportun d'adapter la programmation avec la réalité du terrain et les besoins en matière d'urbanisme, sociétale, économique et environnementale.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier l'OAP RD2020 et ses abords.**

CONTEXTE

La RD2020 est un axe structurant majeur qui forme une entrée de ville et une vitrine communale peu urbaines et peu lisibles.

Cet axe dispose d'un traitement routier voire autoroutier, difficilement franchissable, accompagné d'une faible densité bâtie. Il offre différentes séquences paysagères avec de nombreux commerces très présents et pas toujours qualifiants. Les espaces sont quasi-totalement dévolus à la voiture (parkings, voiries) et entraînent une gestion des eaux pluviales problématique.

Cette entrée de ville et entrée métropolitaine est bordée de sites emblématiques (Chatonnerie, Quelle, GMF...), témoins d'une histoire passée, qui sont en cours de mutation vers une requalification urbaine.

PROGRAMMATION

Superficie : 107 ha

- Vocation dominante : réorganisation / habitat / économique
- Type de projet : renouvellement urbain / **extension**
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Faire de la RD2020 un espace liant et non plus de coupure en requalifiant l'espace public suivant les 3 séquences :

> Secteur nord :

- Accompagner la transition entre l'espace rural et l'espace bâti de cette entrée métropolitaine
- Améliorer l'insertion paysagère de la zone d'activité par une végétalisation des stationnements, des espaces publics et la maîtrise de la publicité extérieure
- Dynamiser et poursuivre la modernisation de la zone d'activités à dominante commerciale formant une entrée métropolitaine

> Secteur central :

- Requalifier la RD2020 comme un boulevard urbain pour une meilleure connexion avec la ville et avec les opérations de renouvellement urbain livrées ou en cours
- Réaménager et qualifier les carrefours formant les portes d'entrées au centre-ville comme espaces de liaisons multifonctionnels
- Recréer une mixité des fonctions entamée par le renouvellement des anciens sites industriels (La Chatonnerie et Quelle) pour recréer une urbanité autour de cet axe structurant
- Favoriser une diversité du parc de logements pour renforcer l'attractivité résidentielle communale et proposer un parcours résidentiel

> Secteur Sud :

- Aménager et sécuriser les traversées pour les modes de déplacements doux
- Moderniser et diversifier la zone d'activités mixtes (commerces, services, hôtellerie, restauration ...) en bordure de la RD2020
- Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités par une végétalisation des stationnements et la maîtrise de la publicité extérieure
- ~~Requalification la RD 2020 comme boulevard urbain, pour une meilleure connexion avec la ville et une revalorisation des espaces publics~~
- ~~Qualifier les entrées du cœur de ville~~

- ~~- Recréer une mixité des fonctions sur les secteurs de projets auparavant affectés aux activités économiques (Quelle, La Châtonnerie...) : dynamiser les activités économiques et permettre l'accueil d'autres fonctions telles que le logement~~
- ~~- Diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale~~
- ~~- Réduire les coupures existantes~~
- ~~- Tirer profit du renouvellement des anciens sites industriels pour recréer une urbanité autour de cet axe structurant~~

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

- *Paysage* : Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.
- *Trame Verte et Bleue* : Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés identifiés comme réservoirs de la sous-trame boisée, et les espaces ouverts identifiés comme espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Créer des espaces végétalisés pour développer le corridor écologique
- ~~• Créer des espaces boisés et verts dans le secteur de projet à vocation de logement (Cent Arpents au Nord Ouest) et dans celui à vocation mixte (centre de l'OAP) pour réduire les incidences sur ces espaces identifiés comme réservoirs relais des sous-trames forestières et ouvertes~~
- ~~• Vérifier la présence de zones humides au nord de l'OAP au niveau de la zone commerciale et en périphérie nord ouest du site~~

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Favoriser la perméabilité des espaces et la désimperméabilisation des zones de stationnement
- ~~• Prévoir un bassin de rétention (zone commerciale au nord)~~

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Organiser l'implantation des bâtiments de manière à favoriser la dispersion du bruit et promouvoir l'aménagement de zones calmes, de ressourcement en cœur d'îlot
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les nombreux sites BASIAS/BASOL à proximité directe du site.

LA RD2020 ET SES ABORDS

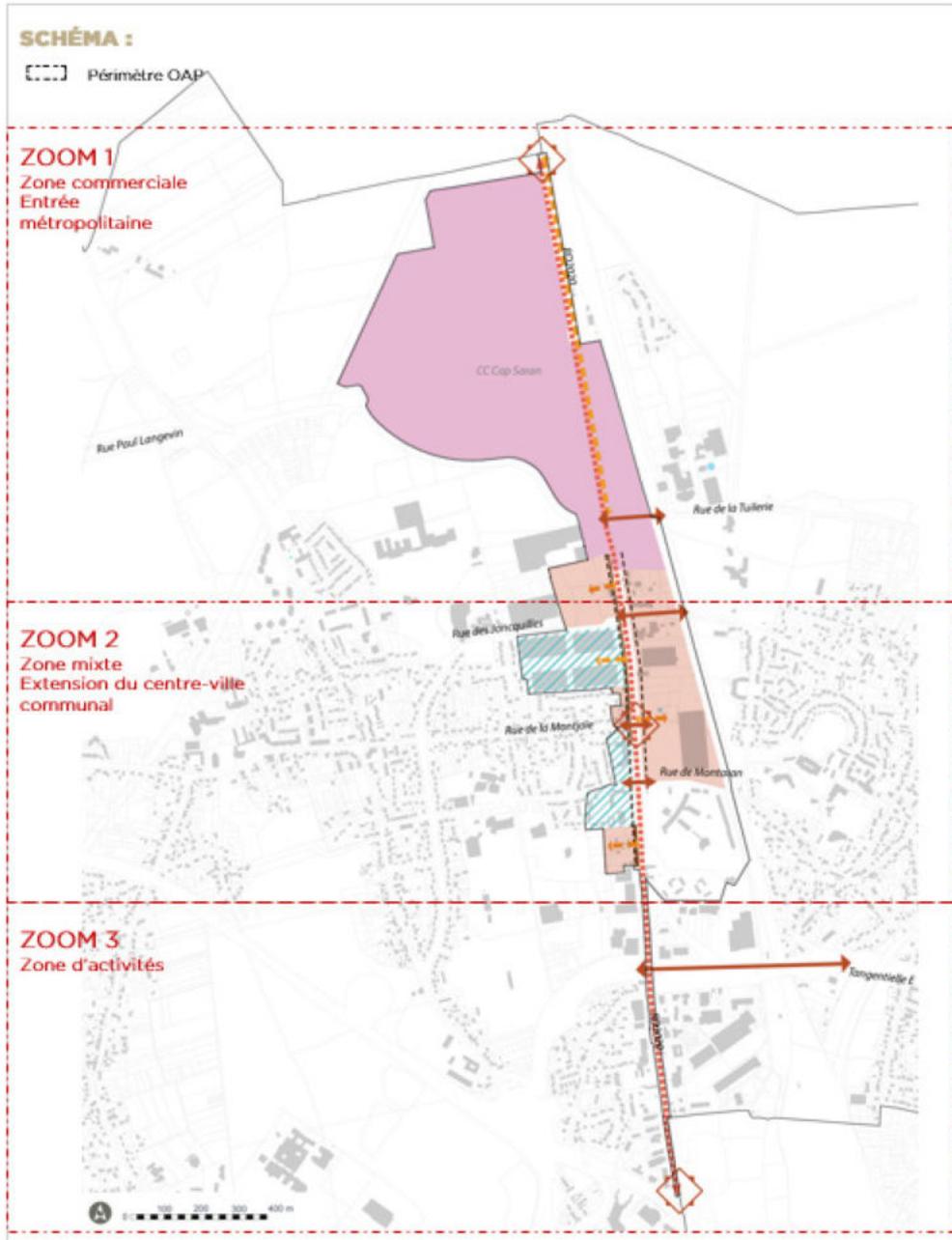
SCHÉMA :

[---] Périmètre OAP

ZOOM 1
Zone commerciale
Entrée
métropolitaine

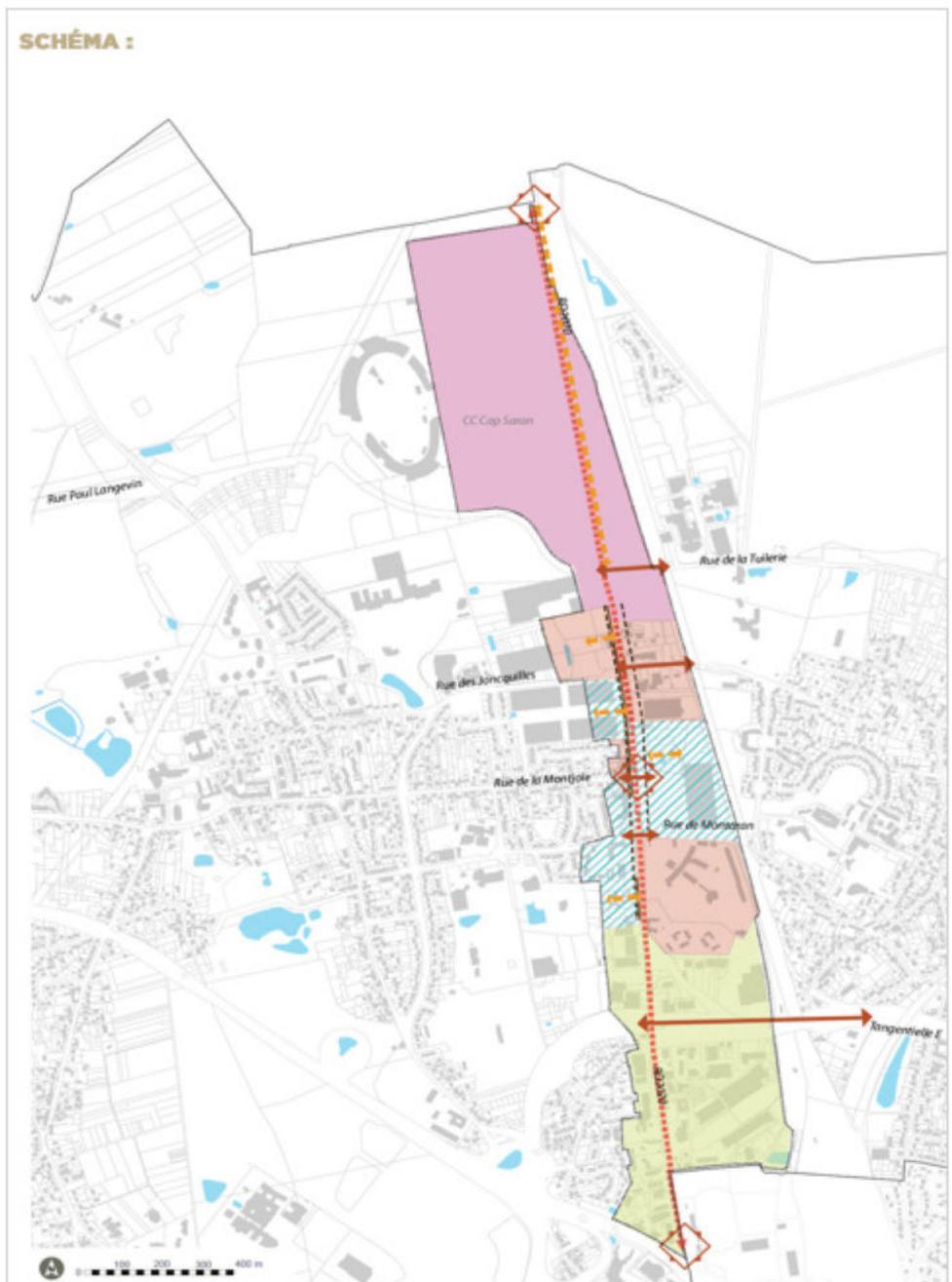
ZOOM 2
Zone mixte
Extension du centre-ville
communal

ZOOM 3
Zone d'activités



LA RD2020 ET SES ABORDS

SCHÉMA :



LA RD2020 ET SES ABORDS

LÉGENDE :



Logements

— Réaliser des opérations d'ensemble mixtes (habitat, bureaux, commerces, équipements, et hébergement hôtelier) sur le foncier mutable

/// Prendre en compte les opérations en cours ou déjà réalisées



Economie

— Poursuivre la modernisation de la zone commerciale



Forme urbaine

— Travailler de manière qualitative les façades en vis-à-vis de la RD2020 ; elles doivent être soignées et différenciées

--- Retrait à respecter (11 m côté Est)



Mobilités

↔ Requalifier la RD2020 en boulevard urbain :
 - Les parcelles urbanisées faisant l'objet d'une requalification devront proposer des aménagements qualitatifs, paysagers et cohérents des espaces extérieurs localisés le long de l'axe
 - Les nouvelles constructions devront bénéficier d'espaces extérieurs arborés et plantés et d'une intégration qualitative des espaces de stationnement.

↔ Soutenir la création de cheminements doux multi-usages, et la création et la mutualisation du stationnement mixte aux abords de la RD2020



Requalifier les entrées de ville (RD 2020) selon leur fonction :
 - La définition d'une entrée d'agglomération au nord en tant que vitrine commerciale
 - La requalification de l'entrée de ville Sud

Réaménager les carrefours, portes d'entrée du centre-ville, comme espaces de liaisons multifonctionnels



↔ Améliorer les franchissements au niveau de la RD2020 et de la voie ferrée, et recréer les liens entre la rue de Montaran et le Chêne Maillard, participant au désenclavement de ce quartier, et entre les rues du Bois Joly et Ormetteau

LA RD2020 ET SES ABORDS

LÉGENDE :



Logements

— Réaliser des opérations d'ensemble mixtes (habitat, bureaux, commerces, équipements, et hébergement hôtelier) sur le foncier mutable

/// Prendre en compte les opérations en cours ou déjà réalisées



Economie

— Poursuivre la modernisation de la zone commerciale



Forme urbaine

— Travailler de manière qualitative les façades en vis-à-vis de la RD2020 ; elles doivent être soignées et différenciées

--- Retrait à respecter (11 m côté Est)

— Moderniser et diversifier la zone d'activité économique



Mobilités

↔ Requalifier la RD2020 en boulevard urbain :
 - Les parcelles urbanisées faisant l'objet d'une requalification devront proposer des aménagements qualitatifs, paysagers et cohérents des espaces extérieurs localisés le long de l'axe
 - Les nouvelles constructions devront bénéficier d'espaces extérieurs arborés et plantés et d'une intégration qualitative des espaces de stationnement

↔ Soutenir la création de cheminements doux multi-usages, et la création et la mutualisation du stationnement mixte aux abords de la RD2020



Requalifier les entrées de ville (RD 2020) selon leur fonction :
 - La définition d'une entrée d'agglomération au nord en tant que vitrine commerciale
 - La requalification de l'entrée de ville Sud

Réaménager les carrefours, portes d'entrée du centre-ville, comme espaces de liaisons multifonctionnels



↔ Améliorer les franchissements au niveau de la RD2020 et de la voie ferrée, et recréer les liens entre la rue de Montaran et le Chêne Maillard, participant au désenclavement de ce quartier, et entre les rues du Bois Joly et Ormetteau

U.2 Création de l'OAP « LA BONNE DAME »

▪ PIÈCES MODIFIÉES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000^e -17
- 3.1.0 - OAP de projets



182

Les parcelles AW0018, AW0019, AW0020, AW0021, AW0022, AW0023 situées sur la commune de Saran sont caractérisées par la présence des boisements et d'une maison individuelle. Situées le long de la RD2020, à l'intersection entre la zone d'activités commerciales et le centre-ville, les futures évolutions de ce secteur doivent s'inscrire dans le projet de développement du centre-ville et de requalification de la RD2020 comme un boulevard urbain pour une meilleure connexion avec la ville. Ce secteur à enjeux fait déjà partie de l'OAP RD2020 et de l'OAP Centre-ville. Toutefois, les caractéristiques de celui-ci nécessitent un encadrement supplémentaire. À ce titre, il a été jugé opportun de créer une OAP spécifiquement dédiée à ce secteur.

Ainsi, il est proposé de :

- **Créer une OAP dénommée « LA BONNE DAME ».**

AVANT



APRES



CONTEXTE

Ce secteur est situé le long de la RD2020, à l'intersection entre la zone d'activités commerciales et le centre-ville, dans un contexte d'entrée de ville. Le site accueille aujourd'hui une unique habitation au sein d'un parc arboré, bordé par un mur maçonné sur la RD2020 et des clôtures grillagées sur les autres limites.

PROGRAMMATION :

Superficie : 2.5 hectares

Vocation dominante : activité

Type de projet : densification

Densité : niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

PROGRAMME DETAILLE

L'aménagement du site doit porter un programme mixte comprenant de l'activité économique du secteur tertiaire diversifié : commerces, bureaux, services, etc

Le parc arboré, et plus particulièrement le bosquet au nord du site, seront préservés, après une analyse phytosanitaire afin de marquer une zone de transition avec la zone commerciale au nord.

Traitement qualitatif et paysagé des limites sur l'espace public

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE :

- Accessibilité et déplacements

Une étude de circulation devra être réalisée pour analyser la sécurité du ou des accès depuis le réseau viaire existant, à savoir la RD2020 et la rue des Jonquilles, suivant la programmation envisagée.

- Qualité urbaine et architecturale

Implanter les bâtiments en retrait d'environ 10m de la RD2020 afin d'aménager une zone de transition paysagée avec l'espace public. Un recul de 5m sera également préservé le long de la rue des Jonquilles. A l'intersection des 2 axes, afin d'envisager un éventuel réaménagement du carrefour, un front bâti sera constitué en retrait.

Encourager une architecture de qualité, novatrice, marquant la rupture entre la zone commerciale et une zone plus urbaine. L'architecture des constructions intégrera les préoccupations environnementales dans une démarche résiliente.

Encourager le développement en hauteur pour limiter l'emprise imperméabilisée au sol. Pour ce faire, l'intégration du stationnement dans le volume bâti sera priorisée. Le stationnement aérien ne devra pas être visible du réseau viaire existant.

Assurer une cohérence globale de l'aménagement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.

Préserver le parc arboré existant sur le site et un espace vert ouvert.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

Paysage et Trame Verte et Bleue :

- *Paysage* : Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

- *Trame Verte et Bleue* : Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces ouverts identifiés comme espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur en particulier :

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptées au contexte de la parcelle.
- Favoriser la perméabilité des aménagements
- Préserver l'axe d'écoulement des eaux de ruissellement

Risques technologiques

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur en particulier, les nuisances sonores de la RD2020 devront être prises en compte. Une implantation des bâtiments de manière à favoriser la dispersion du bruit et promouvoir l'aménagement de zones calmes, de ressourcement en cœur d'îlot, sera recherché.

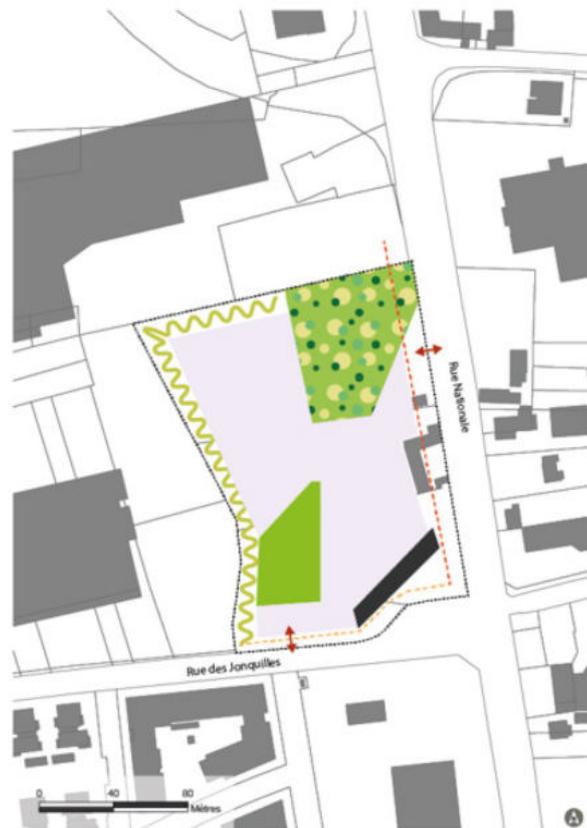
Potentiel climatique

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs. Sur ce secteur en particulier, une attention particulière sera portée sur les matériaux utilisés pour les constructions. L'emploi de matériaux durables, économes en énergie, ou biosourcés sera recherché.

LA BONNE DAME

SCHEMA :

[- - -] Périmètre OAP



LA BONNE DAME

LÉGENDE :

	Secteurs à dominante d'activité de services et de bureau		Accès à étudier avec une étude de circulation
	Préserver et renforcer l'espace vert existant		Front bâti à l'intersection à construire
	Préserver le boisement existant		Retrait paysagé de 10m sur RD2020
	Traitement paysager des franges et lisières		Retrait de 5m

■ COMMUNE DE SEMOY

V.1 Création de l'OAP dénommée « CUREMBOURG-BARBARA »

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_34
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets



Les parcelles AA0355, AA0356, AA0357 et AA0358 situées sur la commune de Semoy sont caractérisées par une absence de construction et par une localisation dans une enveloppe urbaine constituée. À ce titre, elles constituent une dent creuse au sein d'une zone urbaine résidentielle à caractère pavillonnaire, donc secteur privilégié pour densifier l'urbanisation de la commune.

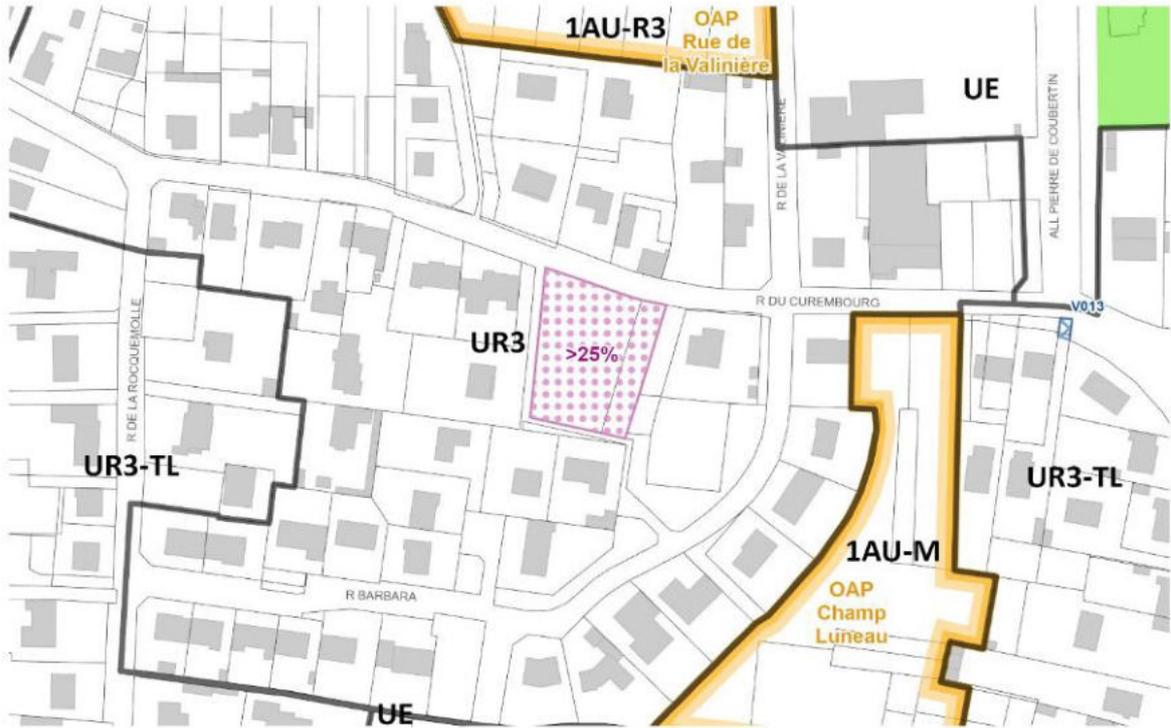
Ce secteur est classé dans la zone UR3 du PLUM, dont l'objectif est d'accompagner l'évolution du bâti, dans le respect de l'harmonie générale de la zone pavillonnaire.

Afin d'encadrer davantage l'évolution de ce secteur, il est apparu nécessaire de fixer des orientations d'aménagement et de programmation.

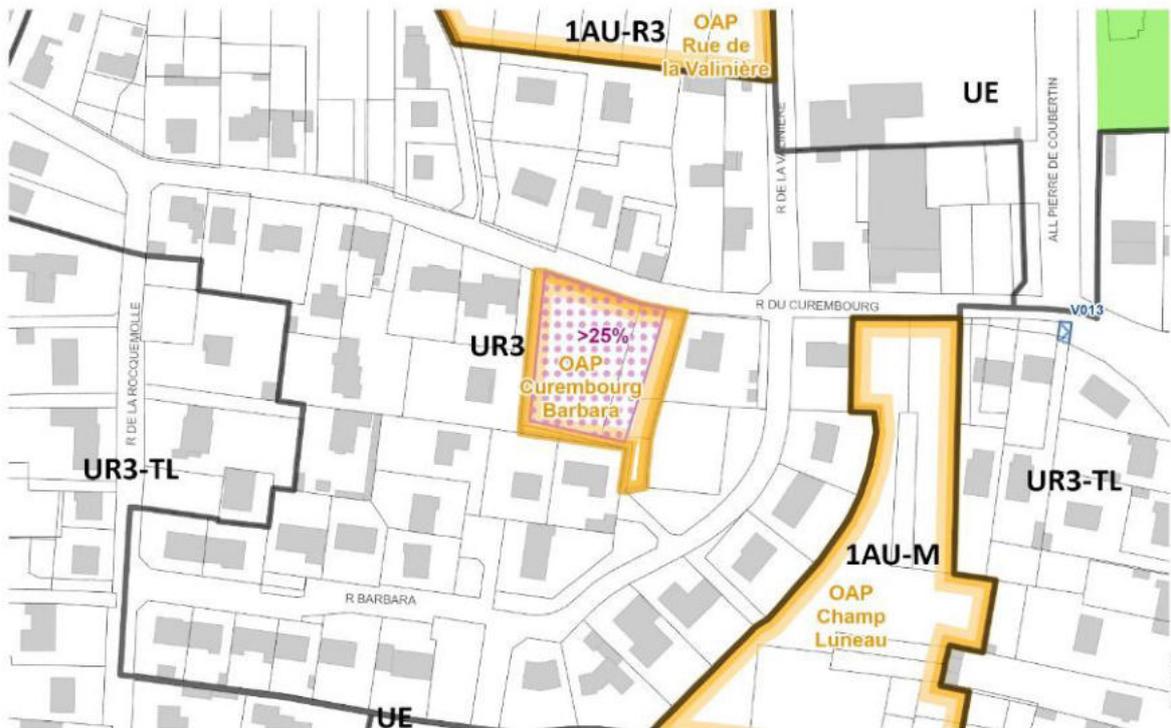
Ainsi, il est proposé de :

- **Créer l'OAP dénommée « CUREMBOURG-BARBARA ».**

AVANT



APRES



OAP CUREMBOURG-BARBARA

- Contexte : Ce secteur se situe entre la rue de Curembourg et la rue Barbara. Il s'agit d'une zone résidentielle avec des pavillons avec jardins. La proximité des équipements (parc de la Valinière, écoles) en fait un secteur attractif.
- Par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation de la commune.
- Programmation : superficie: 3000m², vocation dominante : habitat, type de projet : densification, densité : niveau 3 de la ville des proximités du SCOT
- Programme détaillé : une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 8 nouveaux logements dont 50% de logements sociaux; des logements individuels ou individuels groupé pour respecter la typologie du tissu urbain.
- Composition urbaine et paysagère : Qualité urbaine et architecturale : Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Positionner le bâti en retrait de la voirie en positionnant les stationnements de l'ensemble des logements au nord de la parcelle.
- Prise en compte environnementale et durable : Paysage TVB. Maintenir et améliorer la circulation cycliste et piétonne reliant la rue de Curembourg à la rue Barbara. Assurer un traitement homogène des limites entre le projet d'aménagement et la liaison douce par l'installation d'une haie mixte et d'une clôture.
- TVB : Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et TVB en particulier pour les espaces relais. Sur ce secteur en particulier : Créer une haie mixte pour créer une continuité verte le long de la piste cyclable.
- Gestion de l'eau et risques naturels : Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

- Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles : Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.
- Potentiel climatique : Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CUREMBOURG-BARBARA



LÉGENDE :

-  Zone d'implantation des constructions
-  Zone de stationnement
-  Accès piéton uniquement
-  Créer une bande plantée

AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

■ COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT MESMIN

d.1 Abaissement des hauteurs au faîtage et à l'égout

PIECE MODIFIEE :

4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_9 et 10



Les secteurs résidentiels situés sur la commune de la Chapelle-Saint-Mesmin, sont caractérisés par une hauteur au faîtage de 12m. À ce titre, la plupart des constructions collectives ont été autorisées avec la hauteur maximale. Il a été constaté que cette hauteur entraîne une rupture d'échelle et crée des nuisances pour les constructions avoisinantes, dont la hauteur est moins importante. Afin de remédier à cette problématique, il est apparu opportun d'abaisser la hauteur maximale au faîtage et de créer une hauteur maximale à l'égout à certains endroits, dont l'existence a été jugée nécessaire pour assurer une cohérence urbanistique et architecturale.

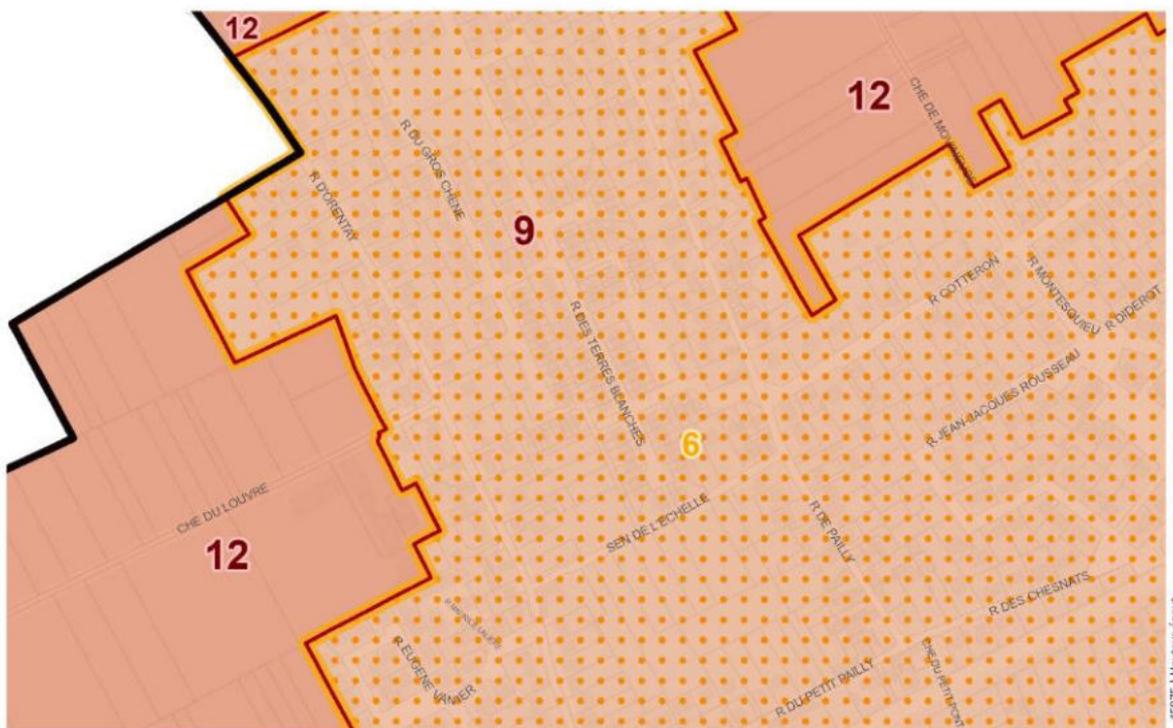
Ainsi, il est proposé :

- **d'abaisser la hauteur maximale au faîtage en passant de 12 m à 9 m,**
- **d'instaurer une hauteur maximale à l'égout de 6 m.**

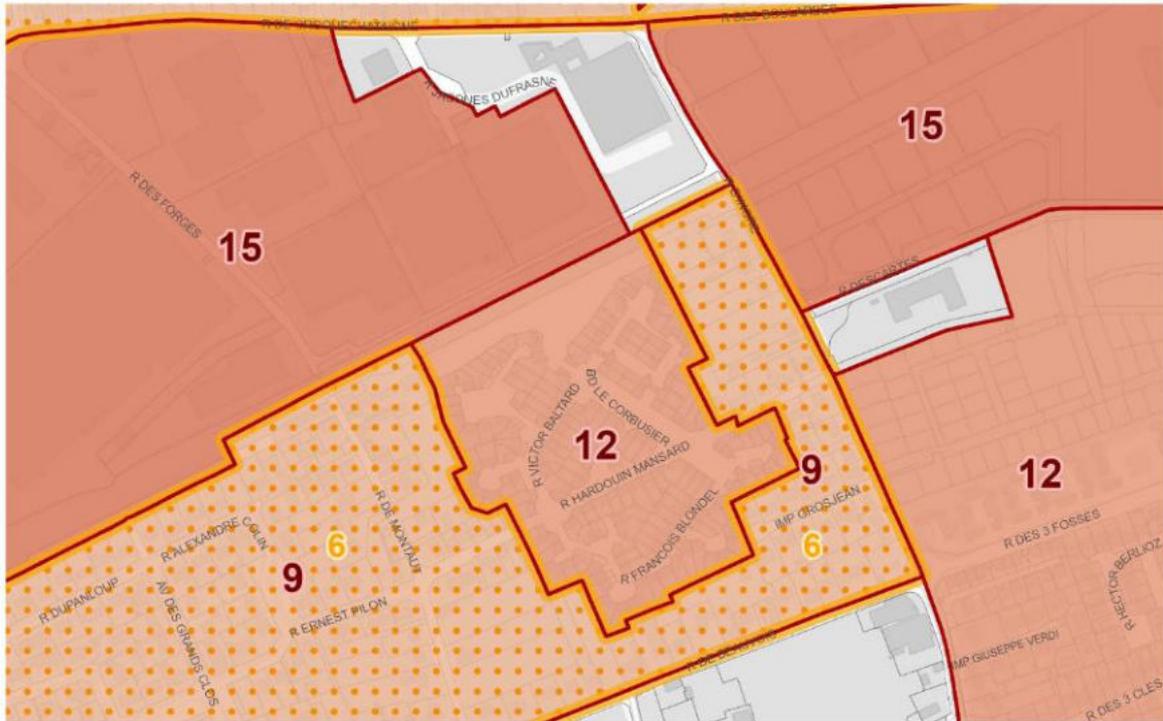
AVANT



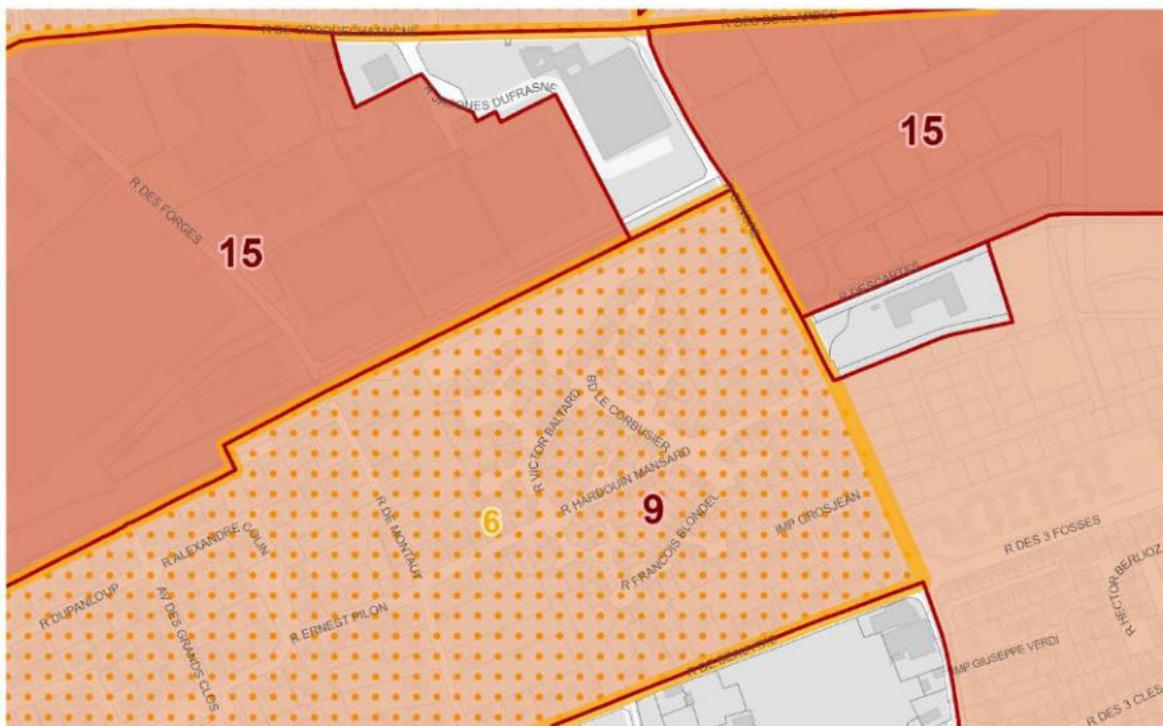
APRES



AVANT



APRES



d.2 Cahier communal : modifications des dispositions réglementaires relatives aux matériaux des clôtures

PIECE MODIFIEE :

5.1.8 - Cahier communal de La Chapelle Saint Mesmin

Les dispositions du cahier communal de la Chapelle-Saint-Mesmin, relative à la composition des clôtures en vis-à-vis des emprises publiques, ont été jugées très contraignantes. À ce titre, il est apparu nécessaire et adapté au contexte urbanistique d'assouplir les dispositions en autorisant d'une part, la pose des lamelles occultantes avec une grille ou un grillage et d'autre part, d'un dispositif non ajouré tel que les lamelles en composite, à l'exclusion des plaques de béton et claustra en bois.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le cahier communal de la Chapelle-Saint-Mesmin, conformément ce qui suit :**

Les clôtures en vis-à-vis des emprises publiques, doivent être constituées :

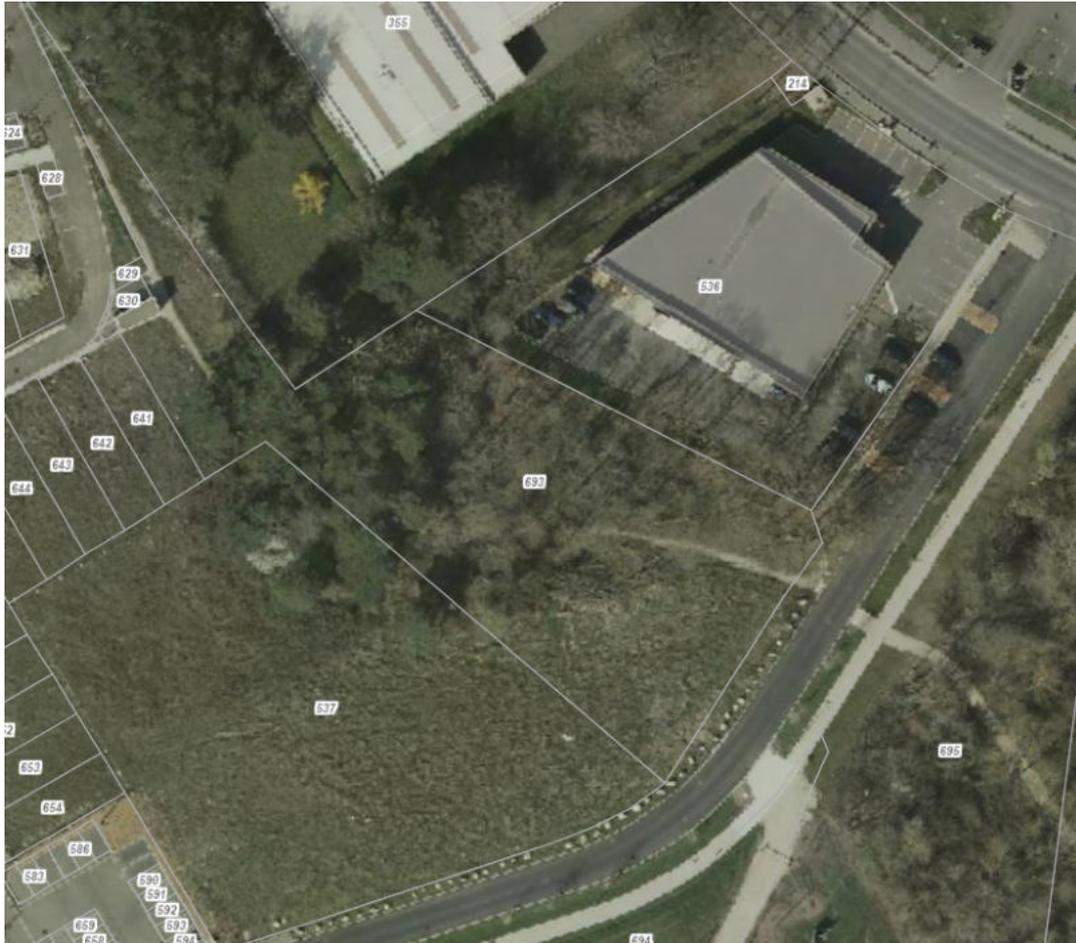
- soit d'une haie vive (clôture végétale) ;
- soit d'une grille ou d'un grillage (avec ou sans lamelles occultantes), doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné;
- soit d'un dispositif non ajouré tel que les lamelles en composite, à l'exclusion des de plaques béton et claustra en bois.

■ COMMUNE DE CHECY

e.1 Modification de zonage de 1AU-M-A vers UAE1 rue Jean Bertin

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 54
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_12
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5000e –12

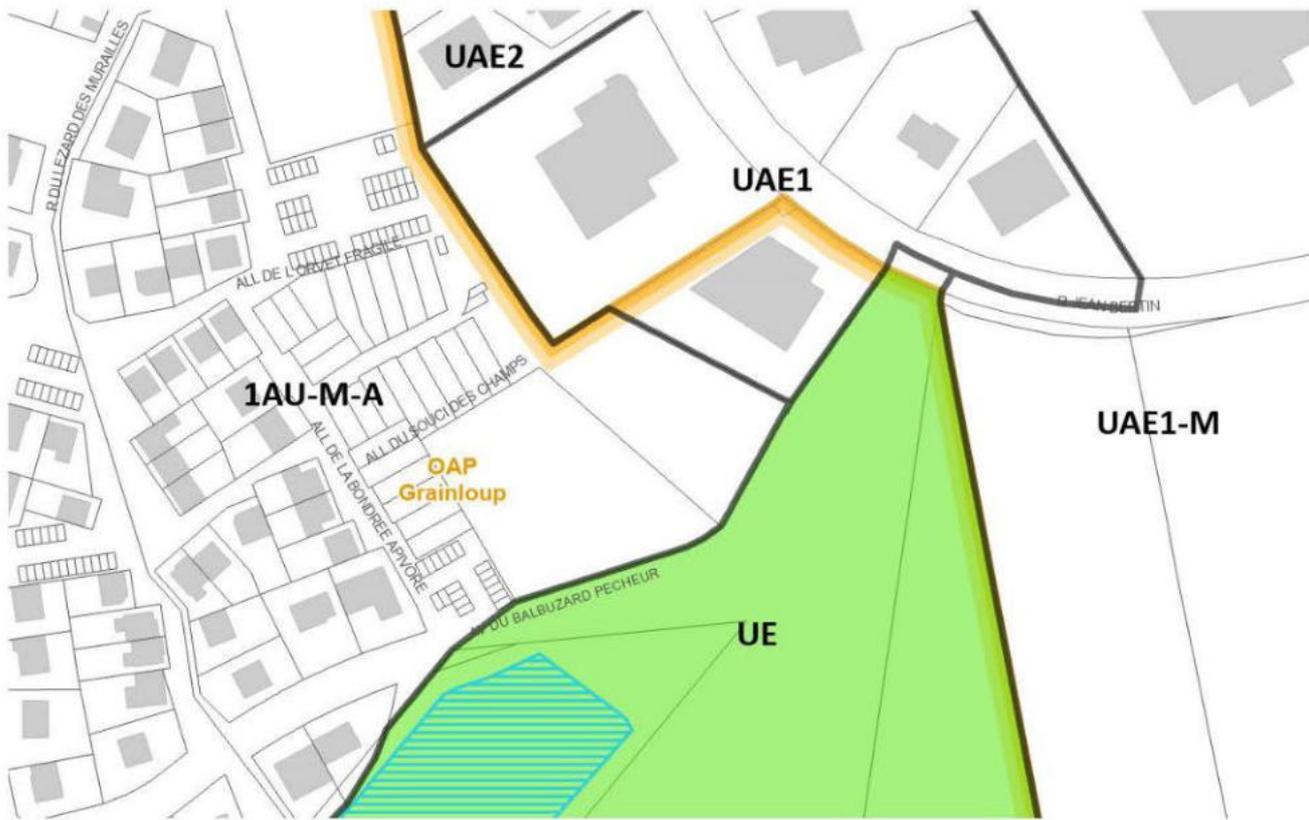


L'OAP « Grainloup », située sur la commune de Chécly, indique dans ses orientations écrites et graphiques qu'une partie de la parcelle cadastrée AE 693 sera réservée aux activités à vocation économique. Dans un objectif de cohérence entre l'OAP et le zonage, il apparaît pertinent d'intégrer la parcelle en question, classée actuellement en 1AU-M-A, vers la zone UAE1 existante et contiguë. Cette zone correspond au secteur d'activités économiques mixtes, intégré dans un tissu urbain resserré et potentiellement proche d'habitation.

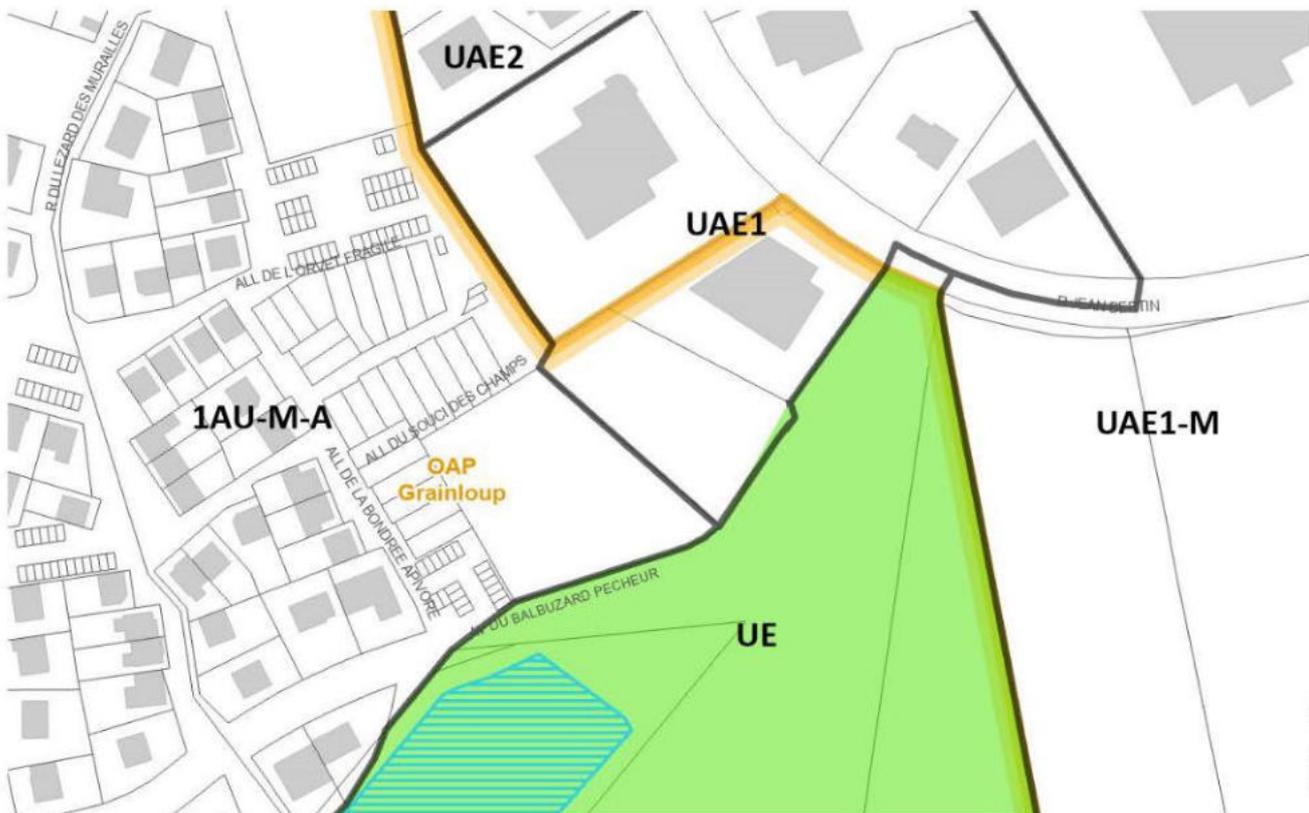
Ainsi, il est proposé d' :

- **Intégrer une partie de la parcelle cadastrée AE 693 vers le zonage UAE1 contigu.**
- **Modifier le plan des emprises et des hauteurs en conséquence.**

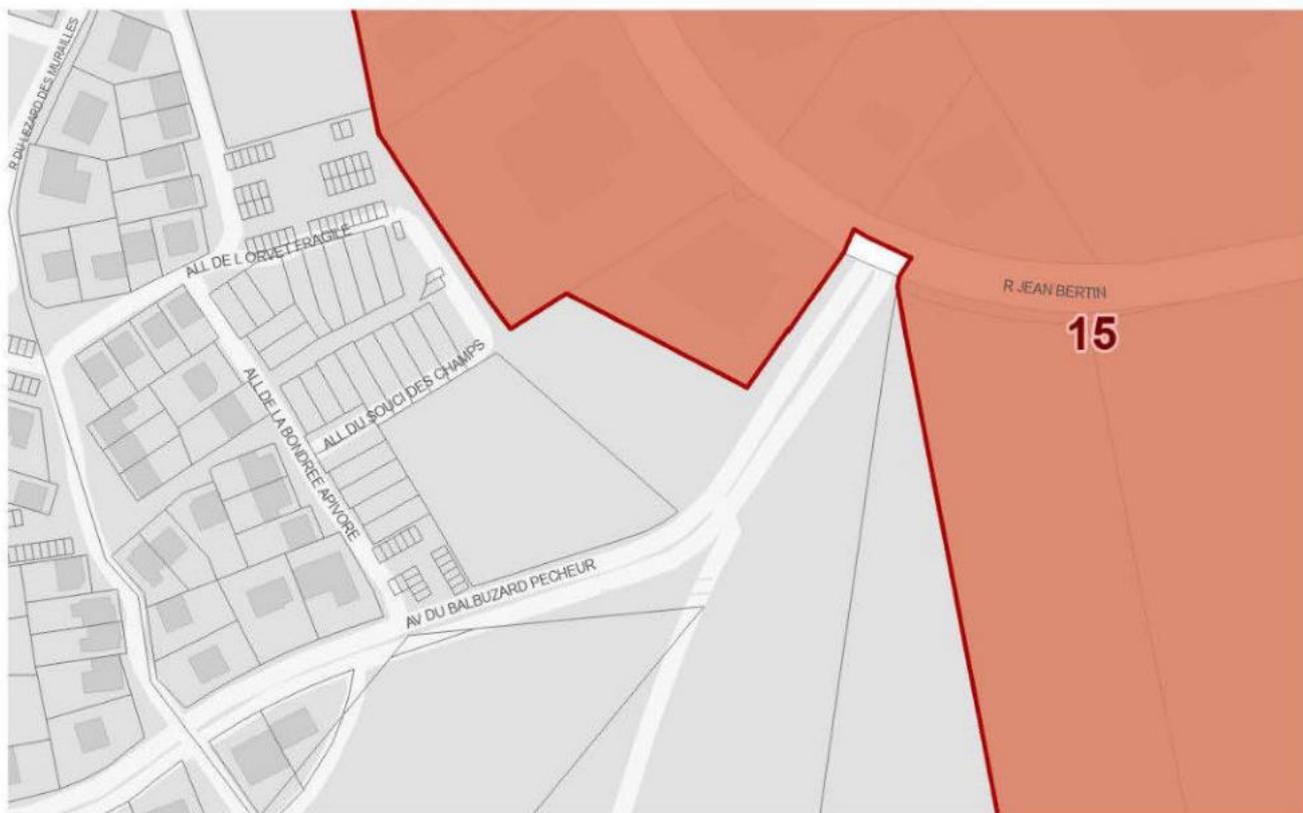
AVANT



APRES

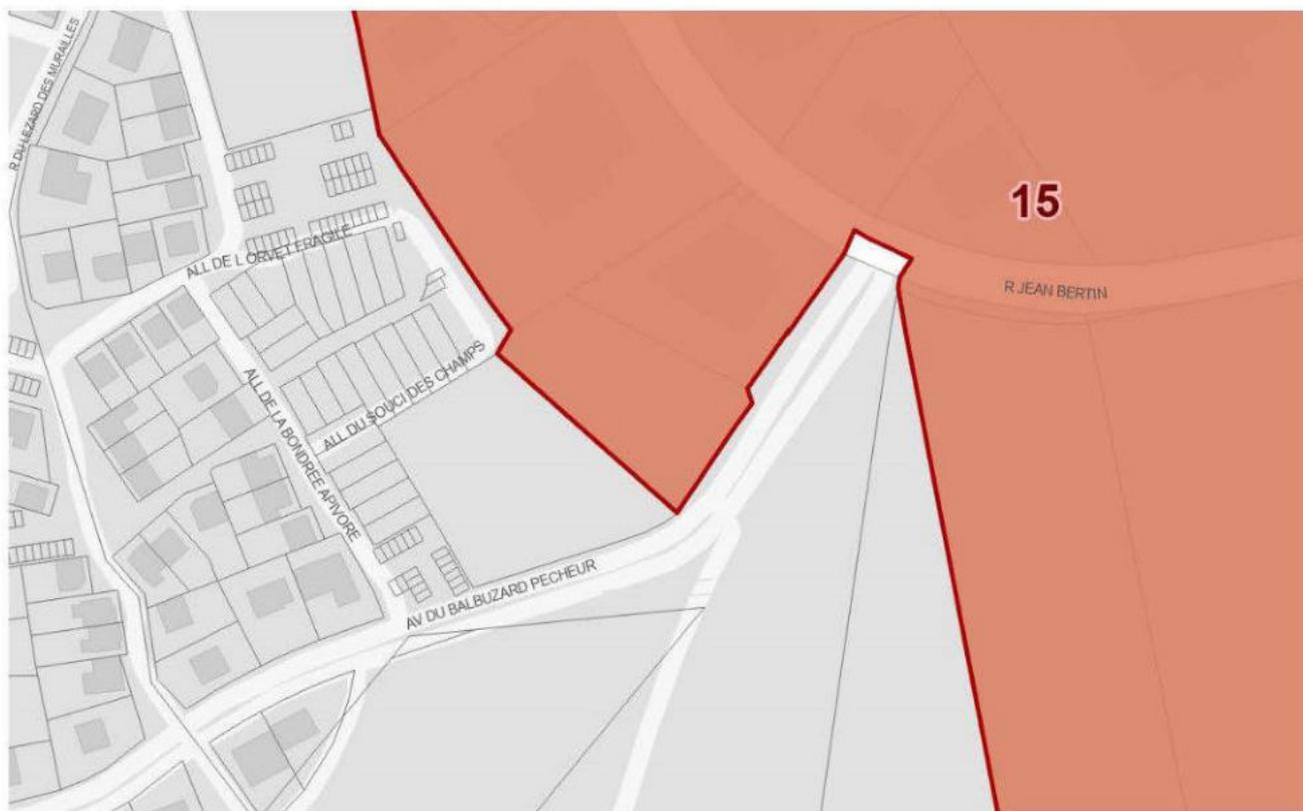


AVANT



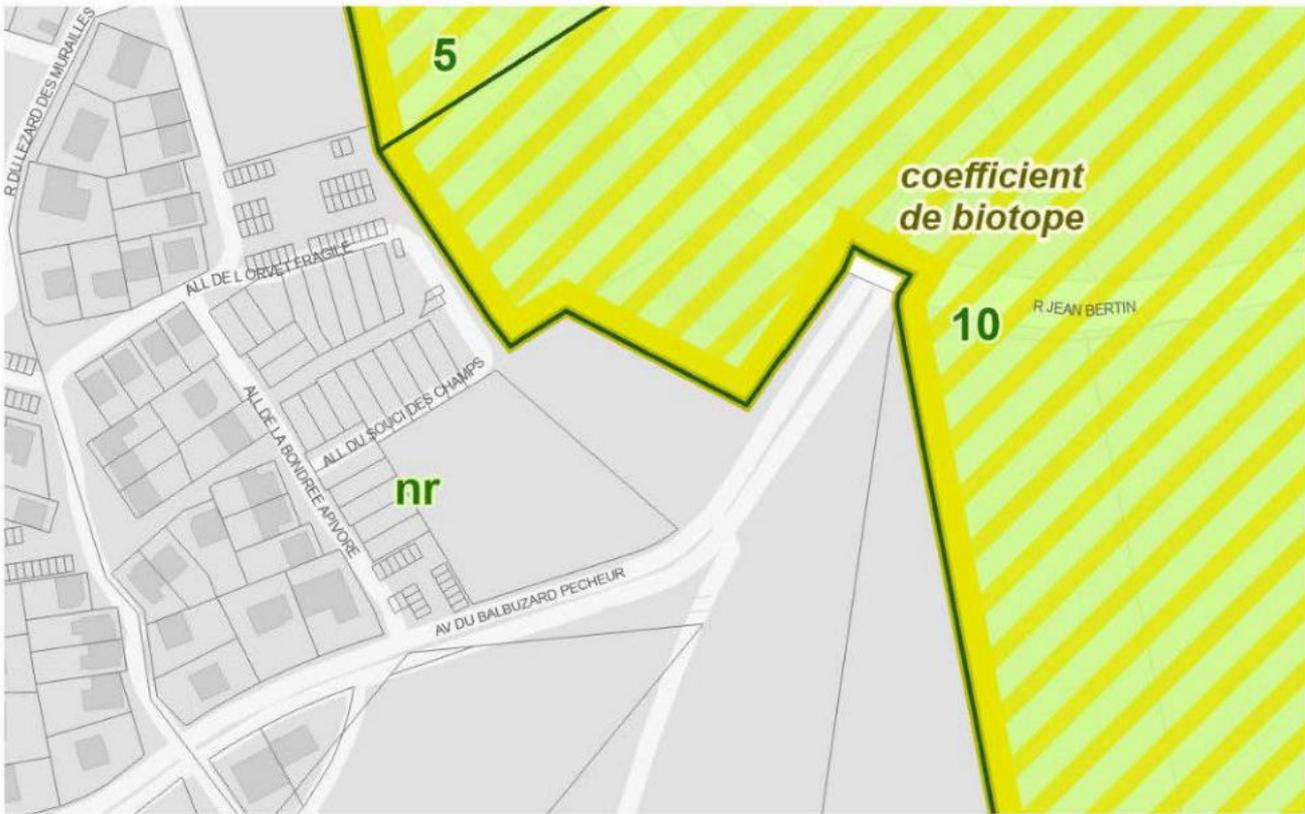
200

APRES

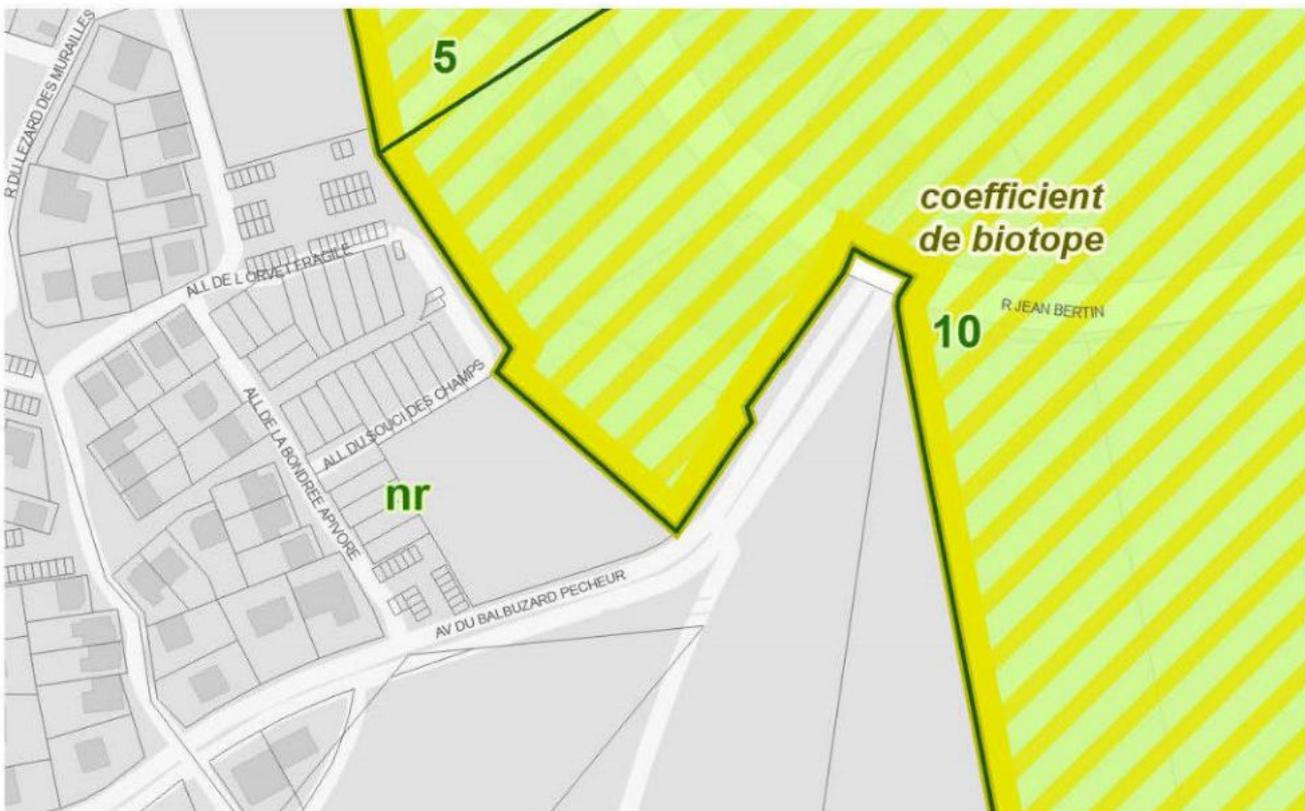


45089 | Hauteur filage

AVANT



APRES



e.2 Cahier communal : modifications des dispositions réglementaires relatives aux choix des végétaux à planter, aux clôtures, aux façades, aux panneaux photovoltaïques ainsi qu'aux toitures

PIECES MODIFIEES :

5.1.4 – Cahier communal de Chécy

Précision apportée dans le cahier communal concernant les définitions et éléments techniques relatifs aux clôtures.

Il convient de modifier le cahier communal de Chécy afin de clarifier certaines dispositions réglementaires concernant les clôtures et ses caractéristiques techniques. En effet, ces clarifications ont pour objectifs de permettre la diversification des compositions de clôtures sur voie, ainsi que d'harmoniser la réglementation sur les limites de zones, tout en garantissant la préservation du paysage urbain communal.

DEFINITIONS

Barreaudage : association de barres **verticales** en bois, métal **ou PVC** à profil cylindrique ou rectangulaire.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé **de lames ou** de barreaux **verticaux ou horizontaux** espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux ou lames est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

Clôture ajourée : grilles, ~~barreaudages à~~ claires-voies, grillages, lisses, ~~claustras~~.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

~~La composition des clôtures sur limite séparative n'est pas réglementée.~~

Les murs **et piliers** en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

Les clôtures composées uniquement de plaques de béton préfabriquées sont proscrites.

La hauteur des clôtures ~~sur emprises publiques et voies~~ est limitée à 1,80 m hormis en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.

~~La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m hormis en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.~~

Les travaux sur les clôtures de plus de **2 1,80 m** de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Dans les zones UC, UR et AU :

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage **ajouré** en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive. **La disposition du barreaudage en persiennes est proscrite.**
- **soit de lames horizontales ajourées ou non d'une hauteur maximale de 1,50 m doublées d'une haie vive.**
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive.
- ~~soit d'un simple barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 1,50m.~~

Dans les zones UE et UAE :

La composition des clôtures sur emprises publiques et voies ne sont pas réglementées. ~~en zones UE et UAE,~~

Dans les zones A et N :

Les clôtures **sur limites séparatives, emprises publiques et voies** doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées :

- **soit** de poteaux en bois **et de fil de fer lisse ou barbelé**, sans soubassement, ~~maçonné~~
- **soit** de grillage,
- **soit** de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

En limite de zone U et A ou U et N :

Les clôtures seront constituées d'une clôture ajourée **sans soubassement**. Ces dispositions doivent être associées à une haie.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les couleurs vives ou réfléchissantes sont proscrites.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions **et l'environnement bâti.**

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les teintes des portails et portillons doivent être en harmonie avec l'environnement bâti. Les couleurs vives ou réfléchissantes sont proscrites. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones UE et UAE.

- Précision apportée dans le cahier communal concernant aux teintes des menuiseries en toiture et en façades

Il convient de modifier le cahier communal de Chécy afin d'harmoniser les teintes des menuiseries dans l'objectif de limiter au maximum les atteintes au paysage urbain existant et environnant et préserver l'identité communale.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les peintures des menuiseries ne doivent pas être de couleur vive ou réfléchissante hormis dans les zones UE et UAE.

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant la plantation de végétaux

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécy pour apporter une précision concernant le type de végétal à planter. Cette précision s'inscrit également dans une démarche d'adaptation au changement climatique et de résilience du territoire communal.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

LES HAIES VEGETALES

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes **et/ou adaptées aux changements climatiques** (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, **bambou**, plantes grimpantes...).

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de **3 plusieurs** essences ~~minimum~~ locales **et/ou adaptées aux changements climatiques** est conseillées, afin d'éviter des haies monovariétales **et non adaptées au climat régional**. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes **et/ou adaptées aux changements climatiques** doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

■ Précision apporté dans le cahier communal concernant les définitions liées aux toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécy pour apporter une précision concernant les exceptions aux prescriptions relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures. L'ajout de cette précision permet de garantir la qualité urbaine et paysagère sur la commune.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les prescriptions des dispositions spécifiques relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :

- **Aux carports**, aux serres, vérandas, marquises, abris, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS

g.1 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant les façades, les toitures et les clôtures

PIECES MODIFIEES : 5.1.6 – Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Fleury-les-Aubrais, afin d'apporter des compléments et précisions sur les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions concernant les façades, les toitures et les clôtures.

Ainsi, il est proposé d'effectuer les modifications suivantes :

LES FAÇADES

Dispositions transversales

Sont interdits :

- ~~— L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques ;~~
- L'application de la peinture sur les éléments de modénatures ou sur brique.

Les matériaux et les teintes

~~Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives.~~

Sont à privilégier les enduits ton pierre, calcaire, sable de Loire. Le blanc pur, le noir, les teintes vives (ocre, jaune, rose, vert ...) et les teintes pastelles sont interdits.

LES TOITURES

Dispositions transversales

~~Pour la destination *Habitation* : possibilité de réaliser des toitures terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration architecturale.~~

Pour la destination *Habitation* :

- Possibilité de réaliser des toitures-terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration architecturale ;
- Possibilité de réaliser des annexes et des extensions inférieures à 25 m² avec une toiture à une seule pente, visibles du domaine public, sous réserve d'une intégration architecturale.

Les toitures à pentes

Le prolongement d'une pente de toit est autorisé en cas d'extension d'une habitation sous réserve d'une intégration architecturale.

Les lucarnes et châssis de toit

~~Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.~~

Les châssis de toit doivent être disposés dans le pan de la toiture avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et dans la mesure du possible implantés dans la partie inférieure des combles.

(...)

~~Les volets roulants sont interdits sur les châssis de toit lorsqu'ils forment une saillie.~~

Les volets roulants de fenêtres de toit sont autorisés dans une perspective de développement durable.

LES CLÔTURES

Dispositions transversales

~~La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m, portails et piliers compris.~~

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 m, portails compris. La hauteur des piliers ne pourra pas excéder 2 m. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m portails et piliers compris.

Les matériaux, teintes et aspects

~~Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.~~

Les matériaux et les couleurs utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale. Le blanc pur, le noir, les teintes vives (ocre, jaune, rose, vert...) et les teintes pastelées sont interdits. Sont à privilégier les teintes pierre, calcaire, sable de Loire.

Définitions

Barreaudage : association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

Festonnage : tôle des grilles, portails et portillons servant de cache-vue.

Grille : clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

Clôture ajourée : grilles, barreaudages à claire-voie, grillages, lisses, claustras.



Groupe scolaire Jules Ferry

A ce jour trois bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été labélisés Architecture Contemporaine Remarquable par Madame La Préfète de la Région Centre-Val de Loire sur le territoire de Fleury-les-Aubrais. Il s'agit :

- de l'ensemble de logements de la Cité LAMBALLE, sis 1-15 rue Max Dormoy, 2-12 rue du Capitaine Lucciani, 1-5 et 2-10 rue de l'Adjudant-Chef Gautier, 1-11 rue du Sous-Lieutenant Balloco et 2-14 rue Georges Popot, parcelles cadastrées section AV n° 603, 604, 606, 607, 610, 611, 745, 746, 747, 748, 820, 905, 906, 938 et 939, labélisé le 12/12/2022 ;
- de l'ensemble de maisons individuelles groupées, sis rues de Verdun, Henri Barbusse et Jean Moulin, parcelles cadastrées section AO n° 700-715, 718-734, 775-793, 847-853, 855-864, 866-874, 911, 928-950, 967-969, 971-972, 974-975, 986-991 et 1 156, labélisé le 22/05/2023 ;
- du groupe scolaire Jules Ferry, sis 151 rue Marcelin-Berthelot, parcelle cadastrée section AM n° 75, labélisé le 14/05/2024.

Les effets de cette attribution consistent essentiellement en une reconnaissance de la valeur architecturale du bien, dans une perspective pédagogique de sensibilisation des publics. Cette disposition vise à favoriser une mutation du bien respectueuse de ses qualités architecturales et urbaines par l'instauration d'un dialogue entre le propriétaire et les services de l'État compétents.

Cette labellisation ne génère aucune servitude, mais au regard de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est possible de valoriser ce bien dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU). Telle a été la volonté de la Ville de Fleury-les-Aubrais.

Ainsi, il est proposé :

- **d'intégrer ces éléments bâtis remarquables au Cahier Communal de Fleury-les-Aubrais ;**
- **d'ajouter ces éléments bâtis remarquables aux plans de zonage n° 25 et 34.**

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
427	1-15 rue Max Dormoy 2-12 rue Capt Lucciani 1-5 et 2-10 rue de l'Adjudant-Chef Gautier 1-11 rue du Sous-Lieutenant Balloco 2-14 rue Georges Popot	Grand ensemble	 
5 025	Rues de Verdun, Henri Barbusse et Jean Moulin	Ensemble pavillonnaire	 

4 096	151 rue Marcelin Berthelot	Bâtiments publics	
-------	----------------------------	-------------------	---

AVANT

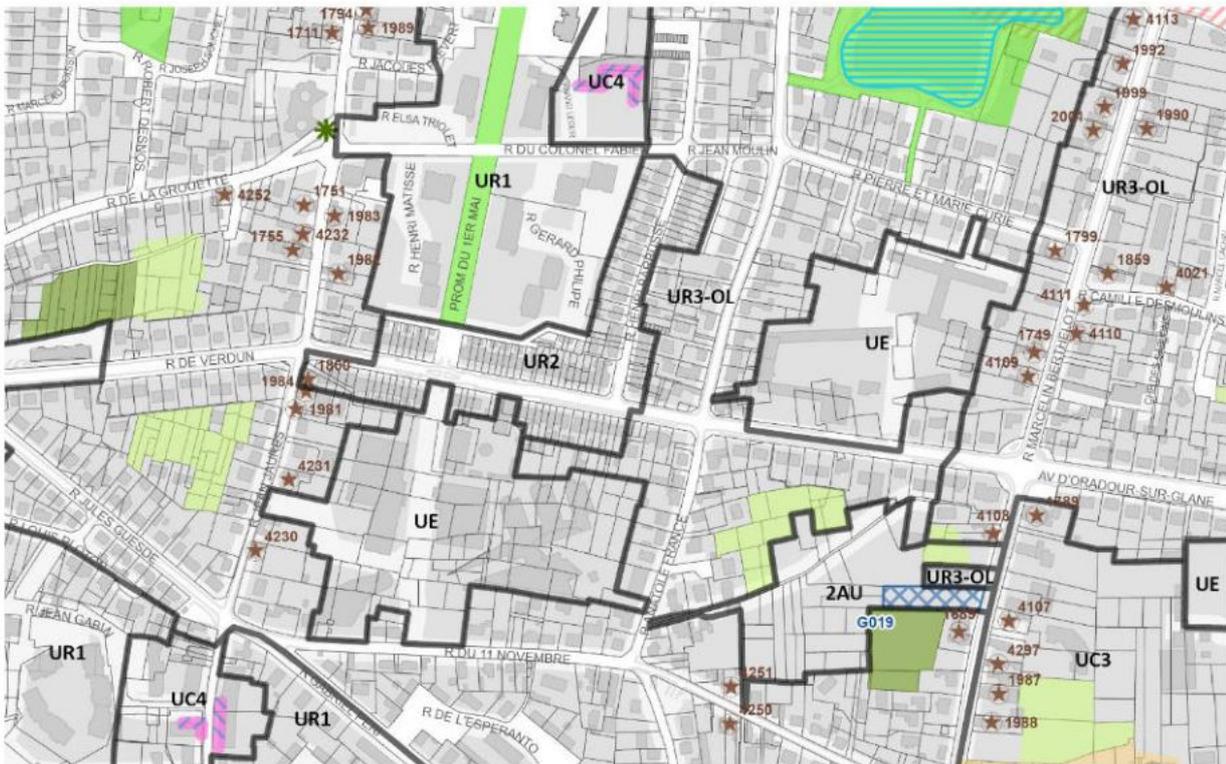


212

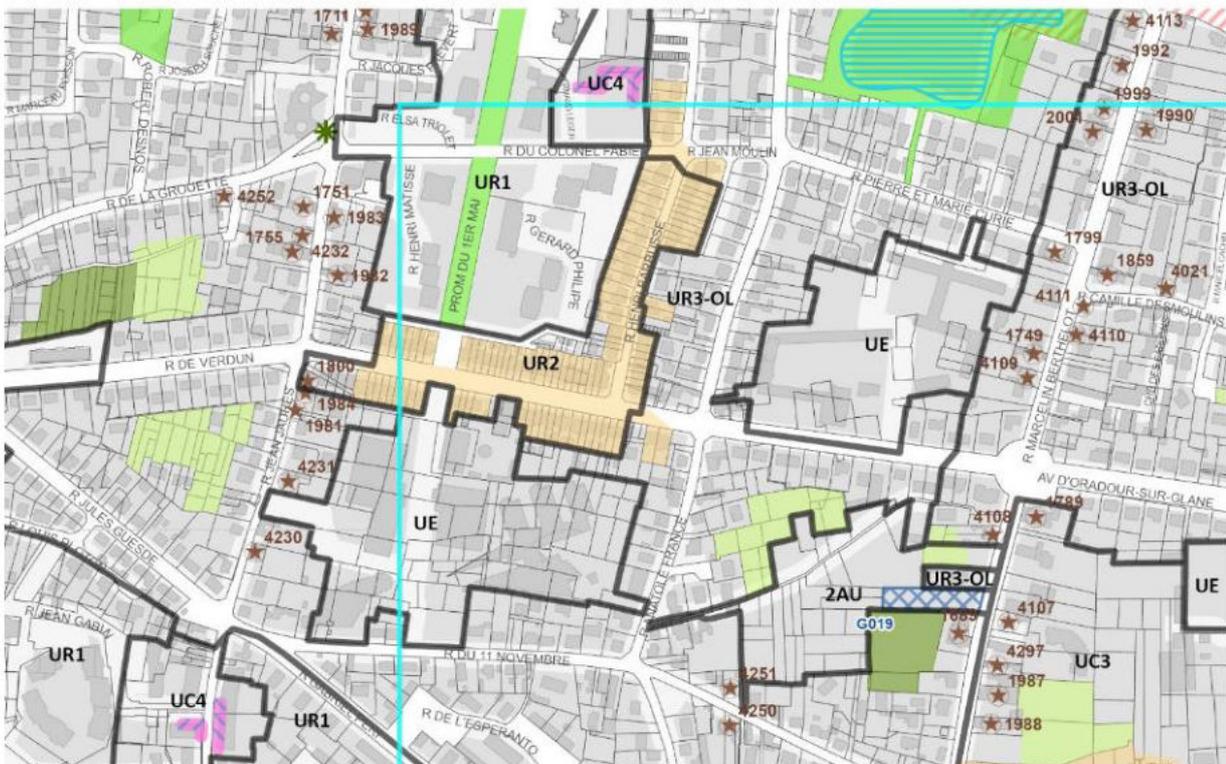
APRES



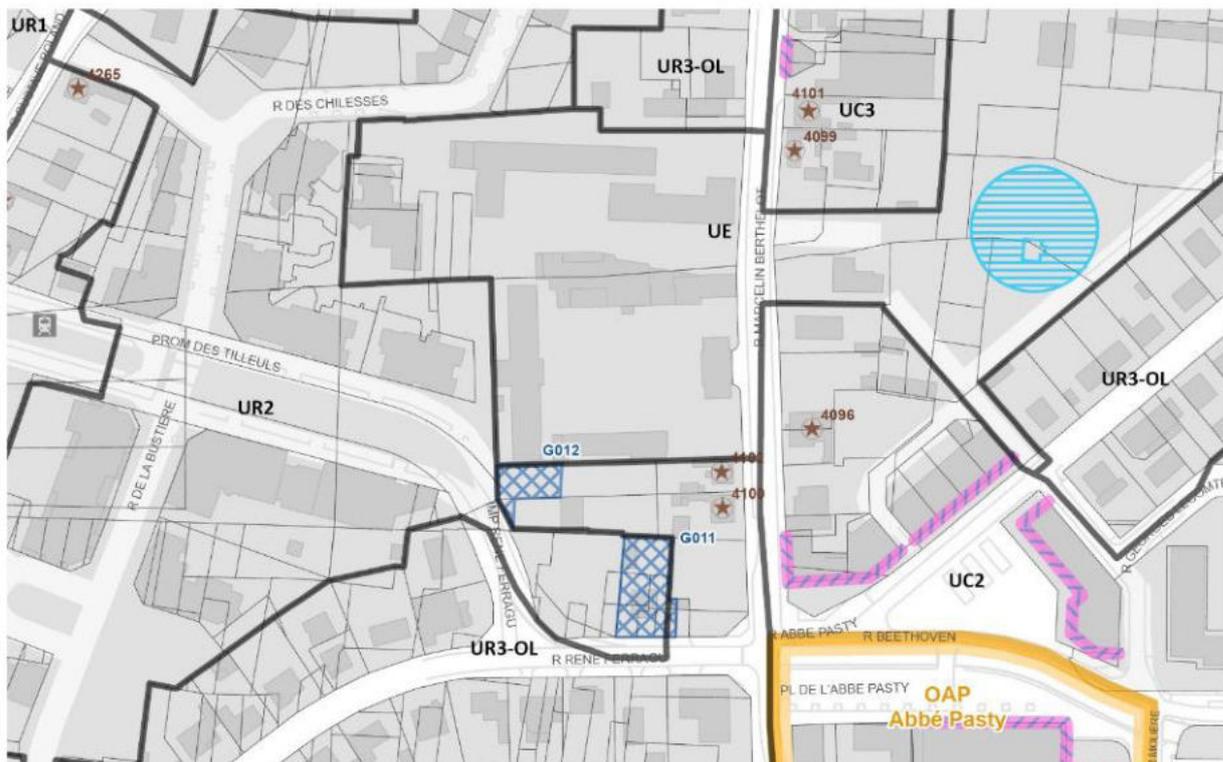
AVANT



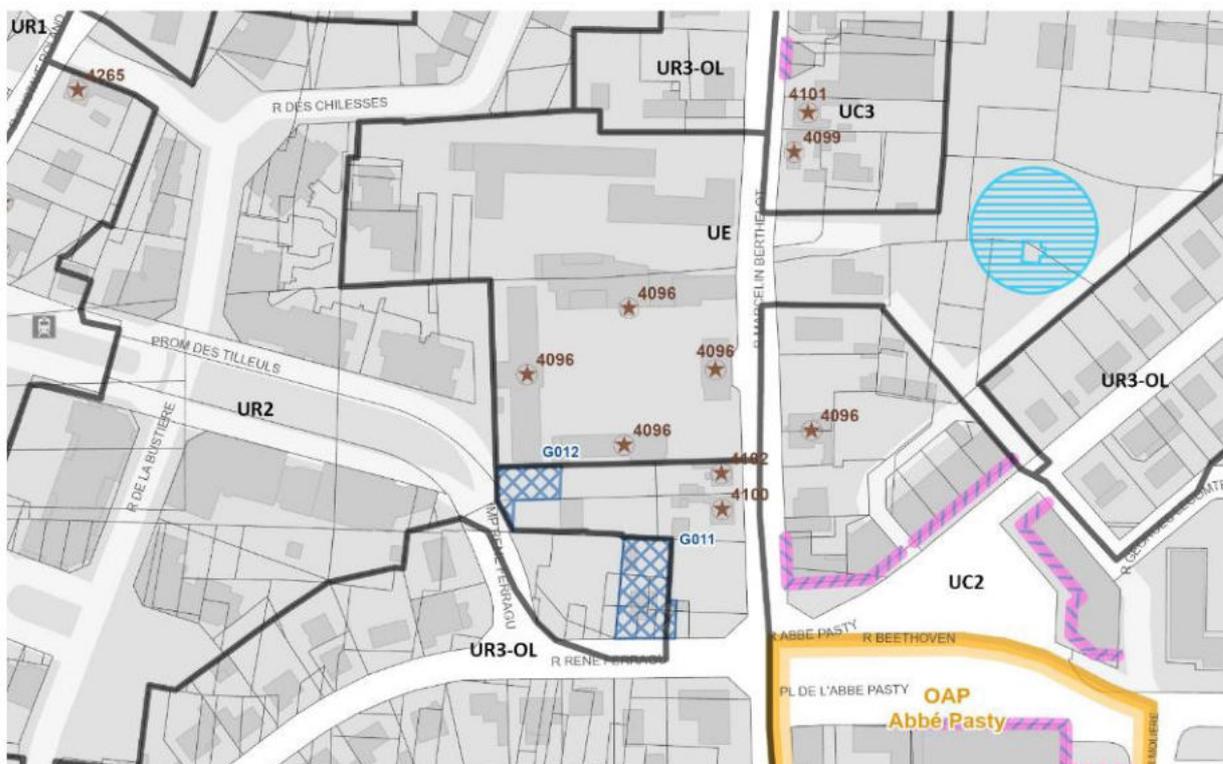
APRES



AVANT



APRES



45147 | B56 remarquable

Compte tenu des particularités du site et notamment la proximité des maisons avec la zone économique, il est apparu nécessaire de choisir un zonage et un secteur qui visent à organiser la constructibilité des parcelles en deuxième rideau. Ainsi, le choix a été arrêté sur le zonage UR4-O, dont l'objectif est d'accompagner l'évolution maîtrisée des constructions.

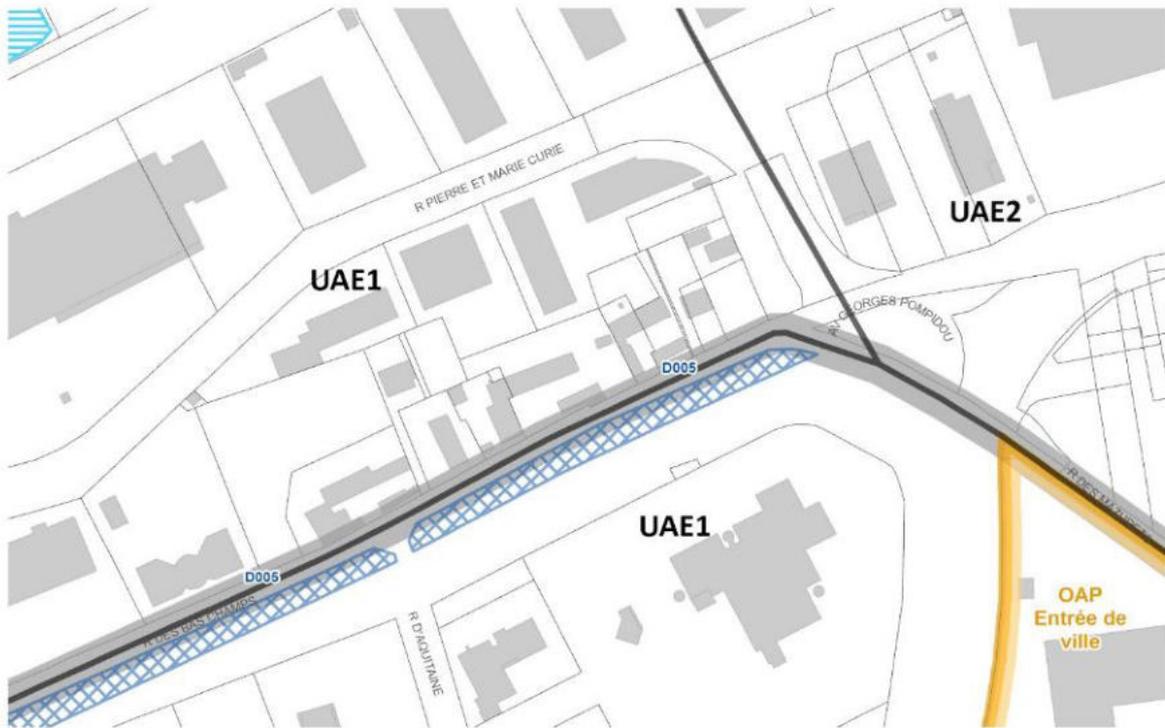
En outre, afin de préserver les fonds de jardin dans cette zone résidentielle et créer une zone tampon avec le parc d'activités, il a été jugé opportun de modifier le pourcentage de l'emprise de pleine terre. Ainsi, en cohérence avec les autres zones résidentielles et le nouveau zonage UR4-O, un taux d'emprise de pleine-terre de 70% sera appliqué sur les parcelles concernées.

Au surplus, sur la zone actuelle UAE1, la hauteur des constructions n'est pas réglementée. Afin d'encadrer la constructibilité de la zone résidentielle et en cohérence avec le dispositif réglementaire graphique du plan des hauteurs existant sur les secteurs équivalents, il est apparu nécessaire de mettre en place une hauteur maximale à l'égout de 6 m et au faitage de 9 m.

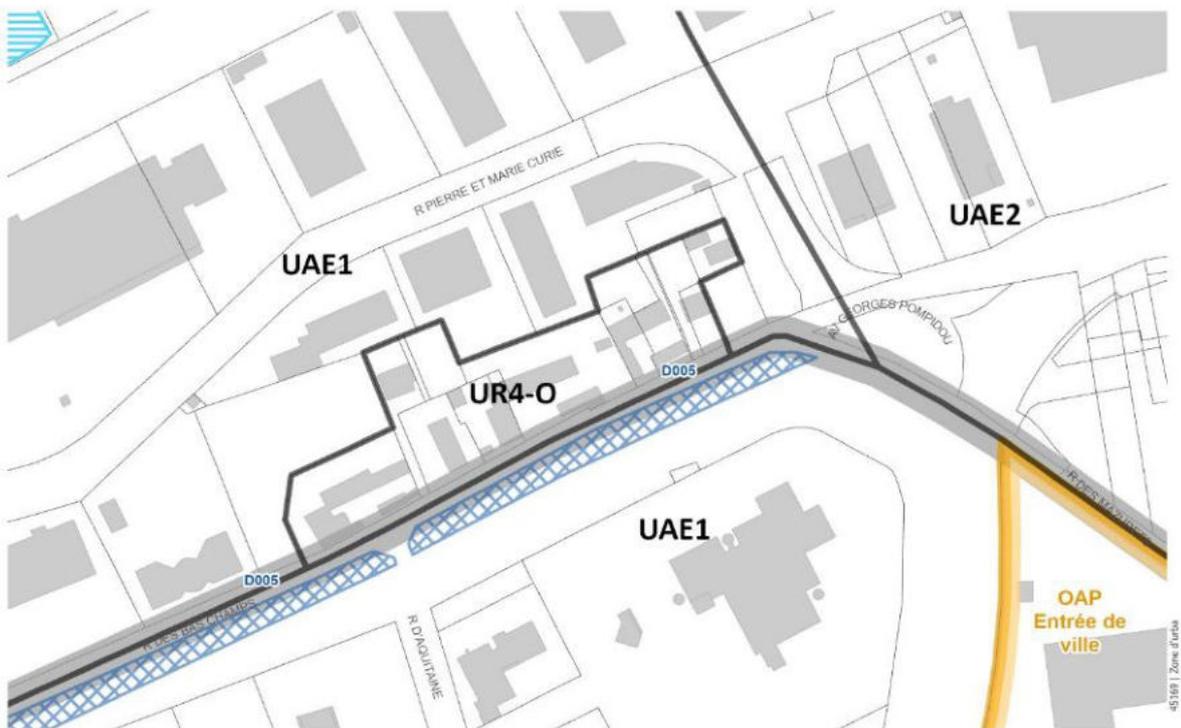
Ainsi il est proposé de :

- **Modifier le zonage en passant de UAE1 vers le UR4-O,**
- **Modifier le taux d'emprise de pleine terre en passant de 15% à 70%,**
- **Mettre en place d'une hauteur maximale à l'égout de 6 m et au faitage de 9 m.**

AVANT



APRES



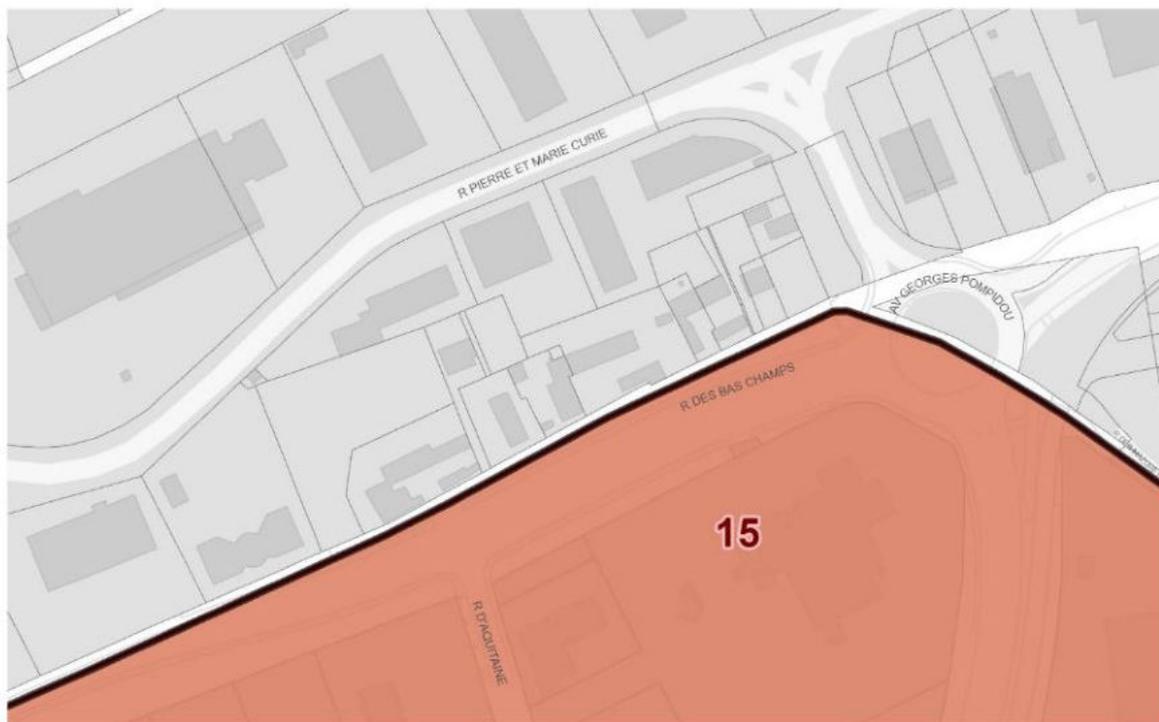
AVANT



APRES



AVANT



APRES



45169 | Hauteur échage

■ COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES

j.1 Ajout d'une frange paysagère au sud de l'opération de « La Vallonnière 2 »

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_20



220

Le PLUM introduit un outil graphique de protection environnementale : la frange agricole et paysagère. Cet outil a été mis en œuvre sur l'ensemble du territoire métropolitain comme indiqué dans le Rapport de Présentation (Tome 3). Les franges agricoles ou paysagères sont délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La préservation des franges agricoles ou paysagères permet de garantir la préservation d'une limite claire entre espaces urbanisés à vocation résidentielle et espaces agricoles ou naturels. Délimitées à cheval sur la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle, elles interdisent la réalisation de constructions principales sur ces espaces d'interface, autant du côté de la zone résidentielle, que du côté de la zone agricole.

Dans ce cadre, il est opportun de mettre en frange paysagère les parcelles en zone A actuellement faisant partie des 4 lots situés en second plan au lotissement « La Vallonnière 2 » : parcelles B1594, 1824, 1825, 1826 et 1827.

Il convient donc d'ajouter une frange agricole sur ces parcelles afin d'harmoniser cette prescription graphique de protection environnementale au lotissement de « La Vallonnière 2 ».

Ainsi, il est proposé :

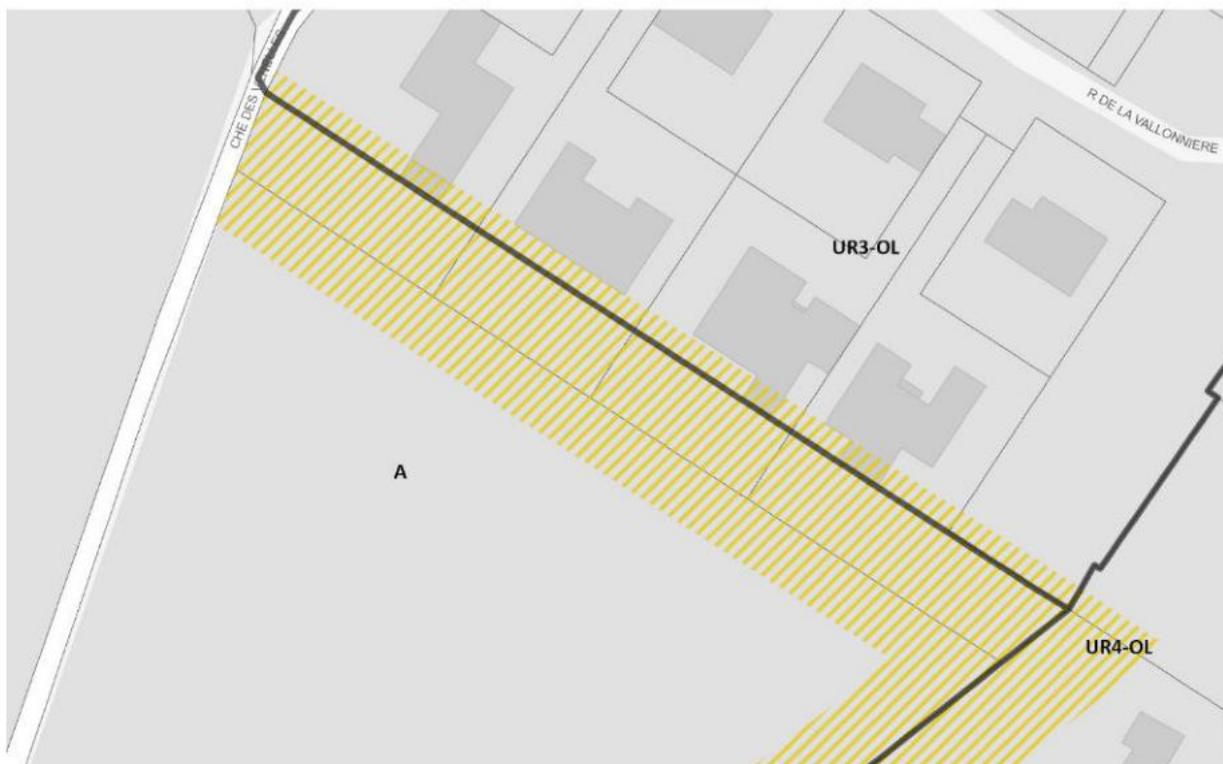
- D'ajouter une frange agricole et paysagère sur les parcelles B1594, 1824, 1825, 1826 et 1827.

AVANT



221

APRES



j.2 Modification du cahier communal : précision sur les toitures terrasses

PIECES MODIFIEES :

5.1.10 - Cahier communal de Marigny les Usages

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Marigny-les-Usages afin d'autoriser un accès limité aux toitures terrasses. Ce dernier sera uniquement autorisé dans les 2 cas de figure cités ci-dessous.

Ainsi, il est proposé d'effectuer la modification suivante :

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasse sont acceptées si elles sont inaccessibles ~~(sauf pour l'entretien)~~.

Une surface très limitée des toits terrasses peut être accessible lorsqu'il s'agit ~~des terrasses constituant des accès aux logements situés à l'étage.~~

- des paliers d'accès aux entrées des logements situés uniquement en étage ;
- des terrasses privatives de ces mêmes logements situés uniquement en étage.

■ COMMUNE D'OLIVET

k.1 Agrandissement d'un périmètre de cœur d'îlot sentier de la Fosse Plate

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000e – 59



Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément au rapport de présentation (Tome 3). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, en continuité avec le boisement urbain contigu, il convient d'agrandir la prescription graphique du cœur d'îlot sur la commune d'Olivet.

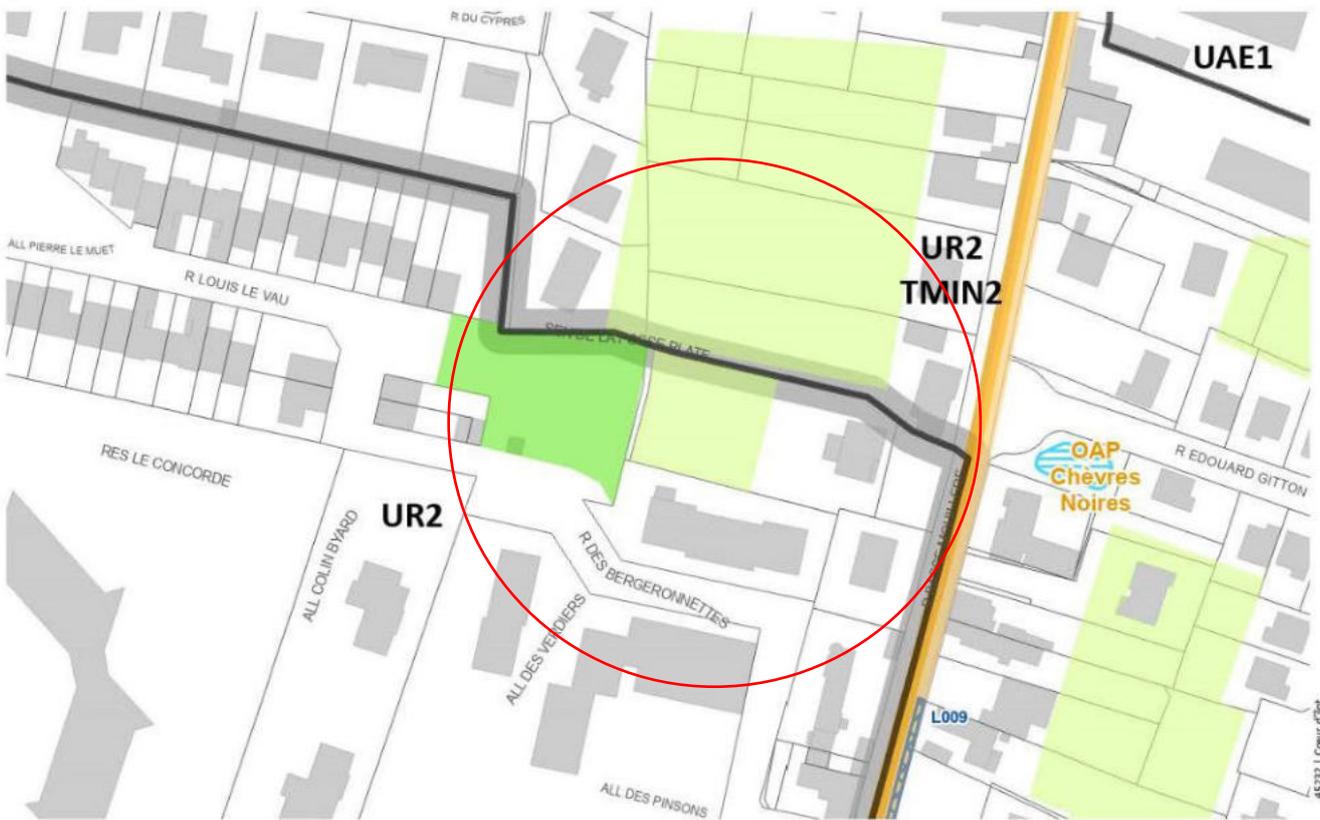
Ainsi il est proposé d' :

- **Agrandir le cœur d'îlot existant sur une partie des parcelles cadastrées AN 207 et AN 208.**

AVANT



APRES



k.2 Création d'un alignement d'arbres avenue de Verdun

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_68
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_69



Les alignement d'arbres sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ils permettent de garantir la préservation de leur rôle dans le paysage urbain où ils sont identifiés.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, il est proposé d'ajouter un nouvel alignement d'arbres de 307 m de long, sur la parcelle AP0864 sise avenue de Verdun.

Ainsi il est proposé :

- **d'ajouter un alignement d'arbres sur une rangée d'arbres existants avenue de Verdun.**

Création d'un alignement d'arbres protégé avenue de Verdun

AVANT



226

APRES



k.3 Création d'un boisement urbain rue de Bourges

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_84



227

Les boisements urbains et espaces d'ornements sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité.

Le dispositif réglementaire des boisements urbains et espaces d'ornement met en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain, en plus de l'accomplissement des objectifs de valorisation de la nature en ville, de préservation des îlots de chaleur et de valorisation du rôle écologique de ces espaces. De plus, cette prescription paysagère permet une conservation de la bonne perméabilité de ces espaces (au profit notamment d'une limitation du risque inondation), ainsi qu'un stockage des gaz à effet de serre grâce au maintien d'espaces arborés.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, il est proposé d'ajouter :

- **Un boisement urbain et espace d'ornement d'une superficie de 1 893 m², sur les parcelles cadastrées BC0263, 264 et 265, sises 1 118, 1 148 et 1 174 rue de Bourges.**

AVANT



APRES



k.4 Création de 4 boisements urbains rue de La Source

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_77



Les boisements urbains et espaces d'ornements sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité.

Le dispositif réglementaire des boisements urbains et espaces d'ornement met en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain, en plus de l'accomplissement des objectifs de valorisation de la nature en ville, de préservation des îlots de chaleur et de valorisation du rôle écologique de ces espaces. De plus, cette prescription paysagère permet une conservation de la bonne perméabilité de ces espaces (au profit notamment d'une limitation du risque inondation), ainsi qu'un stockage des gaz à effet de serre grâce au maintien d'espaces arborés.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, il est proposé d'ajouter :

- **4 boisements urbains et espaces d'ornement d'une superficie de 1 030 m², 983 m², 584 m² et 1 421 m² sur les parcelles cadastrées AX0091, AZ0381, 1 190 et 1 586, sises rue de La Source.**

AVANT



APRES



k.5 Modification de zonage de U vers A d'un logement en ruines, impasse des 4 Vents

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_76

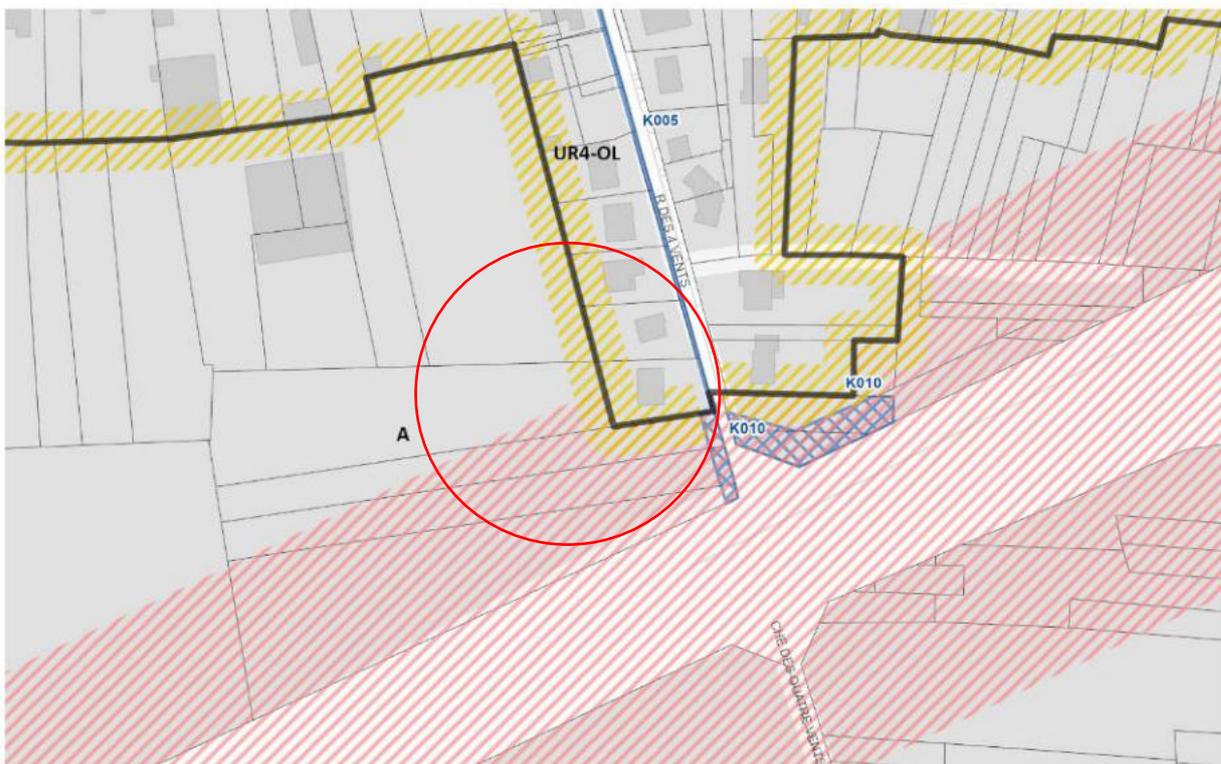


La parcelle BK0135 comporte une maison qui, au vu de son état de délabrement avancé ne permet plus à cette parcelle de répondre aux caractéristiques d'une zone urbaine. De ce fait le classement d'une partie du terrain en zone U (urbaine) ne se justifie plus. En effet, la zone U est destinée à accueillir des habitations et des activités urbaines, tandis que la zone A vise à protéger les espaces agricoles et naturels, bien moins densément bâtis. Le reclassement de cette partie de terrain en zone A permettrait de limiter l'étalement urbain et de préserver le caractère agricole de la parcelle, tout en évitant des investissements importants pour réhabiliter un bâtiment en mauvais état dans une zone inadaptée.

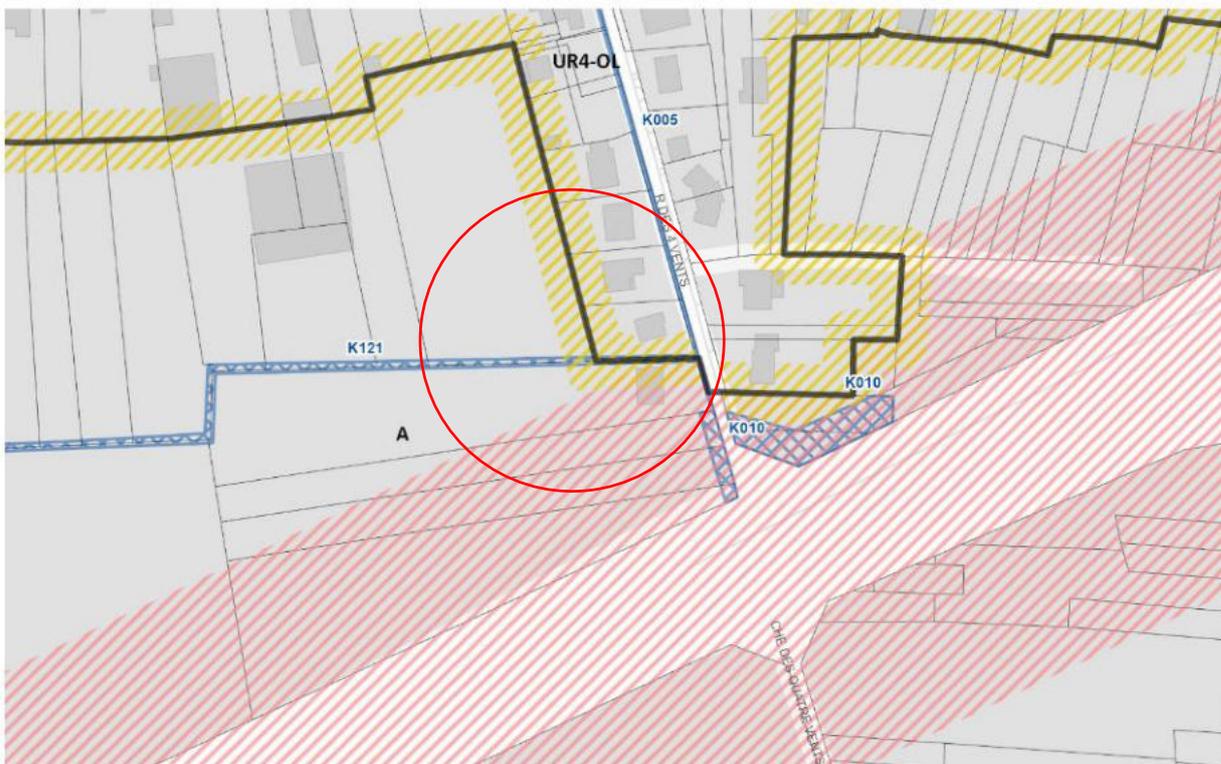
Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage d'une partie de la parcelle BK0135 sise impasse des 4 Vents, de la zone U vers la zone A et de décaler la ZNA et la frange paysagère en conséquence ;
- de modifier les plans des hauteurs et des emprises en conséquence.

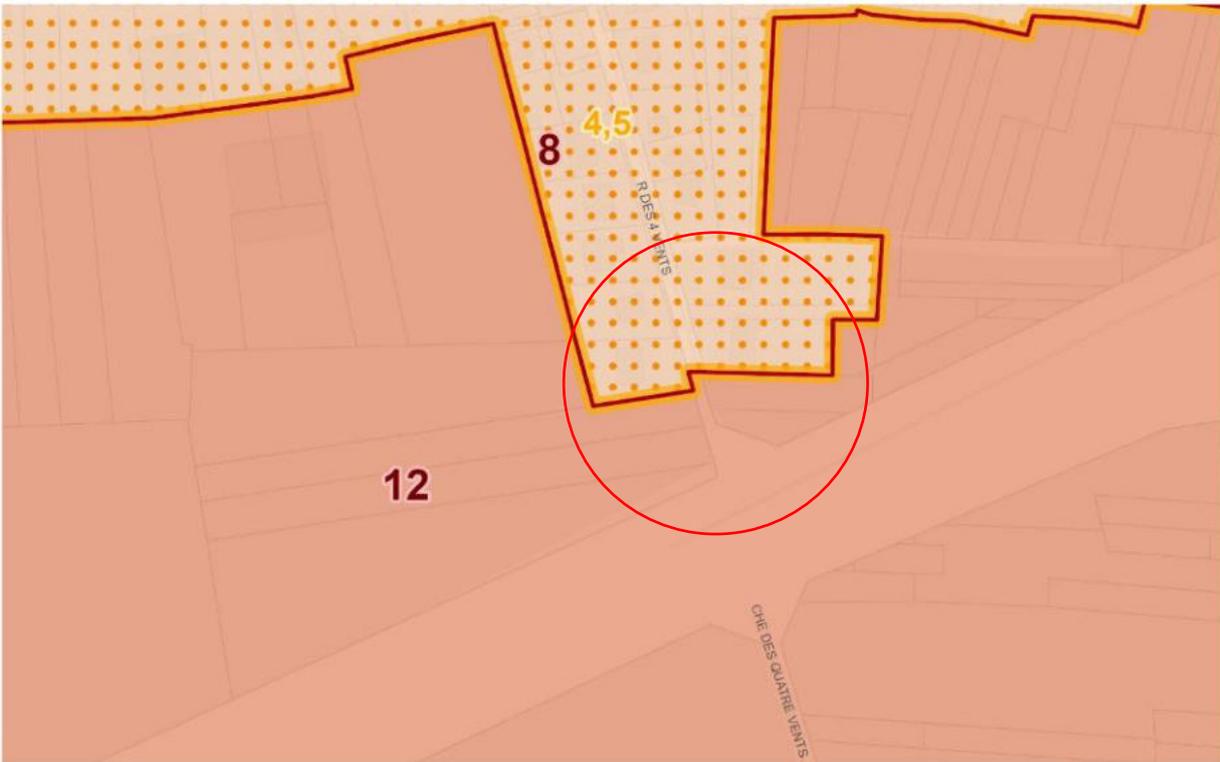
AVANT



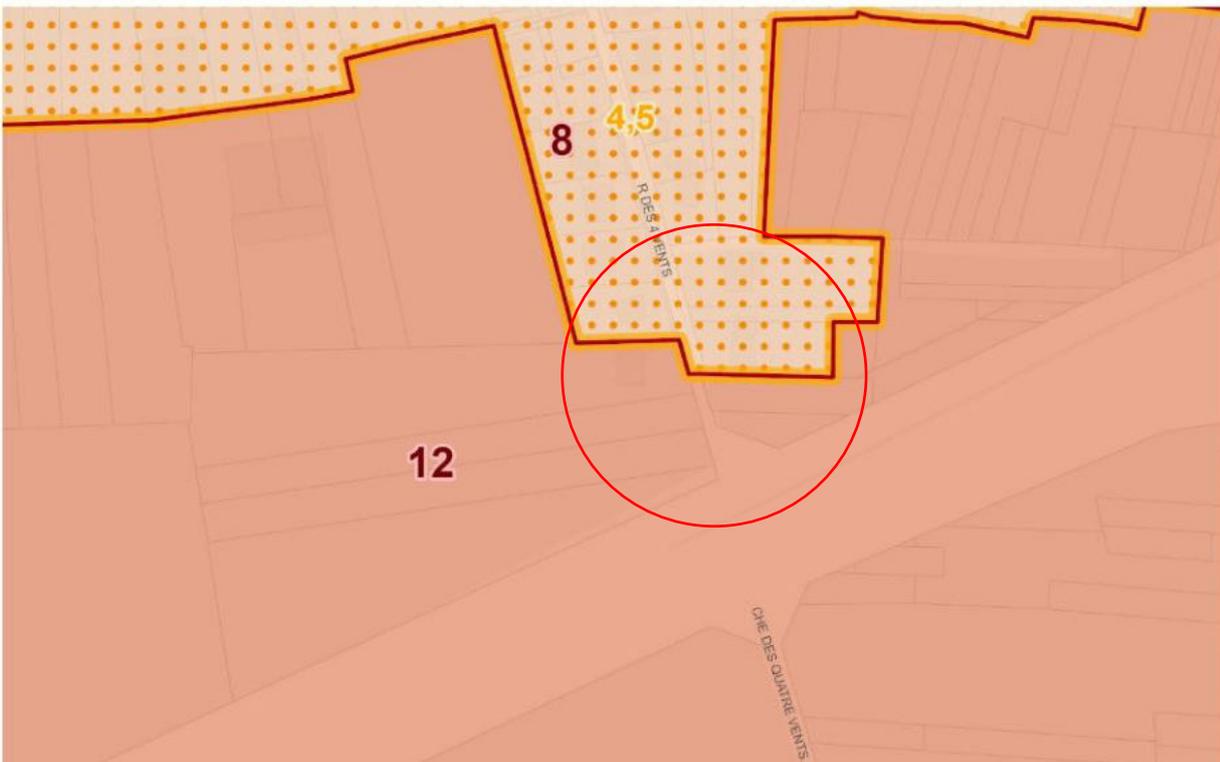
APRES



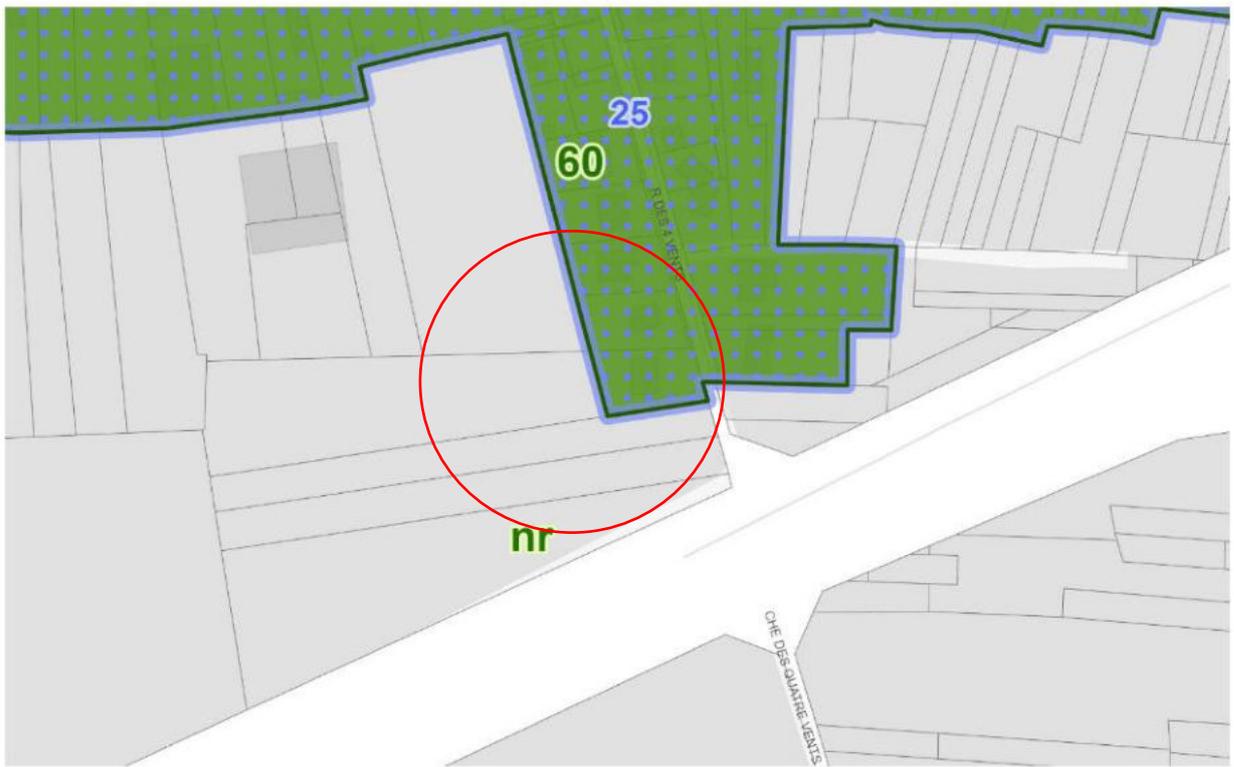
AVANT



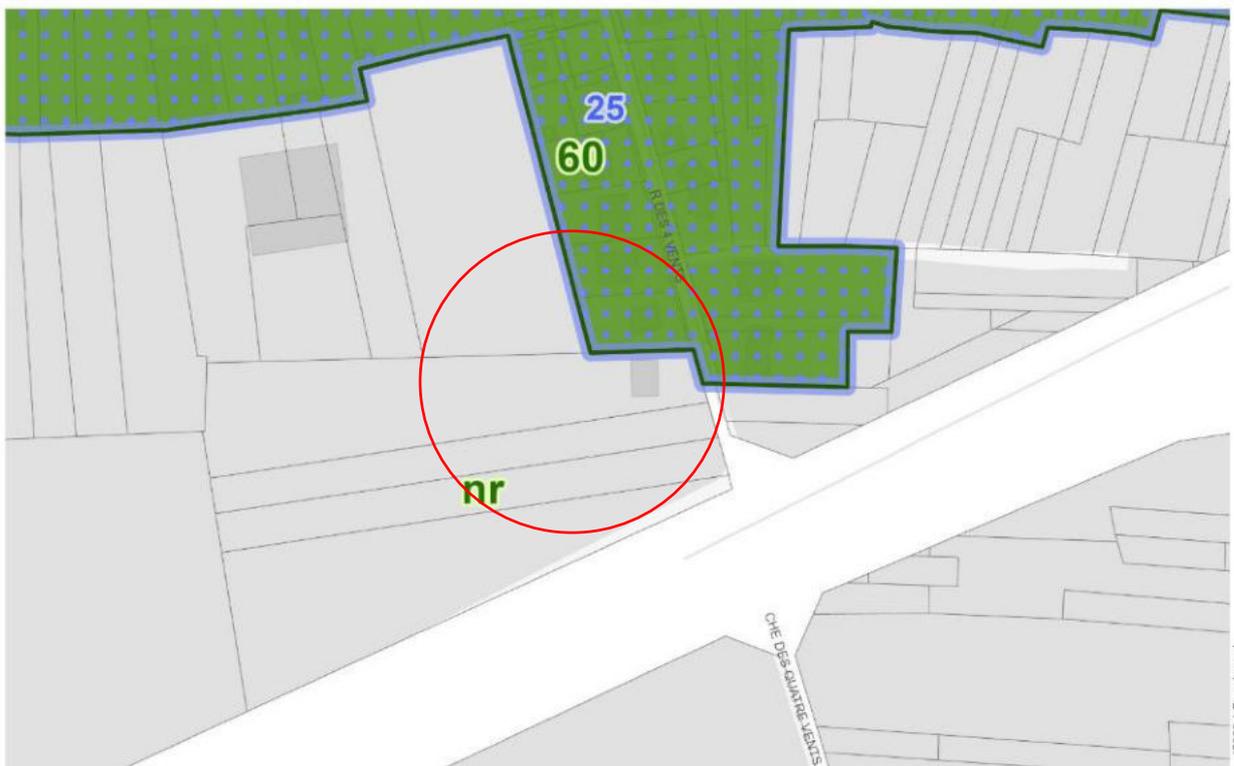
APRES



AVANT



APRES



k.6 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, toitures, clôtures et au traitement des espaces libres extérieurs

PIECES MODIFIEES :

5.1.11.a - Cahier communal d'Olivet (volet réglementaire)

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant l'introduction

Il convient de modifier le cahier communal d'Olivet afin d'ajouter des éléments introductifs, permettant une lecture facilitée du document.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

INTRODUCTION

En complément des dispositions communes et des règlements de zones, le cahier communal vient apporter des précisions propres à la ville d'Olivet. Il fixe les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres.

Il est complété par :

- **Un référencement des éléments bâtis remarquables,**
- **Un référencement des éléments paysagers remarquables,**
- **Un guide pratique clôtures et plantations dont la composition qualifie l'espace habité.**

Ce corpus réglementaire est le garant des spécificités architecturales et paysagères de la commune, il définit les conditions d'une intégration réussie des constructions et installations nouvelles participant au maintien de sa qualité de vie.

DISPOSITIONS TRANVERSALES

Tout projet peut « être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » **(Article R.151-27 du code de l'urbanisme).**

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les façades

Il convient de modifier le cahier communal d'Olivet d'apporter des précisions concernant des éléments relatifs aux façades et garantir une insertion harmonieuse dans le paysage urbain communal.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

LES FAÇADES **CAS GENERAL**

DISPOSITIONS TRANVERSALES

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...) ; ils reçoivent **obligatoirement** une finition (enduit, bardage, ...).

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, **ossature bois**... ne doivent pas rester apparents.

En zones UC2, UR1, UR2, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A (pour les constructions à usage d'habitation) et N :

- (...);
- **Pour les constructions nouvelles, des finitions, parements et bardages de qualité peuvent être utilisés pour souligner un parti pris architectural sur tout ou partie de la construction (béton matricé, bardage métallique ou composite de qualité, etc....)**

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures

Il convient de modifier le cahier communal d'Olivet afin d'apporter des précisions concernant les typologies de façade **autorisées**, leur insertion dans l'environnement proche ainsi **que** leurs caractéristiques techniques. Ces évolutions permettent d'encadrer l'insertion des constructions nouvelles et existantes dans le paysage urbain et de préserver ainsi l'identité architecturale communale.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

DISPOSITIONS TRANVERSALES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux **photovoltaïques et dispositifs liés au développement durable** dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, **le cas échéant un habillage en cohérence avec le projet architectural sera mis en œuvre** de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

En zones UC2, UR1, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A et N :

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec **au choix** des :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles en terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage) ;
- **couverture métallique de qualité de type zinc à joint debout servant le projet architectural ;**
- matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergies.

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante, d'une extension d'habitation ou d'une annexe, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- ~~avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.~~

En **toutes zones UAE1, UAE2 et UAE4** :

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent **obligatoirement** une surface **de qualité** à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire (végétale, gravillonnée claire **ou de couleur claire, etc.**).

LES TOITURES À PENTES

En zone **A et N** :

Les toitures des constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricole présentent une toiture à 2 pans entre 40 et 45°.

LES AUTRES TOITURES

En zone **A et N** :

Excepté dans le STECAL N-V, les toitures plates peuvent être autorisées **pour** dans le cas d'une extension d'une habitation existante **ou d'une emprise inférieure à 25m² et 3.5m de hauteur**.

LES GARDE-CORPS ET ACROTÈRES

Les garde-corps, **les couvertines d'acrotères**, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects et en harmonie avec ceux de la construction.

~~LES PANNEAUX SOLAIRES~~ LES ELEMENTS TECHNIQUES EN TOITURE

Il est recommandé d'intégrer les panneaux **solaires** dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments **techniques (VMC, CTA, panneaux solaires, etc.)** doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Précision apportée dans le cahier communal concernant les clôtures

Il convient de modifier le cahier communal d'Olivet afin d'apporter des précisions sur des dispositions réglementaires **relatives** aux clôtures, à leurs caractéristiques techniques, leur insertion et traitement. Ces évolutions garantissent la mise en œuvre d'un espace de transition de qualité associant architecture et respect de l'environnement entre le domaine public et privé, concourant au paysage urbain de la commune.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

DEFINITIONS

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé **de lisses**, barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents **éléments** est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En zones **UC2, UR1, UR2, UR3, UR4, N et A**:

Lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierre d'une hauteur supérieure à 1,80m, elle peut être édifiée **jusqu'à la même hauteur sous réserve d'être de même nature**.

LA COMPOSITION

En zone A :

Exceptions tolérées dans les cas suivants :

- (...);
- **pour les services publics ou d'intérêt collectif.**

Dans ces **quatre cinq** cas, la hauteur maximale autorisée est de 2 m. L'utilisation du grillage est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

En zone N :

La hauteur des clôtures est limitée ~~à 1,50 m.~~ **1,20m et doit comporter une surface laissée libre de 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.**

Seules les clôtures ajourées peuvent être édifiées excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif, pour une activité agricole nécessitant l'usage d'un dispositif spécifique **ou pour les dispositions dérogatoires au titre de l'article L.372-1 du code de l'Environnement.**

~~Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.~~

En limite séparative, seul un grillage souple ~~est autorisé de 1,50 m peut être installé accompagné, éventuellement, d'un soubassement minéral d'une hauteur de 25 cm.~~

Pour les clôtures dans les franges paysagères et boisements urbains et espaces d'ornement, selon la zone sont autorisés :

- les clôtures de type agricole d'une hauteur **de 1,20m** ou 1,50 m composées de pieux de bois et de trois fils de fers répartis ;
- un grillage simple torsion d'une hauteur maximale **de 1.20m** ou 1,50 m.

LES HAIES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est **conseillée** demandée afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue **ainsi que le cahier communal Olivet clôtures et plantations**).

LES ACCÈS SUR RUE

En zones **UR2**, UR3, UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :

Tout percement réalisé sur un mur, **une clôture ancienne** pour la création d'un lot s'accompagne d'un retour du dispositif (dito existant ou d'aspect équivalent **et exception faite des murs plaques-béton**) sur 4 mètres minimum à l'intérieur de l'accès. Ce dispositif ne s'applique pas lorsqu'un portail est créé en bordure de voie.

- Précision apportée dans le cahier communal concernant les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Il convient de modifier le cahier communal d'Olivet afin de consolider les dispositions réglementaires concernant le traitement des espaces libres et des végétaux. En effet, les évolutions sont de nature à garantir un maintien d'espace perméable et assurer un traitement qualitatif des espaces libres avec une végétation adaptée au contexte urbain.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En zones UR3, UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de ~~5 à 14~~ **3 à 10** logements, 7 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1m de sol).

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de plus de ~~10~~ **15** logements, 10 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Pour les ensembles immobiliers à usage d'habitation portant sur une surface de plancher de plus de ~~1000~~ **800** m², 10 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Pour les parcelles bâties ou mitoyennes avec les zones naturelles ~~non boisées ou agricoles~~, ~~leurs~~ **les** limites ~~sont plantés d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige~~ entre zones (franges paysagères) sont plantées sur une largeur de 10 m minimum à raison d'une densité de 3 à 5 plants au m² ou d'une densité de 7 arbres pour 100 m² si ce sont des fruitiers, créant ainsi une interface végétale favorisant l'intégration paysagère, la biodiversité et la fraîcheur.

Pour les parcelles situées en zone agricole, lors d'un projet de construction de bâtiment (hors habitations) celui-ci doit recevoir un accompagnement végétal d'intégration à raison d'1 arbre de haute tige à planter pour 50 m² d'emprise au sol créée.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Les plantations d'arbres sont soignées **et dimensionnées**. Une bonne plantation étant garante de la qualité de reprise des sujets : ~~reprise fosse~~ en pleine terre ~~8 à 10~~ **3 à 10 m³** (apport de terre végétale de qualité et amendement si nécessaire) ; en mélange terre/pierre ~~12 à 15~~ **9 à 15 m³** et compactage selon les normes Proctor. La profondeur des fosses sera au minimum de **1,00 m**. Le fond sera décompacté.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Pour les zones de stationnement de plus de quatre places, 25% minimum de leur surface doit être perméable. Cette surface ne se déduit pas du ~~Un~~ périmètre non-imperméabilisé qui doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Dans le cas de mise en place d'ombrières, celles-ci reçoivent obligatoirement un accompagnement végétal d'intégration, de plantations de pleine terre ou grimpantes.

Par dérogation à l'article DC-3.7.9, relatif au traitement environnemental des aires de stationnement, il devra être planté 1 arbre minimum pour 4 places sous ombrières photovoltaïque, les arbres nécessaires pour le projet devront être plantés sur l'unité foncière du projet.

■ COMMUNE D'ORLEANS

I.1 Extension du périmètre TPC autour de la gare de Saint-Cyr-en-Val sur Orléans dans le quartier de La Source

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2000e – 87

Le plan de zonage du PLUM intègre des prescriptions graphiques indicées TPC qui couvrent les aires à proximité des points d'accès aux transports collectifs en site propre. Les terrains partiellement couverts par un périmètre TPC, obéissent dans leur intégralité aux normes imposées dans ce même périmètre.

Lors de l'élaboration du PLUM, le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Saint-Cyr-en-Val a été réduit en raison de la présence d'une barrière artificielle difficilement franchissable, à savoir une ligne de chemin de fer. Cependant, il apparaît qu'un pont permet de surmonter cet obstacle, que ce soit à pied ou à vélo. De plus, le quai en direction d'Orléans se trouve à l'est de la voie ferrée. Dans tous les cas, la situation étant identique de chaque côté de la voie ferrée, le piéton est amené à traverser ce pont soit à l'aller, soit au retour. Il est donc proposé d'élargir ce périmètre de 500 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, compte tenu de l'impact de ce classement sur la zone d'activités économiques adjacente.

Ainsi, il est proposé d' :

- **Etendre le périmètre TPC autour de la gare de Saint-Cyr-en-Val côté Orléans dans le quartier de La Source.**

I.2 Création d'un cœur d'îlot rue du Faubourg Bourgoigne

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_51



242

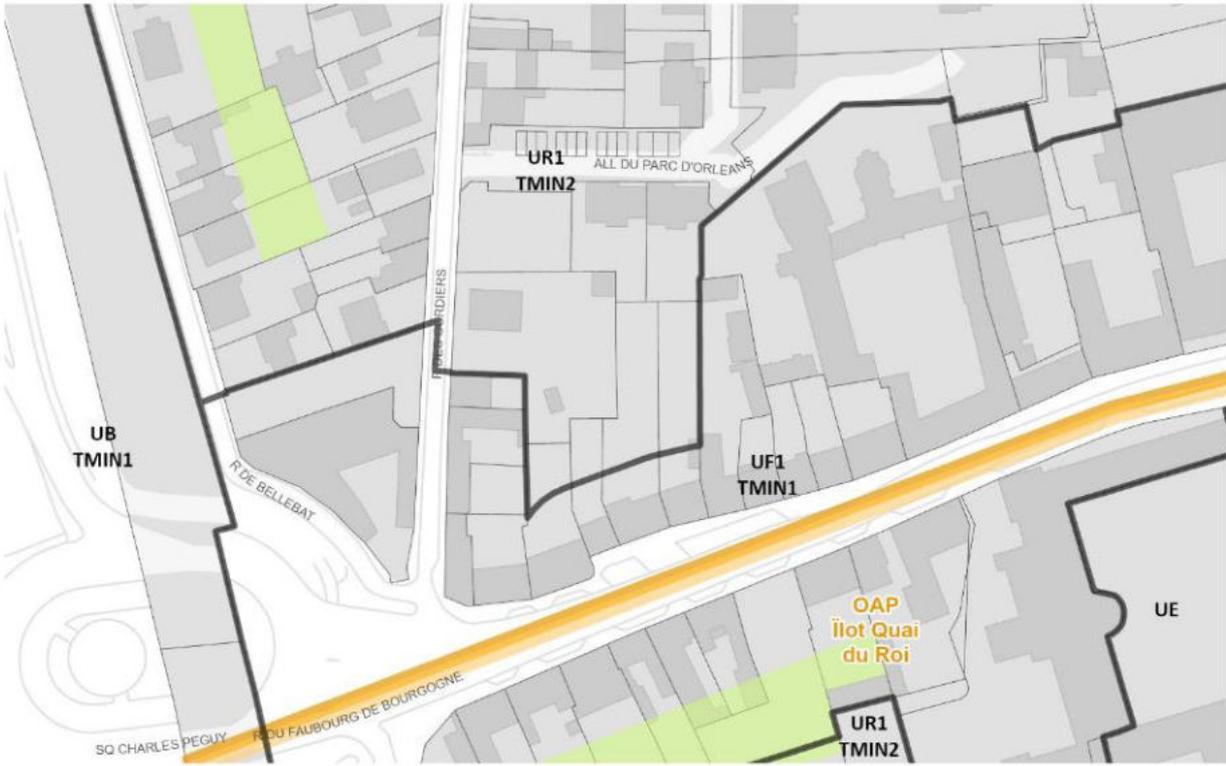
Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément aux faisceaux d'indices détaillés dans le rapport de présentation (Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte et des effets d'îlots de chaleur urbains, infiltration de l'eau... il est proposé d'ajouter un nouveau cœur d'îlot du 5 au 13 rue du Faubourg de Bourgoigne sur les parcelles cadastrées section CR n° 45, 48, 52, 53, 55 et 56, pour une superficie de 2 200 m².

Ainsi il est proposé d' :

- **Ajouter un cœur d'îlot rue du Faubourg de Bourgoigne sur des espaces verts existants sur la commune d'Orléans.**

AVANT



APRES



I.3 Création d'un cœur d'îlot et d'un alignement d'arbres rue du Faubourg Saint-Vincent

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_43



244

Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément au rapport de présentation (Tome 3). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

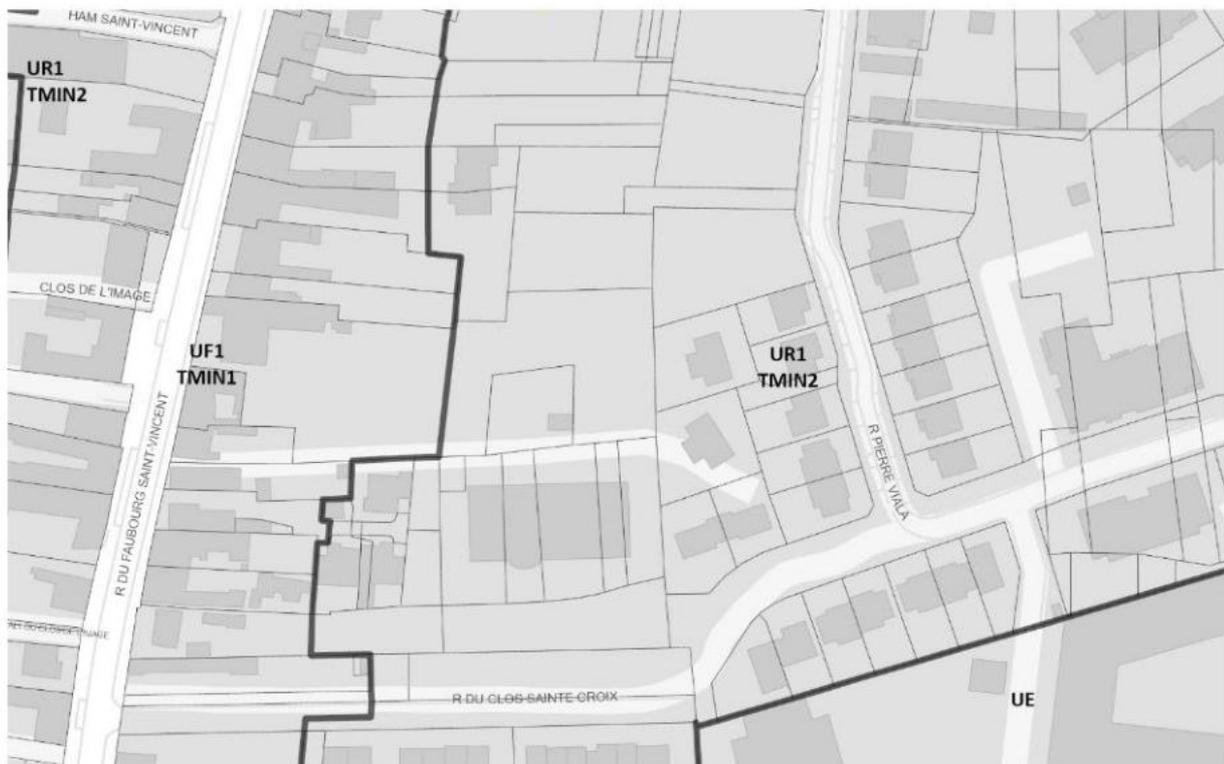
Par ailleurs, les alignements d'arbres également délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettent de garantir la préservation de leur rôle dans le paysage urbain où ils sont identifiés.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, il est proposé d'ajouter un nouveau cœur d'îlot au niveau du 248 rue du Faubourg Saint-Vincent sur les parcelles cadastrées section BX n° 252, 253, 263, 264, 266, 418, 1047, 1299 et 1301, pour une superficie de 2 200 m², ainsi qu'un alignement d'arbres de 80 m, sur les parcelles BX0269, 418 et 727 sises rue du Clos Sainte-Croix.

Ainsi il est proposé :

- **d'ajouter un cœur d'îlot rue du Faubourg Saint-Vincent sur des espaces verts existants ;**
- **d'ajouter un alignement d'arbres sur une rangée d'arbres existants.**

AVANT



APRES



I.4 Création de 6 cœurs d'îlot autour de la ZAC Fil Soie

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_34



246

Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément aux faisceaux d'indices détaillés dans le rapport de présentation (Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Il est proposé d'ajouter 6 nouveaux cœurs d'îlot autour de la ZAC Fil Soie, afin de préserver et de valoriser la nature en ville au sein des espaces urbains. Ces îlots de verdure permettront de garantir le maintien et le développement de la trame verte, de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains et contribueront à une meilleure infiltration de l'eau. Par ailleurs, ces cœurs d'îlot permettront de contenir le développement urbain en second rideau des constructions existantes, afin d'éviter des vis-à-vis avec les futures constructions de la ZAC et ainsi maintenir une « zone tampon ». Ces nouveaux cœurs d'îlots sont proposés sur les parcelles cadastrées section BZ n° 6 à 12, 14, 403, 587, 588, 591, 592, 700, 1022 et 1023 pour une superficie de 2 372 m², CD0656, 657, 660, 661 et 662, pour une superficie de 1 403 m², CD n° 675, 690, 760, 1003, 1092, 1222 et 1230, pour une superficie de 902 m², CD n° 624, 1004 et 1054, pour une superficie de 889 m², CD n° 268, 701 et 911, pour une superficie de 1 045 m² et CD1122 et 1123, pour une superficie de 295 m².

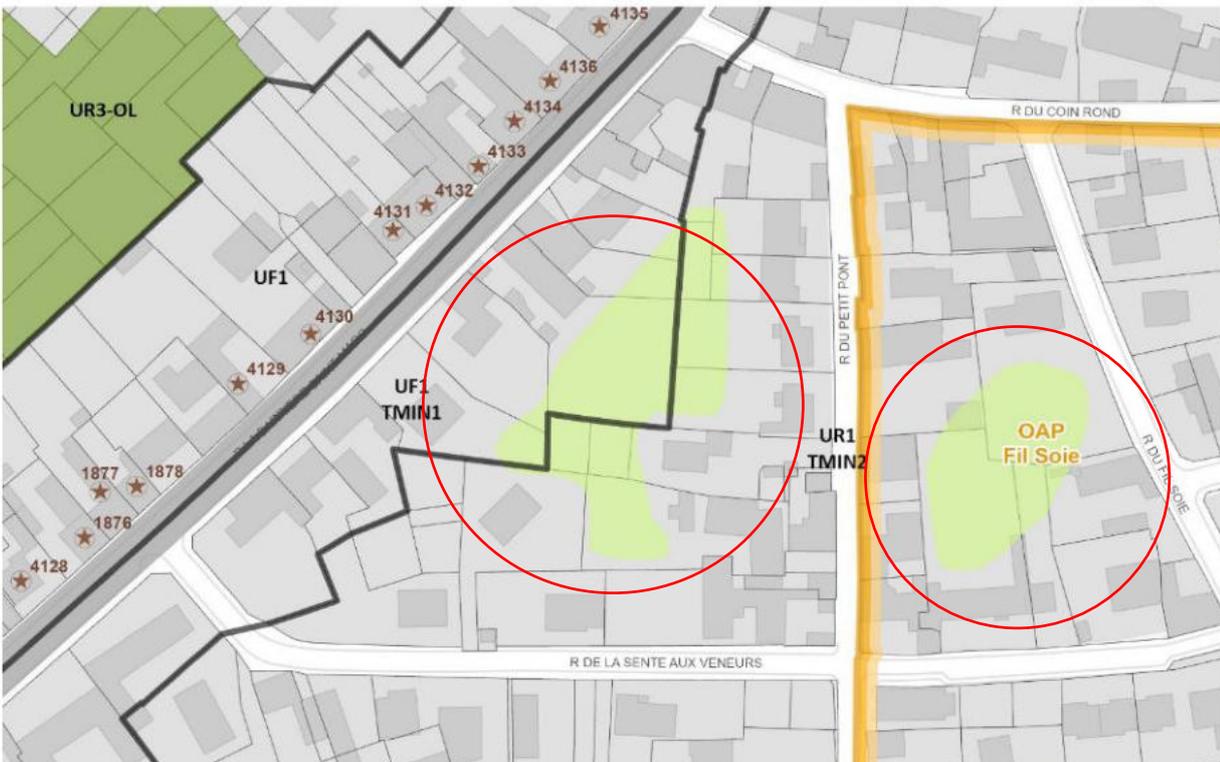
Ainsi il est proposé d' :

- **Ajouter ou étendre six cœurs d'îlot autour de la ZAC Fil Soie sur des espaces verts existants sur la commune d'Orléans.**

AVANT



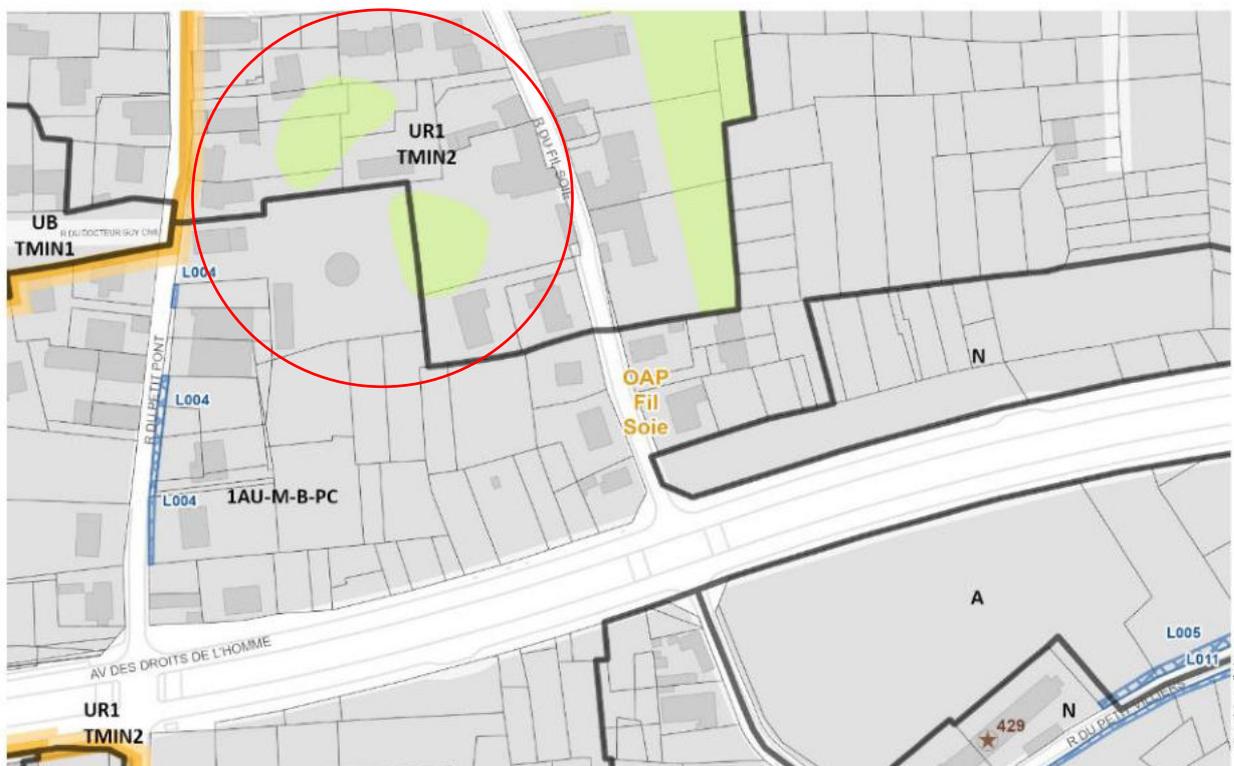
APRES



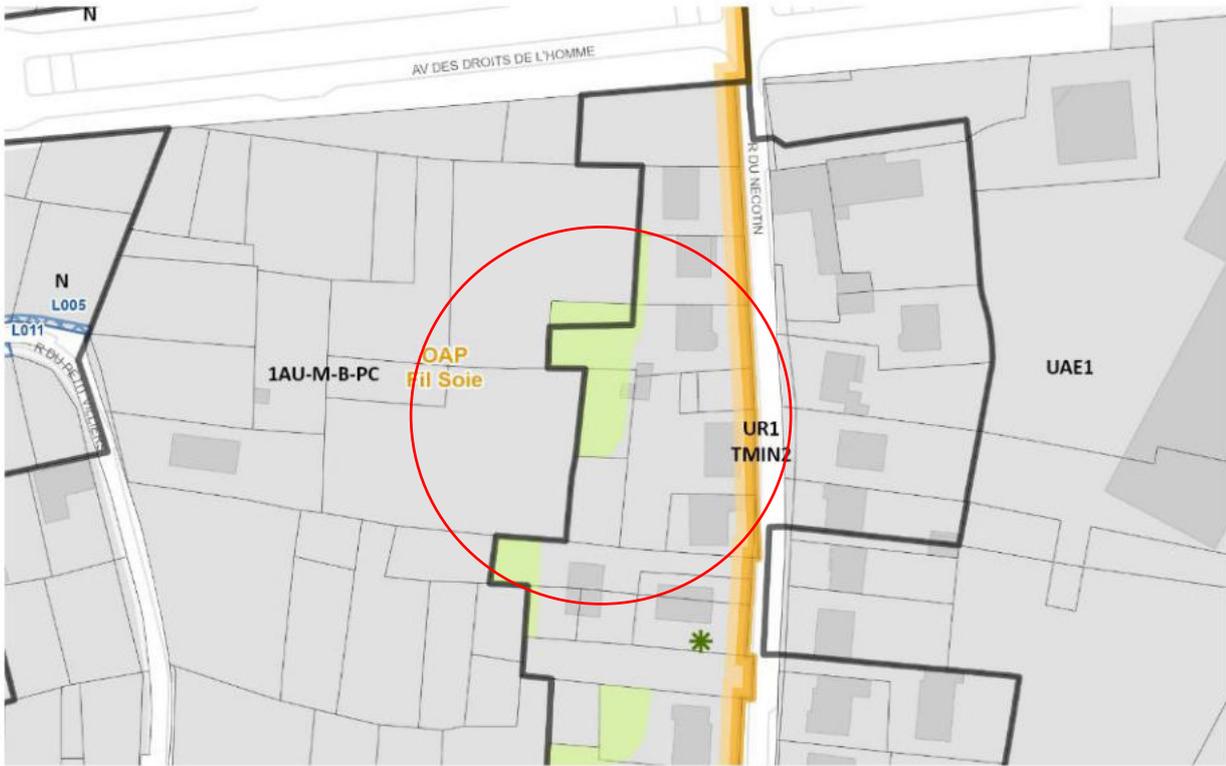
AVANT



APRES



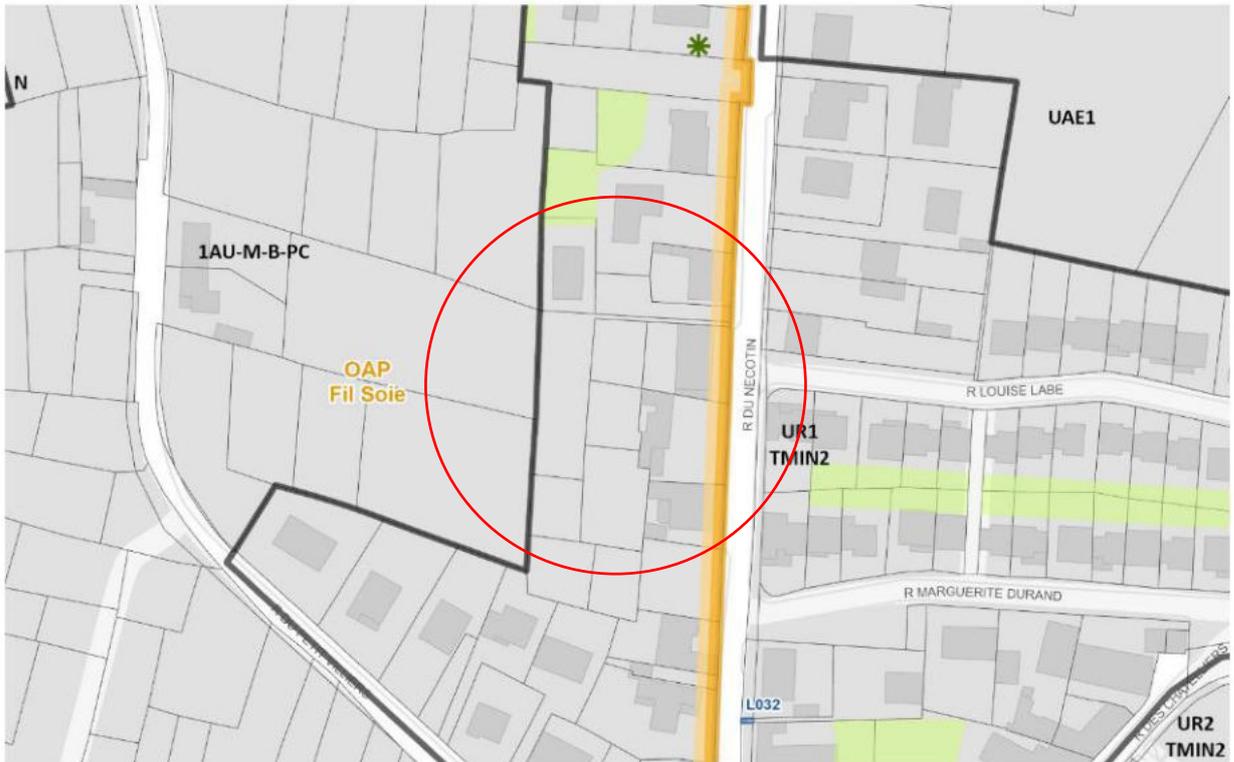
AVANT



APRES



AVANT



250

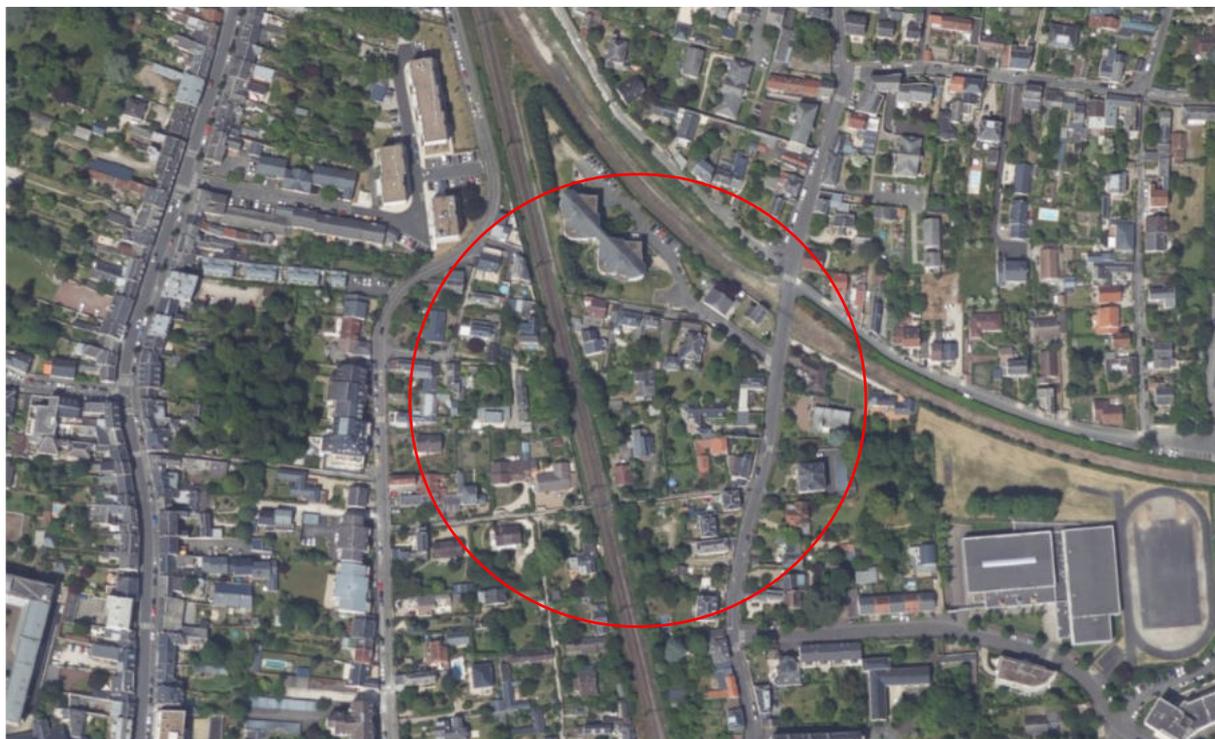
APRES



I.5 Création d'un cœur d'îlot entre les venelles de la Justice et de la Pilonnerie

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_43



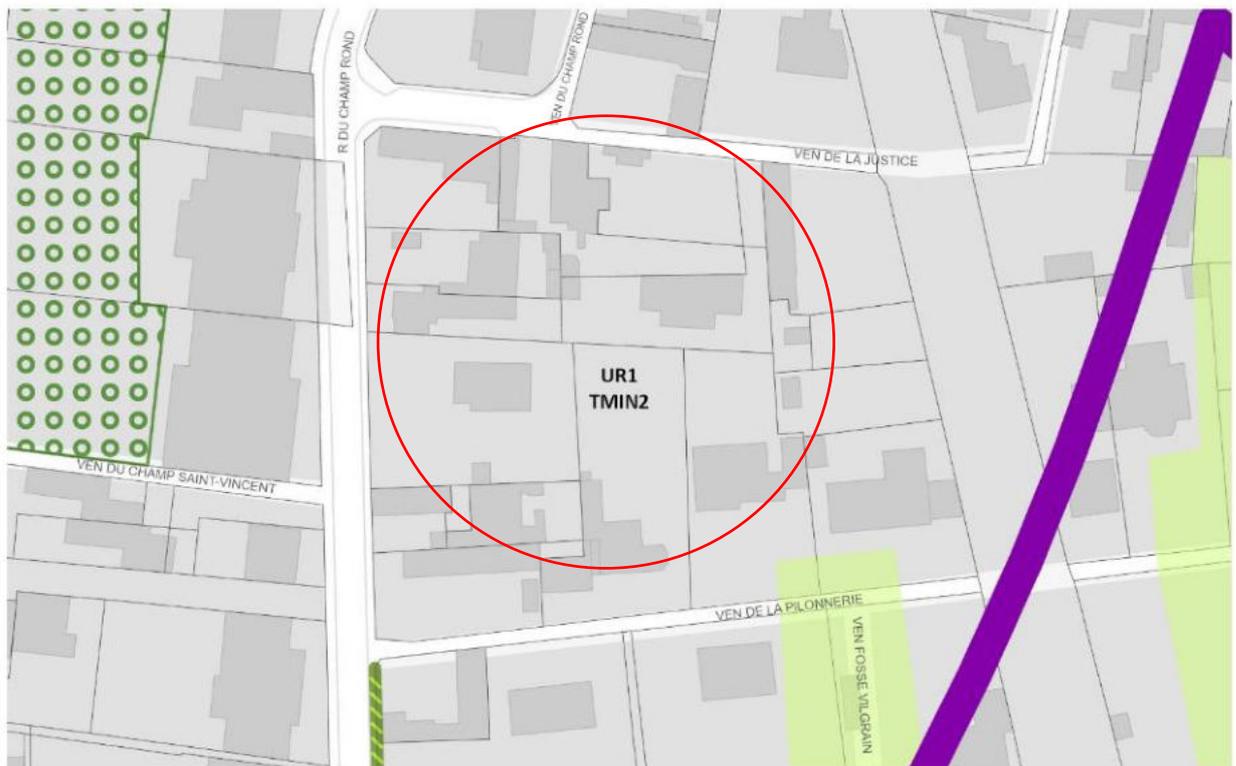
Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément aux faisceaux d'indices détaillés dans le rapport de présentation (Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, permettant de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains et permettant une meilleure infiltration de l'eau... il est proposé d'ajouter un nouveau cœur d'îlot entre les venelles de la Justice et de la Pilonnerie, sur les parcelles cadastrées section BT n° 226, 227, 232, 233, 541, 543 et 544, pour une superficie de 748 m².

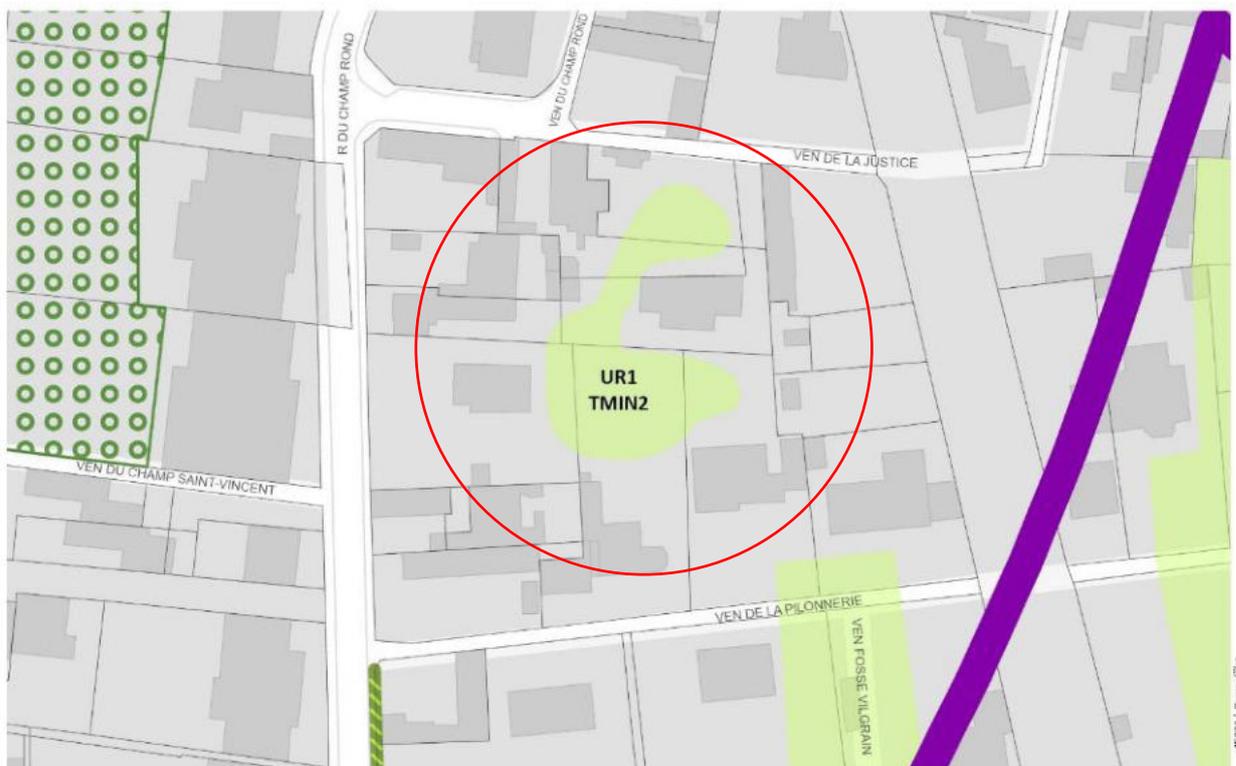
Ainsi il est proposé d' :

- **Ajouter un cœur d'îlot entre les venelles de la Justice et de la Pilonnerie sur des espaces verts existants sur la commune d'Orléans.**

AVANT



APRES



45224 | Centre d'Etat

I.6 Cahier communal : précisions sur 3 arbres remarquables au 101 rue Saint-Marc

PIECES MODIFIEES :

5.1.12.a - Cahier communal Orléans (volet réglementaire)

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, 3 arbres remarquables ont été repérés sur la parcelle cadastrée CP n° 24 sise 101 rue Saint-Marc, pour leur intérêt paysager, leur stature et leur forme. N'ayant pas été identifié par un expert lors de l'élaboration du PLUM, l'essence de ces 3 arbres n'as pas été mentionnée dans la fiche descriptive du cahier communal d'Orléans.

Afin de compléter la fiche d'identification de ces arbres remarquables les services d'Orléans Métropole se sont rendus sur site afin d'identifier précisément ces 3 arbres. Il s'agit d'un cèdre, d'un cyprès et d'un pin.

Ainsi, il est proposé de :

- **Compléter la fiche d'identification de ces 3 arbres en précisant qu'il s'agit d'un Cèdre de l'Atlas, d'un cyprès de Lambert et d'un pin noir.**

MODIFICATIONS PROPOSEES

CP0024

101 Rue Saint Marc

3 arbres

Cèdre de l'Atlas, cyprès de Lambert, pin noir

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



I.7 Cahier communal : ajout d'un arbre remarquable au 17 avenue Dauphine

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_50

5.1.12.a - Cahier communal Orléans (volet réglementaire)



254

Le dispositif réglementaire de la prescription graphique « Arbre remarquable » entend garantir la préservation de l'arbre de son intégrité. Ainsi, il ne s'agit pas seulement de préserver ces arbres et alignements d'arbres en tant qu'éléments paysagers, patrimoniaux et ayant un intérêt écologique, mais aussi de préserver leur développement actuel et à venir en conservant une distance minimale de 10 m inconstructibles autour du pied d'un arbre ou alignement d'arbre protégé.

Dans le cadre de la préservation du patrimoine végétal existant, la commune d'Orléans a identifié un arbre remarquable situé sur la parcelle cadastrée CW0058 et visible depuis l'espace public (depuis l'avenue Dauphine) comme élément paysager et remarquable identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient de représenter l'arbre sur les planches graphiques et d'ajouter dans le cahier communal, une fiche d'identification du végétal.

Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajouter un arbre protégé sur les planches graphiques du zonage et prescription ainsi qu'une fiche d'identification dans le cahier communal d'Orléans.**

Cahier communal d'Orléans

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (article dc-1.1.8)

CW0058

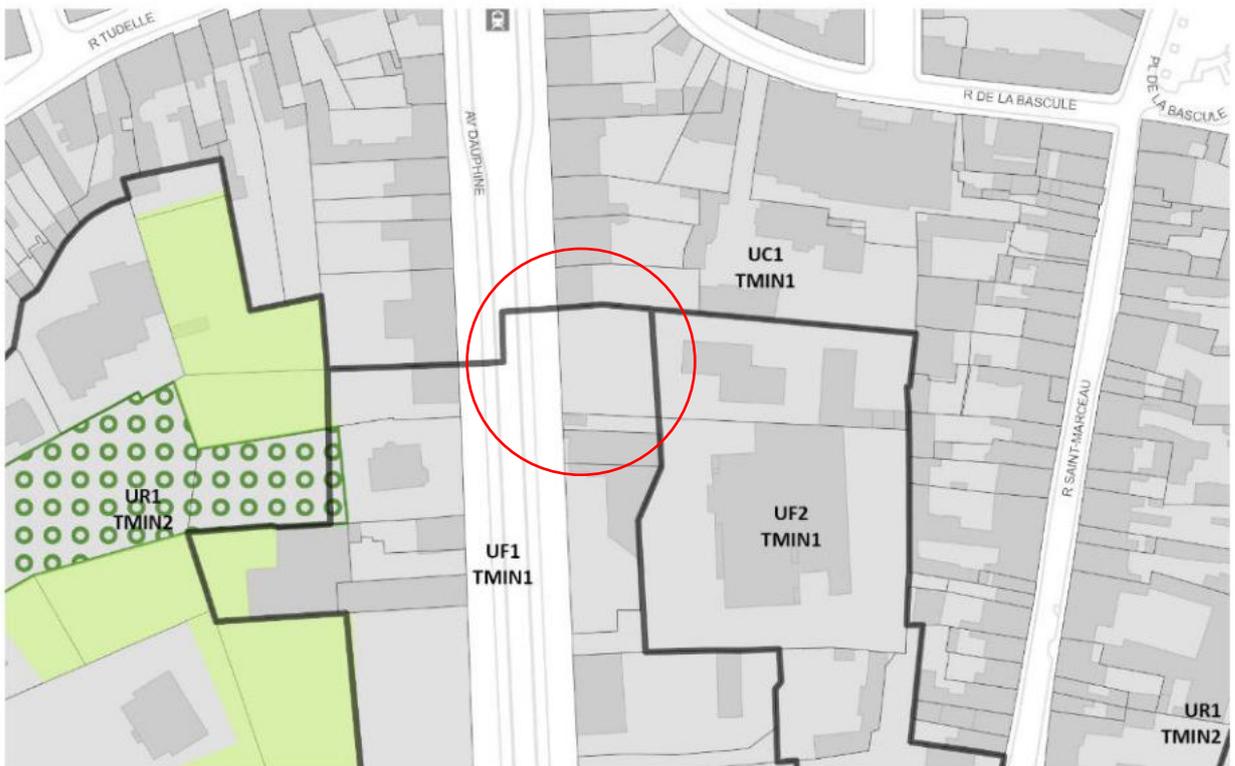
17 avenue Dauphine

If commun (Taxus baccata)

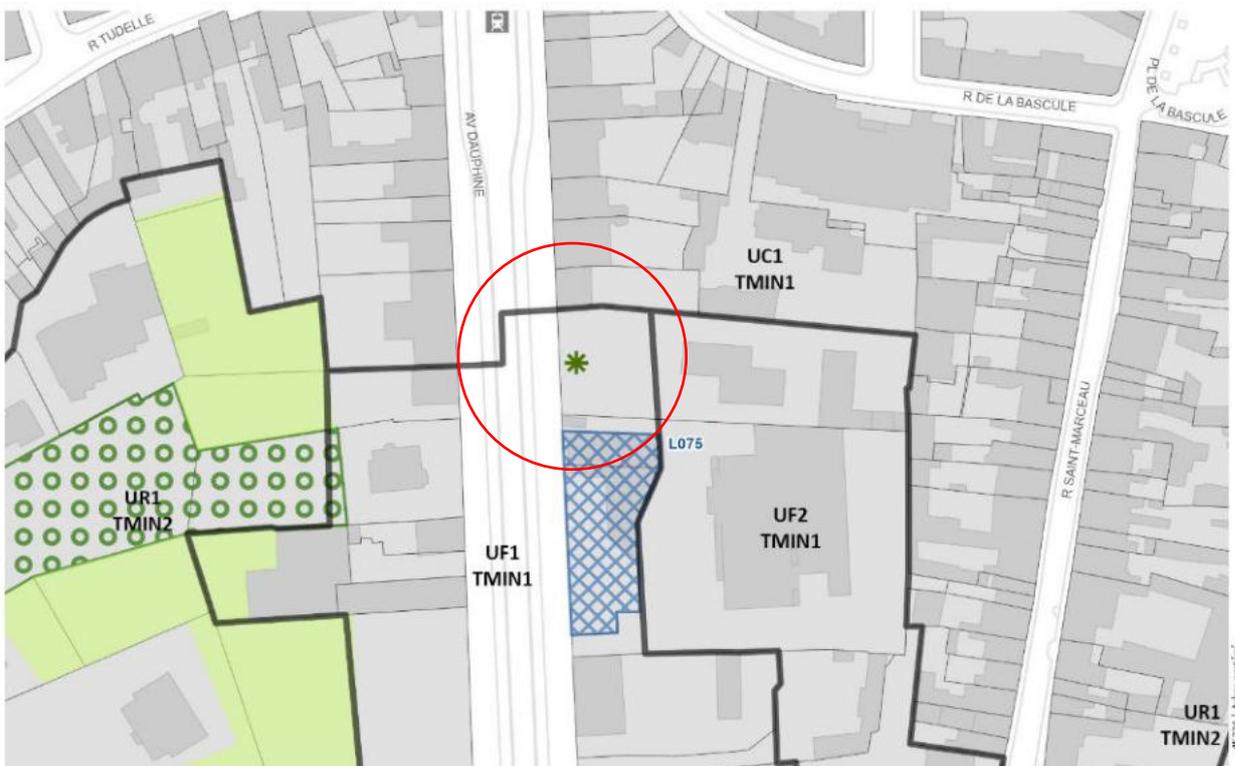
- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



AVANT



APRES



I.8 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, toitures, clôtures et au traitement des espaces libres extérieurs

PIECES MODIFIEES :

5.1.12.a - Cahier communal Orléans (volet réglementaire)

Il convient de modifier le volet règlementaire du cahier communal d'Orléans, afin d'apporter des compléments et précisions sur les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions concernant les façades, les toitures, les clôtures et les plantations.

Ainsi il est proposé les modifications suivantes :

LES FAÇADES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Sont interdits :

- tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... ;
- en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, les paraboles et autres récepteurs hertziens ;
- les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons, **les garde-corps ou tout autre dispositif ajouré en façade.**

>> CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour les constructions nouvelles, les pignons aveugles de plus de 9 m (de long et/ou de haut) doivent être animés et faire l'objet d'un traitement en modénatures (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions nouvelles, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de

matériaux pérennes et **biosourcés ou géosourcés** tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, soubassements ou façades végétalisées (dispositif de plantation intégré dans la façade), etc. Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

■ LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3 et UB, les bardages en bac acier (**plaques ou panneaux métalliques nervurés ou plissés**) ou

aspect similaire sont interdits en façade, hormis pour les équipements et services publics.

LES TOITURES

■ COMPOSITION GÉNÉRALE DES TOITURES

~~Lorsqu'elle est imposée~~ Pour les constructions nouvelles, la végétalisation des toitures terrasses doit observer les caractéristiques suivantes :

LES CLÔTURES

■ COMPOSITION GÉNÉRALE DES CLÔTURES

>> ANIMATION DES CLÔTURES SUR RUE

>> COMPOSITION DES CLÔTURES SUR RUE

Les murs maçonnés de faible emprise sont tolérés sur une longueur de 5 m maximum en une ou

plusieurs séquences, sous réserve de leur insertion harmonieuse dans la rue.

>> MATÉRIAUX ET COULEURS

~~En outre,~~ Les plaques de béton de plus de 15 cm de hauteur, panneaux de bois et les matériaux composites de faible qualité sont interdits sur les

clôtures donnant sur les emprises publiques et les voies.

■ VÉGÉTAUX

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales ~~composées d'au moins deux essences~~

locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE INONDABLE

~~Les éléments de clôture n'excéderont pas 1,8 m de haut et seront ajourés sur 2/3 de leur hauteur,~~ A l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs traditionnels existants, dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite, les éléments de clôture (portails et portillons compris) :

- n'excéderont pas 1,80 m de haut ;
- pourront disposer d'une partie pleine n'excédant pas le 1/3 de leur hauteur dans la limite de 60 cm ;
- devront être composées de dispositif à claire-voie avec au minimum 50% de jour.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

■ LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une

composition paysagère. Il conviendra de varier les essences végétales afin de contribuer à la biodiversité.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN VAL

n.1 Modification d'un zonage de UR2 vers UR4-OL route d'Ardon

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 87 et 90



260

Les parcelles cadastrées E296, E297, E298 et E869 sont situées sur la commune de Saint-Cyr-en-Val, en limite avec la commune d'Ardon. En continuité de la forêt de Sologne et de la typologie de constructions existante sur la commune d'Ardon, les parcelles sont de grande taille, caractérisées par une densité en végétation de haute tige, apparenté à un boisement et l'unique habitation existante, d'une superficie importante, est insérée harmonieusement dans cet écrin de verdure qui la masque en partie depuis les voies routières.

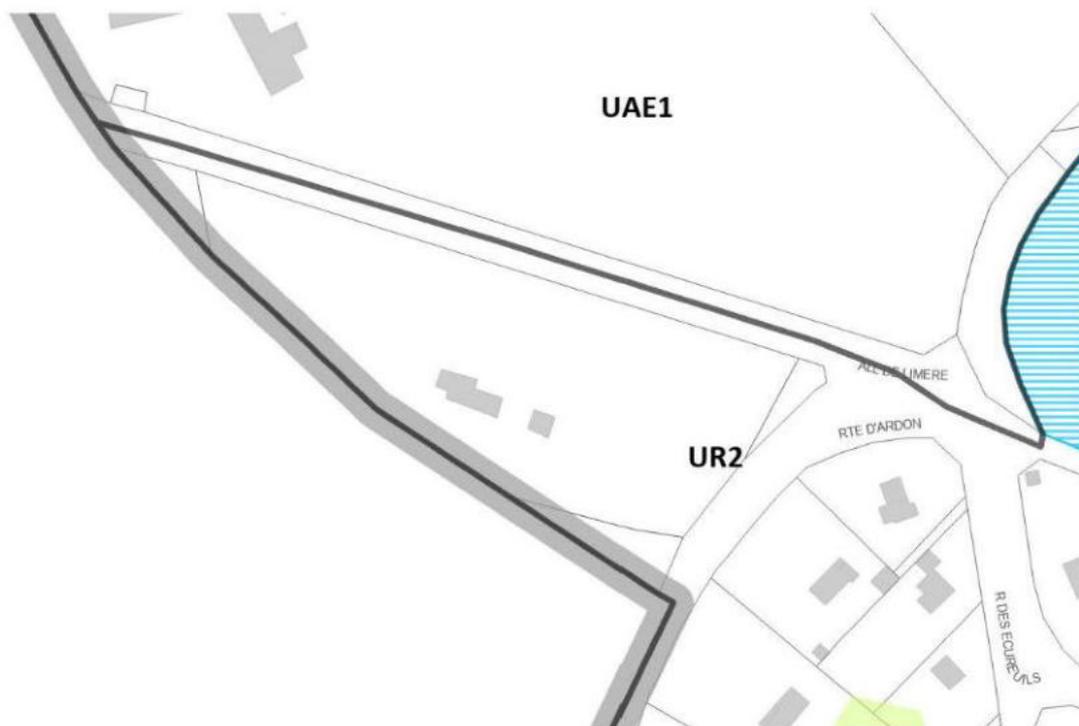
Lors de l'élaboration du PLUM, un zonage UR2 a été instauré sur ce secteur du fait de sa proximité au quartier résidentiel à proximité. La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs, tous structurés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les parcelles E296, E297, E298 et E869 ne correspondent pas à ces caractéristiques.

Le zonage UR4-OL, quant à lui, regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse. Le dispositif réglementaire associé à ce zonage vise à limiter fortement et organiser la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées visuelles vers les cœurs d'îlot et franges paysagères. De ce fait, il répond mieux aux éléments qui constituent le site en question. C'est par ailleurs le zonage qui s'apparente le plus aux règles fixées sur la commune d'Ardon pour le secteur adjacent.

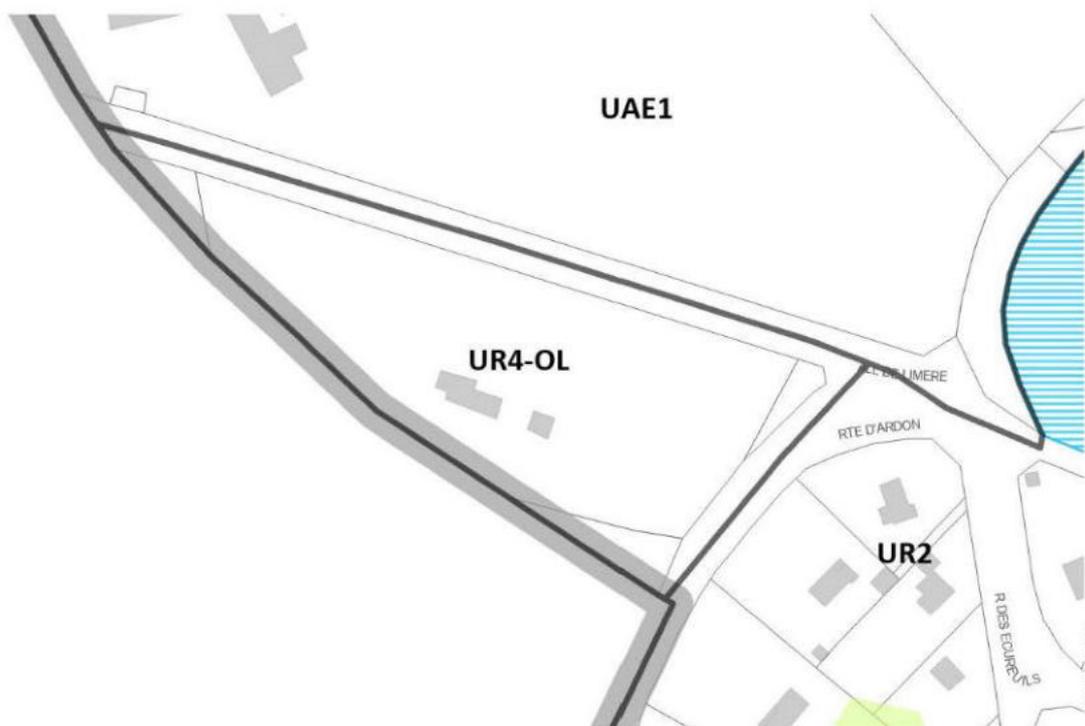
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le classement des parcelles cadastrées E296, E 297, E298 et E869 d'une zone UR2 vers un zonage UR4-OL.**

AVANT



APRES

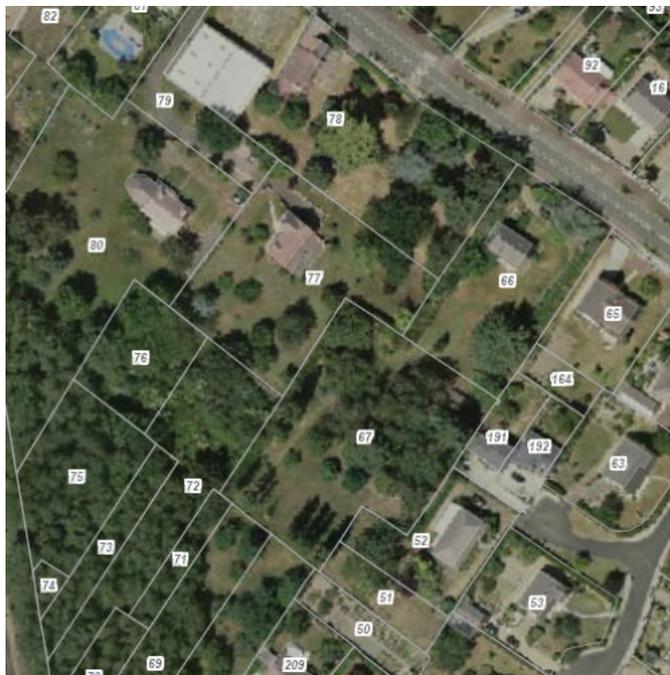


n.2 Ajouts de deux cœurs d'îlots rue Basse et rue de la Pucelle

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 84 et 85



Rue Basse



Rue de la Pucelle

Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins en pleine terre, par-delà les limites parcellaires conformément au rapport de présentation (Tome 3). La préservation des cœurs d'îlots permet d'encadrer l'édification de constructions principales et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

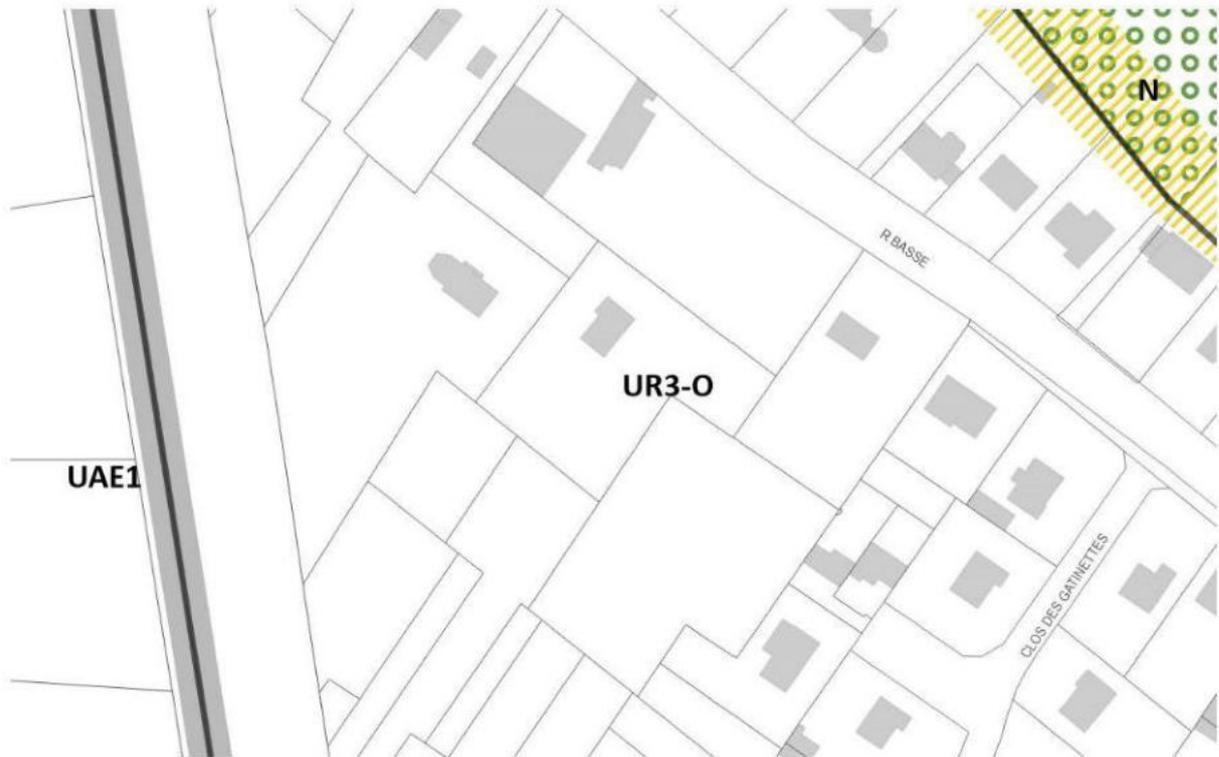
Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, de l'infiltration des eaux de pluie et du maintien d'une thermique estivale agréable, il est proposé d'ajouter deux cœurs d'îlot sur une partie :

- des parcelles cadastrées AE 66, AE 67, AE 72, AE 73, AE 75, AE 77 et AE 78, d'une superficie totale de 2747 m²
- des parcelles cadastrées AO 361, 364, 367, 369 et 385 à 387. , d'une superficie totale de 3970 m²

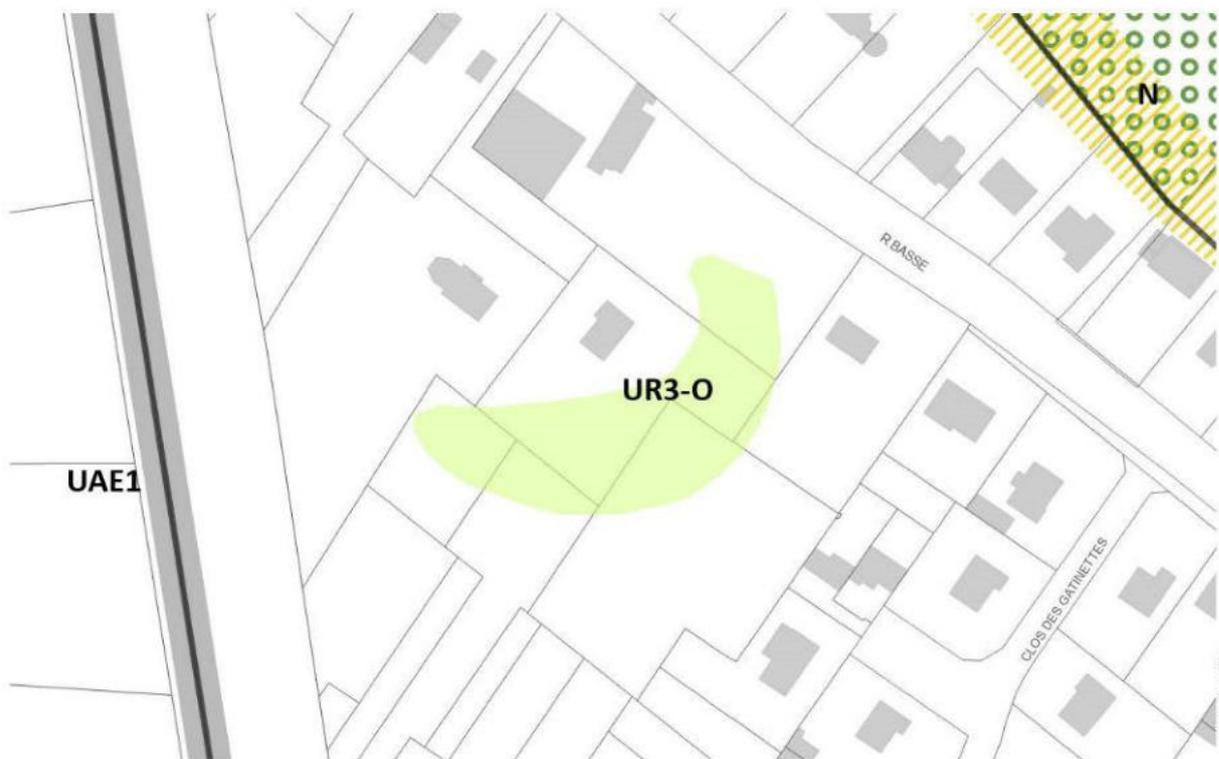
Ainsi il est proposé d' :

- **Ajouter les cœurs d'îlot rue basse et rue de la Pucelle sur des espaces verts existants sur la commune de Saint-Cyr-en-Val.**

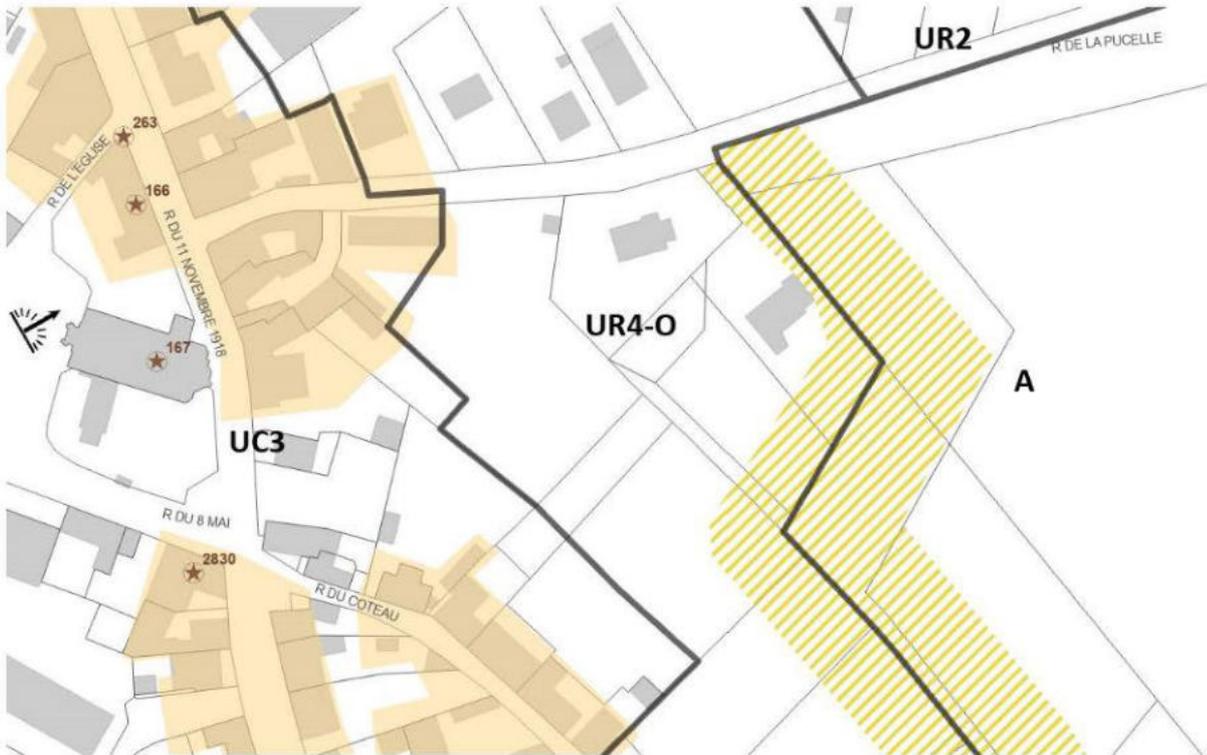
AVANT



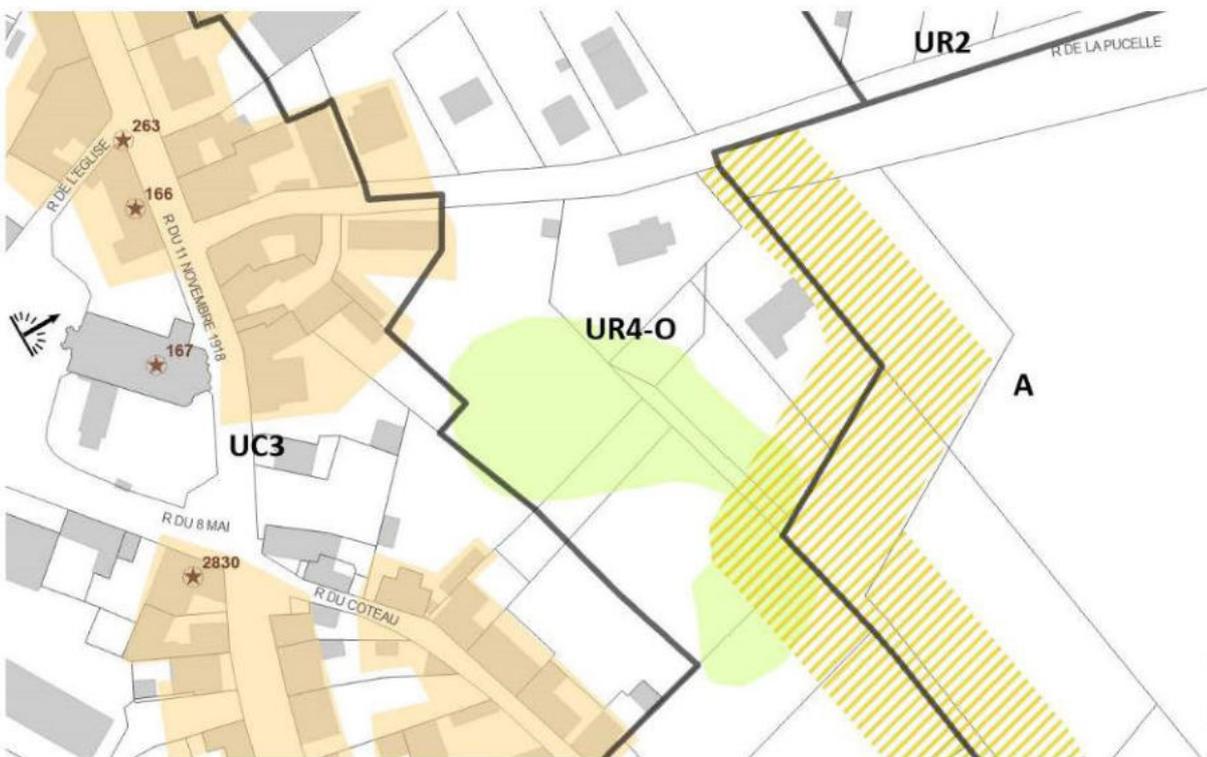
APRES



AVANT



APRES



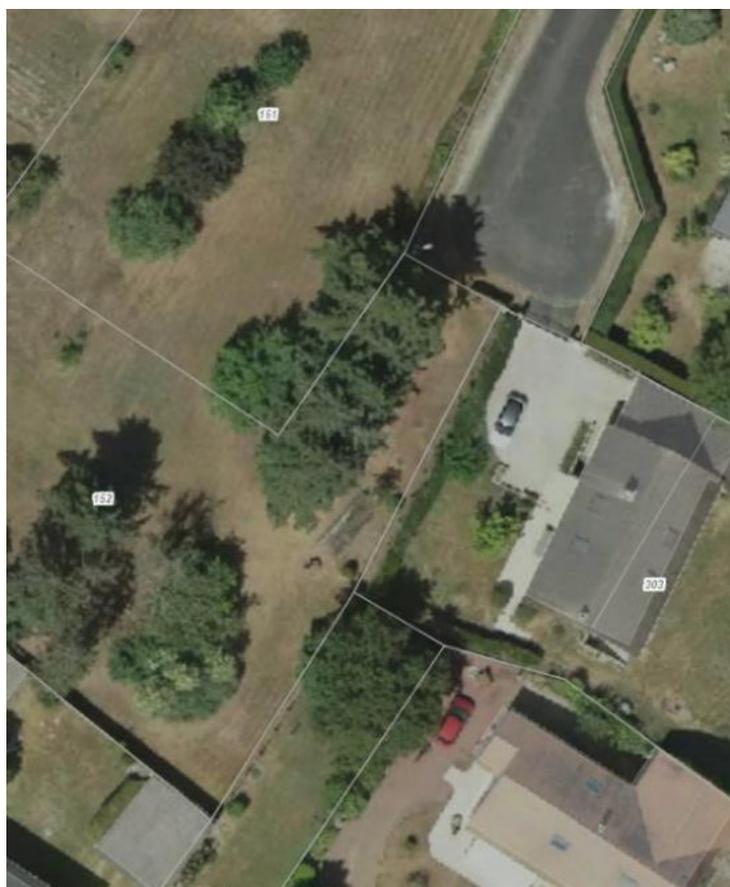
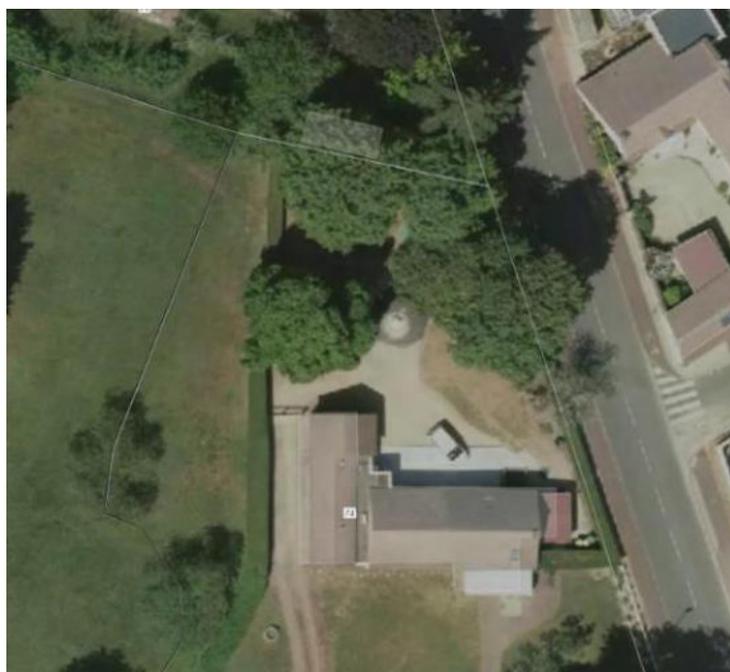
n.3 Cahier communal : ajouts d'arbres remarquables

PIECES MODIFIEES

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 88

5.1.14 – Cahier communal de Saint-Cyr-en-Val



Le dispositif réglementaire de la prescription graphique « Arbre remarquable » entend garantir la préservation de l'arbre de son intégrité. Ainsi, il ne s'agit pas seulement de préserver ces arbres en tant qu'éléments paysagers, patrimoniaux et ayant un intérêt écologique, mais aussi de préserver leur développement actuel et à venir en conservant une distance minimale de 10 m inconstructibles autour du pied d'un arbre ou alignement d'arbre protégé.

Dans le cadre de la préservation du patrimoine végétal existant, la commune de Saint-Saint-Cyr-en-Val a identifié une dizaine de châtaigniers, âgés de 80 à 100 ans, d'une vingtaine de mètres de haut, situés sur la parcelle cadastrée AR 74, AI 151 et AI 152, visibles depuis l'espace public, comme éléments paysagers et remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient de représenter les arbres sur les planches graphiques et d'ajouter dans le cahier communal, une fiche d'identification du végétal.

Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajouter 10 arbres protégés sur les planches graphiques du zonage et prescription ainsi qu'une fiche d'identification dans le cahier communal de Saint-Cyr-en-Val.**

AVANT



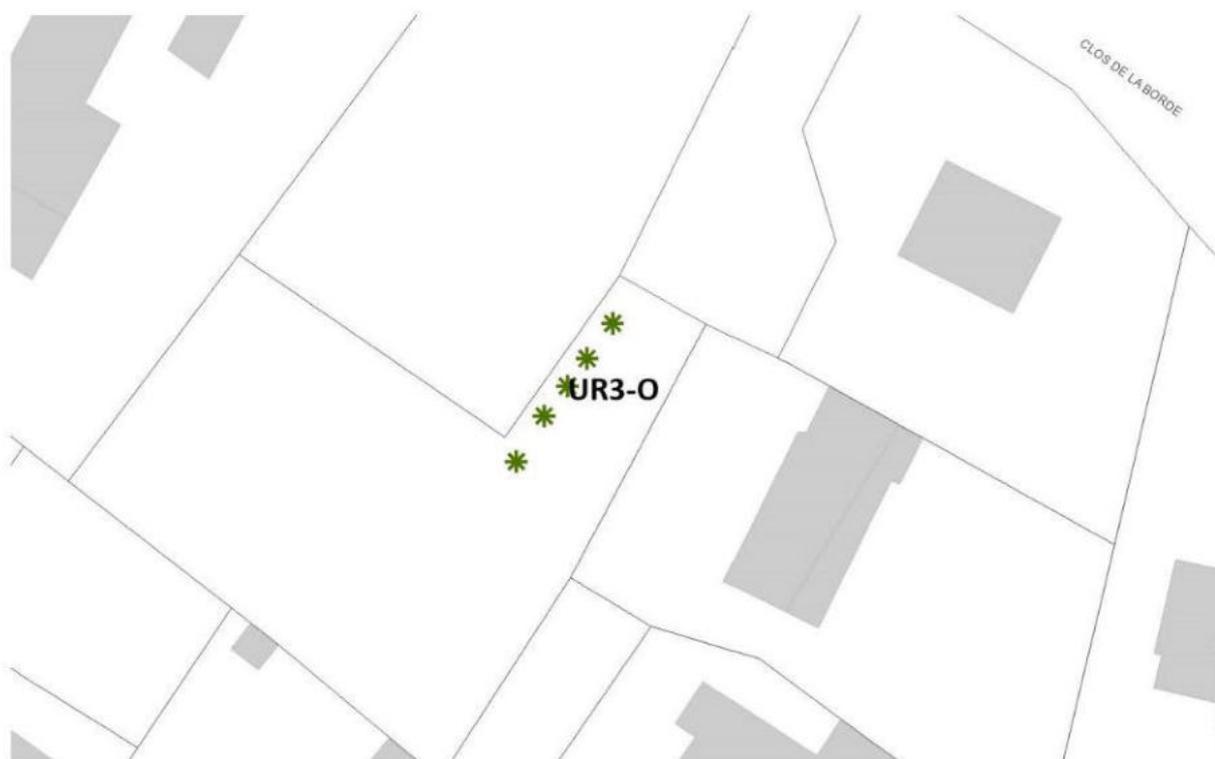
APRES



AVANT



APRES



n.4 Modification de zonage de UR3 vers UR3-O rues de Vienne et de Marcilly

PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 85 et 88



270

La zone UR3 regroupe des lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au moins une des limites séparatives. Le dispositif réglementaire du sous-secteur UR3-O a pour but d'organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau.

La zone UR3 située entre la rue de Vienne (RD 14) et la rue de Marcilly (RD 108) de la commune de Saint-Cyr-en-Val laisse la possibilité d'une urbanisation en second rideau mal adaptée au contexte urbain actuel. Les dispositions réglementaires du secteur UR3-O répondent mieux aux besoins de la commune de maîtriser les constructions en second rideau tout en préservant les cœurs d'îlot et espaces de nature.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le classement du secteur Rue de Vienne et de Marcilly de UR3 vers un zonage UR3-O.**

n.5 Harmonisation des hauteurs sur les zones à vocation résidentielle

PIECES MODIFIEES

4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000e – 14, 15 et 16



272

Lors de la modification n° 2, approuvée en conseil métropolitain du 20 juin 2024, un abaissement d'un mètre sur les hauteurs maximales autorisées des zones UR3 et UR4 a été effectué afin de préserver les formes urbaines caractéristiques de la commune et de garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal.

En effet, le paysage urbain de la commune est principalement composé de constructions en R+1+C ou R+2 (un étage et combles ou deux étages) alors que les règles de hauteur permettaient de réaliser de nouvelles constructions en R+2+C ou R+3. Cela posait notamment des problèmes d'intégration des nouvelles constructions au paysage existant.

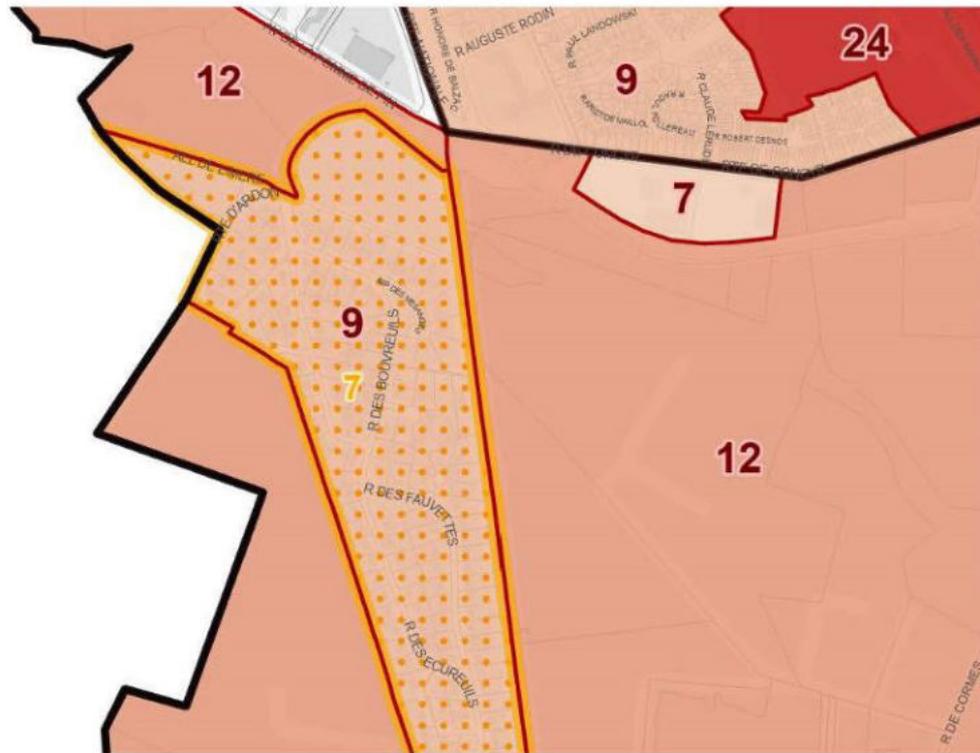
Il s'avère que cette évolution ne permet pas totalement de garantir un respect des formes bâties préexistantes, notamment au niveau des toitures dans les zones d'habitat individuel. Les règles édictées dans la modification précédente sont par ailleurs en décalage avec la situation sur d'autres zonages voisins.

Pour pallier cette situation, tout en garantissant l'harmonie architecturale et l'insertion des constructions dans l'environnement immédiat, il convient d'uniformiser le plan des hauteurs à l'égout et au faitage dans le tissu résidentiel. Cette harmonisation des hauteurs, indépendamment du zonage, permettra de conserver une ambiance urbaine cohérente et assurera la mise en valeur d'une identité locale et communale.

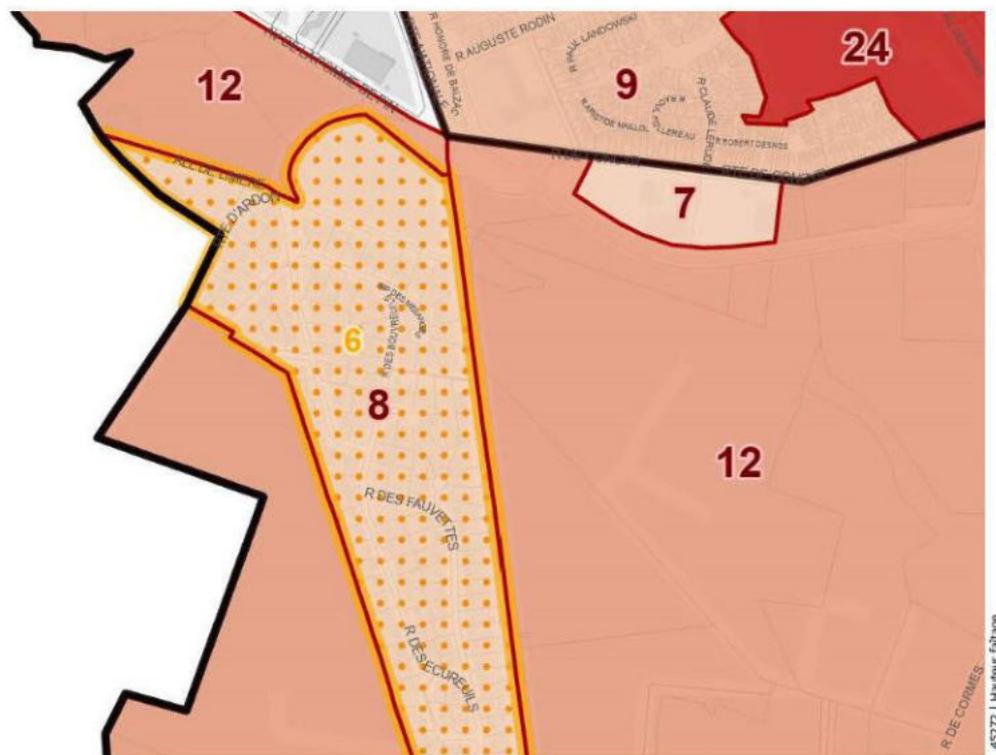
Ainsi, il est proposé d'

- **Abaisser les hauteurs maximales au faitage à 8m sur les zones UR2, UR3, UR3-O et UR4-O ;**
- **Abaisser les hauteurs maximales à l'égout à 6m sur les zones UR2, UR3, UR3-O et UR4-O.**

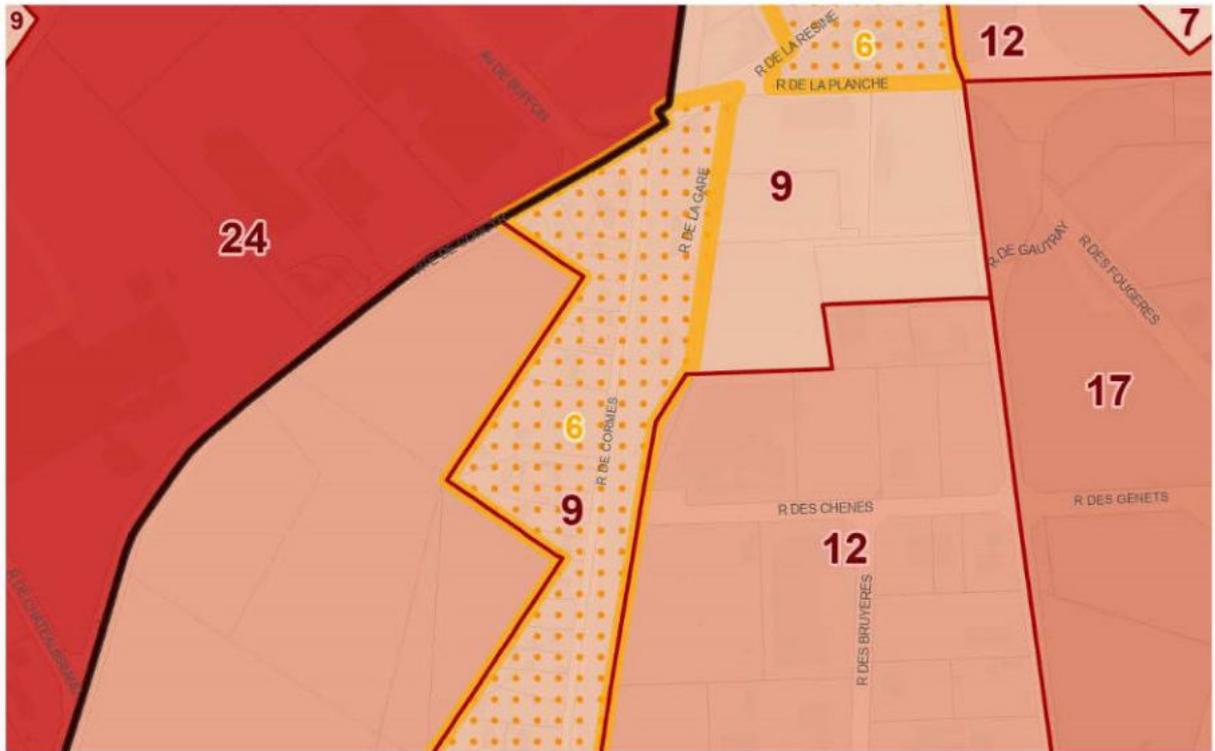
AVANT



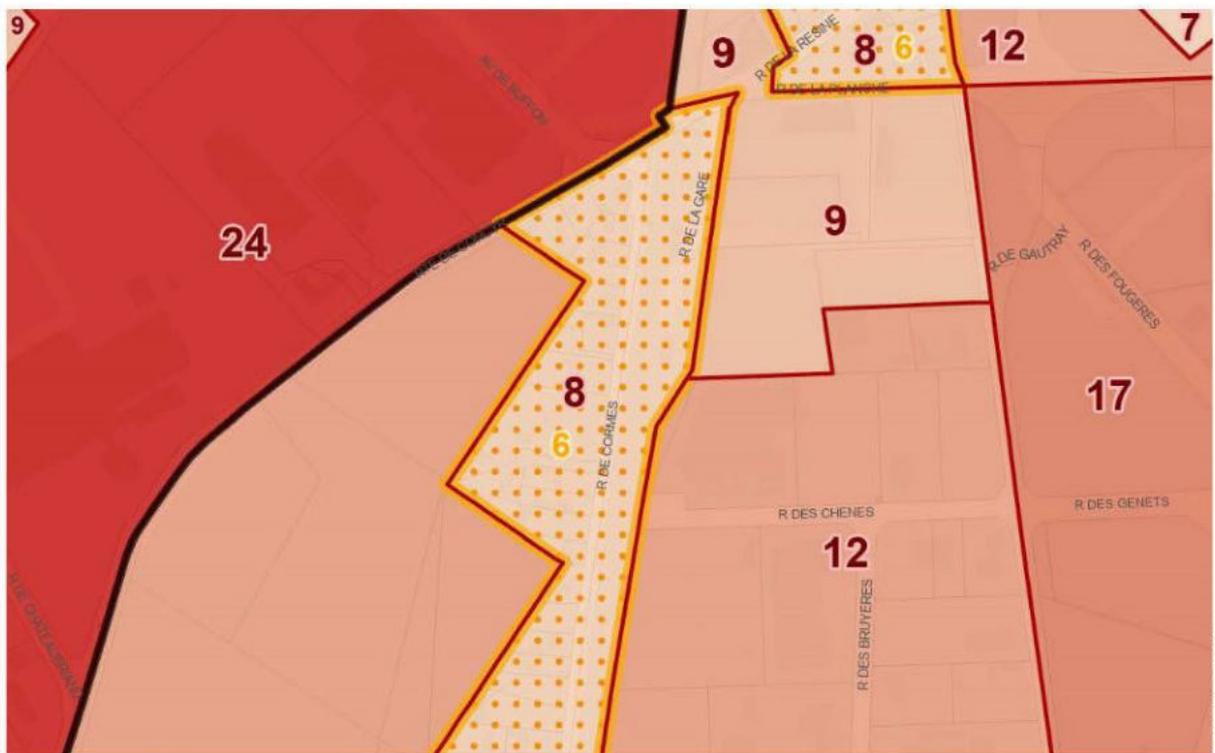
APRES



AVANT



APRES



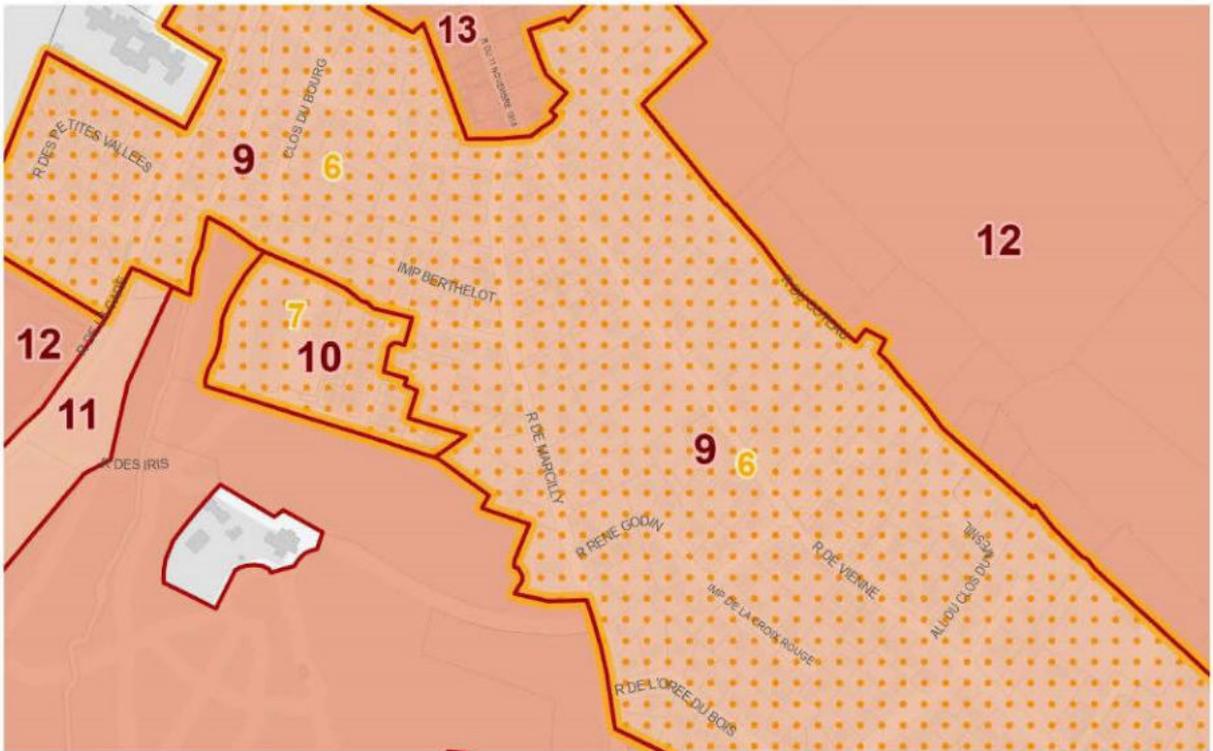
AVANT



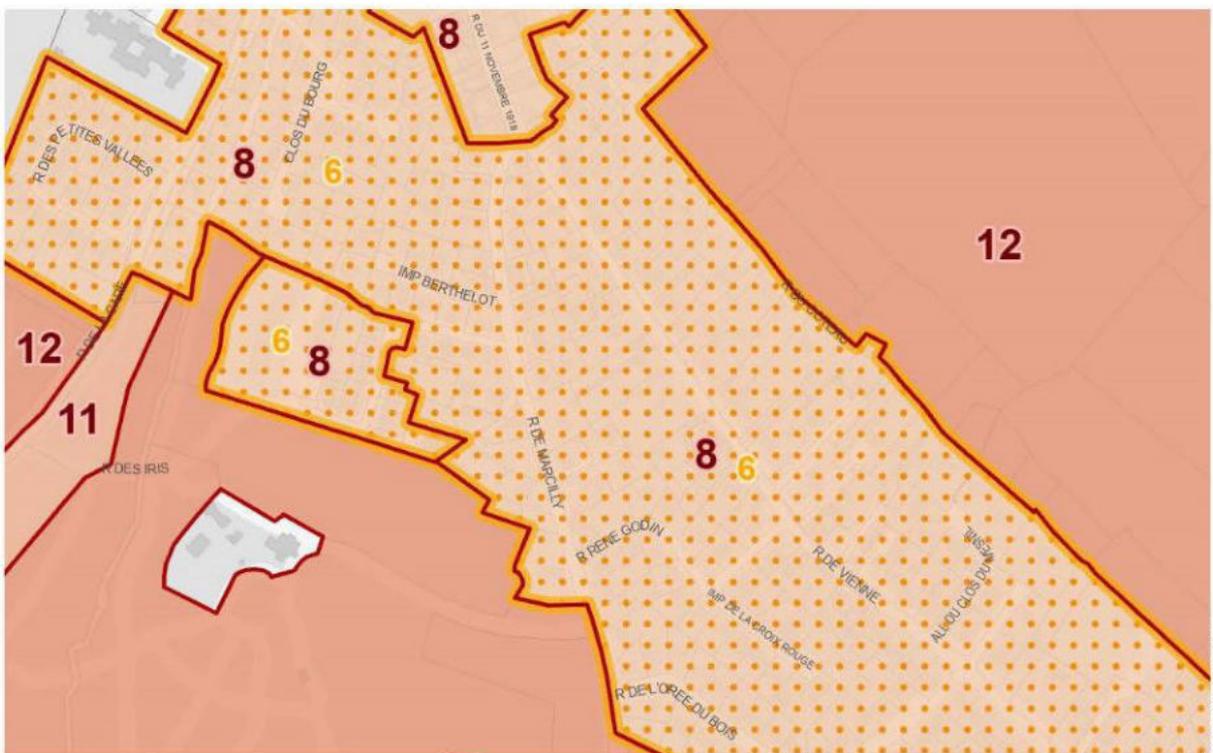
APRES



AVANT

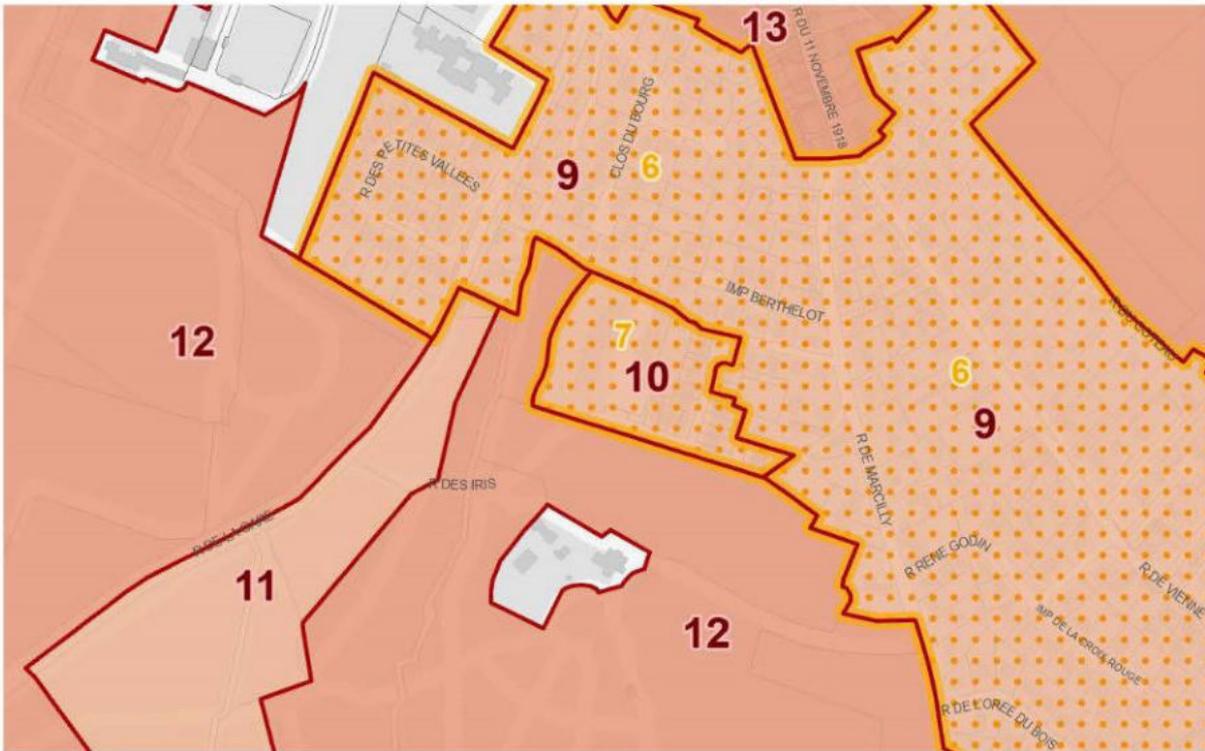


APRES

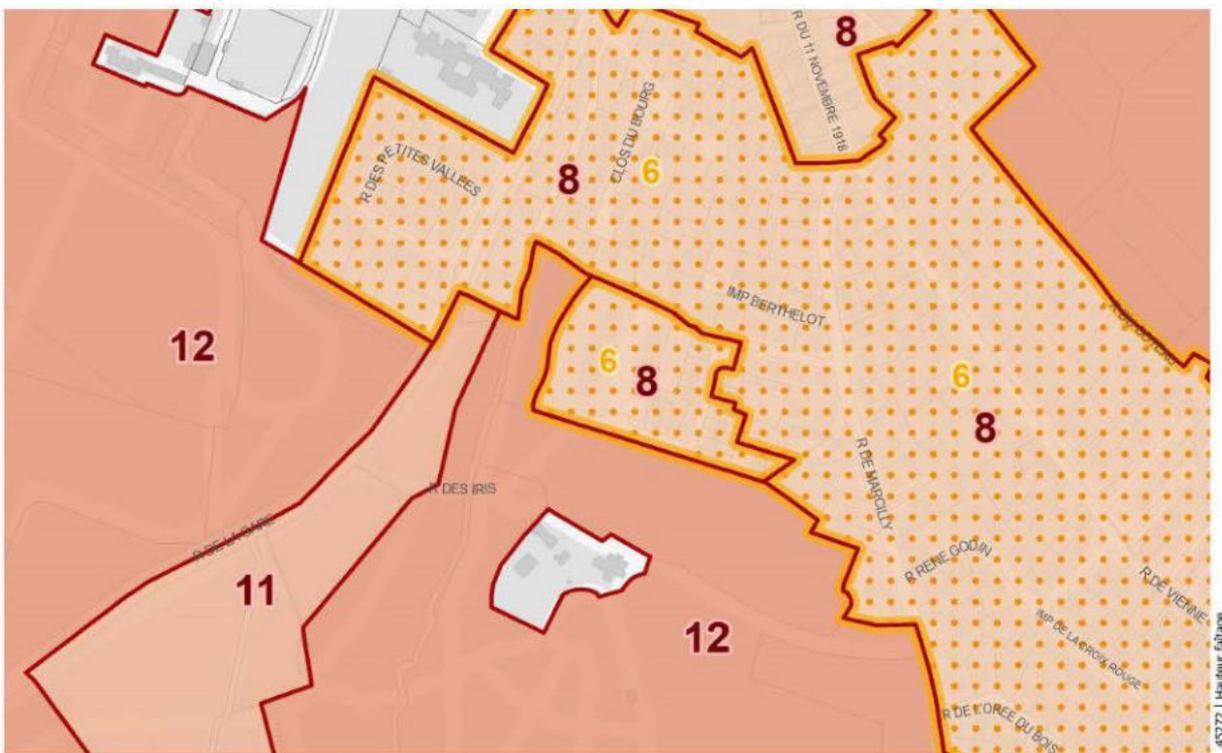


45272 | Hauteur faïçage

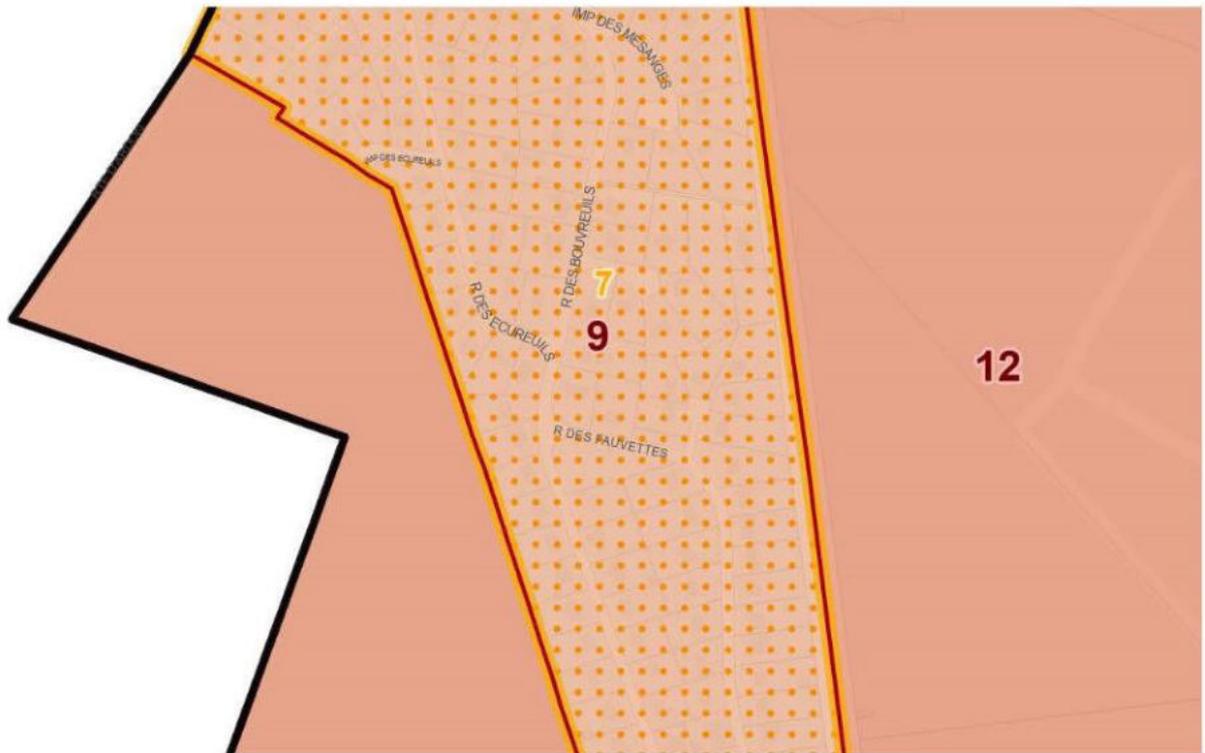
AVANT



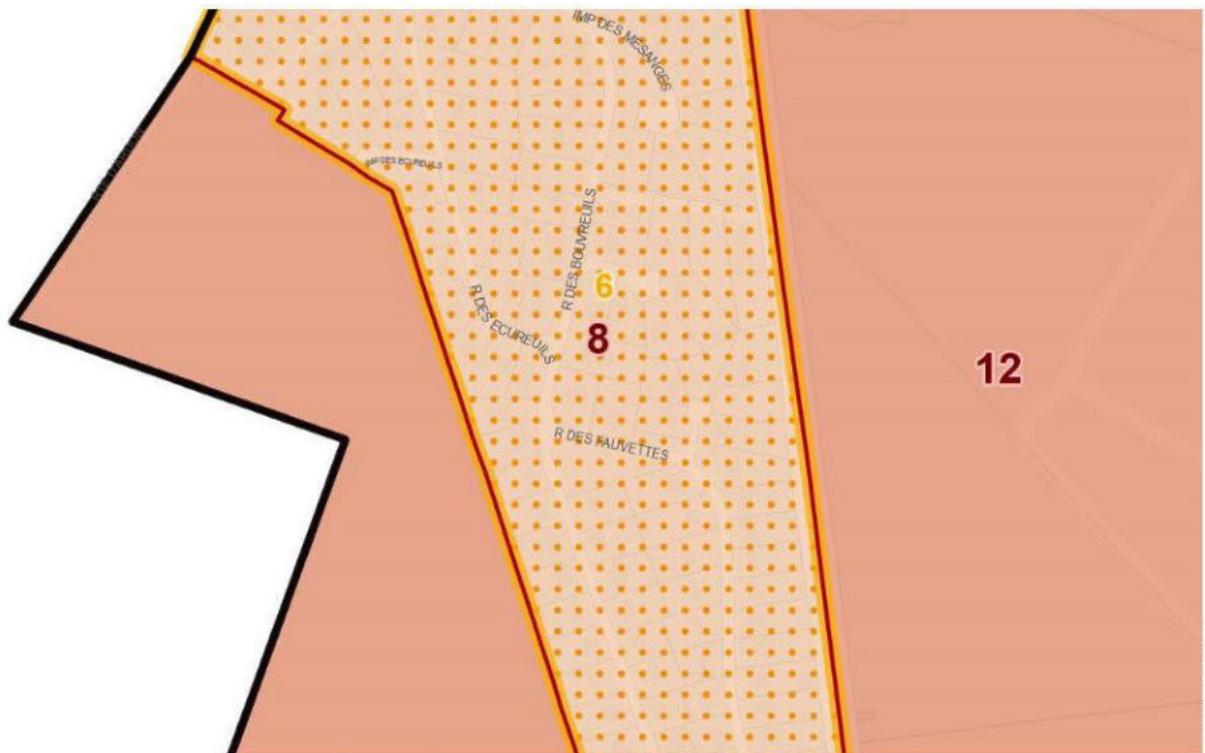
APRES



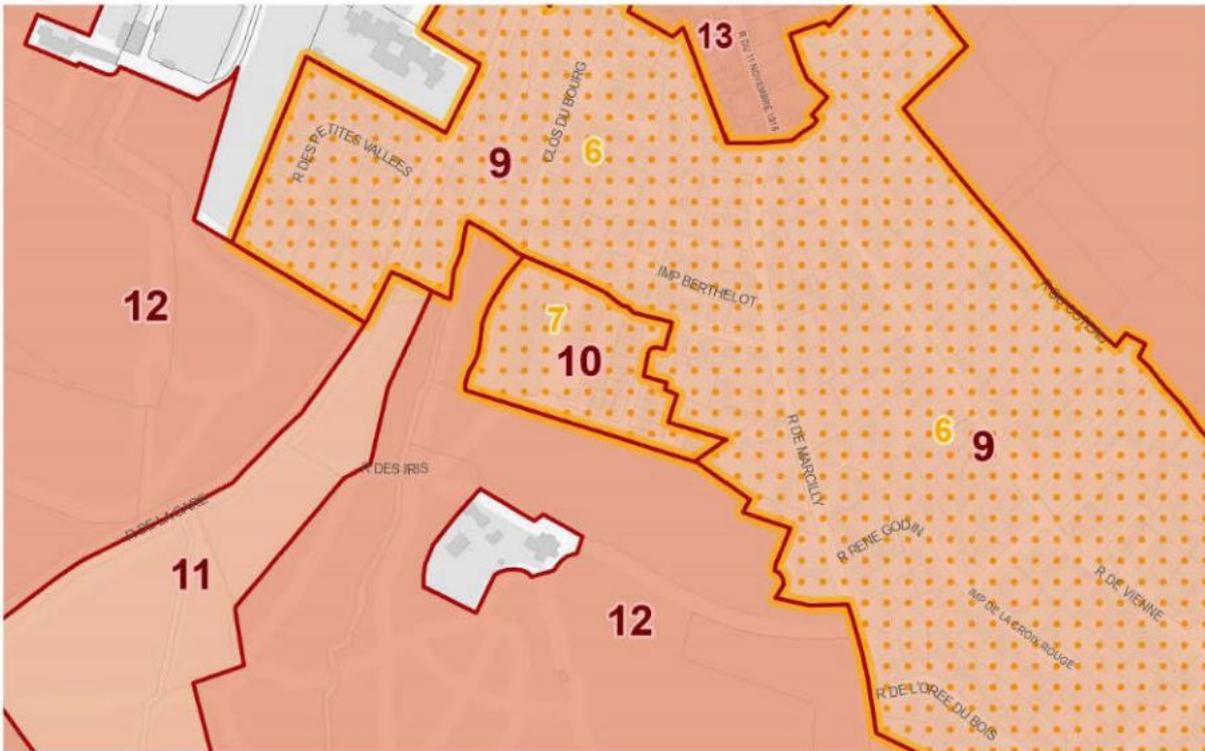
AVANT



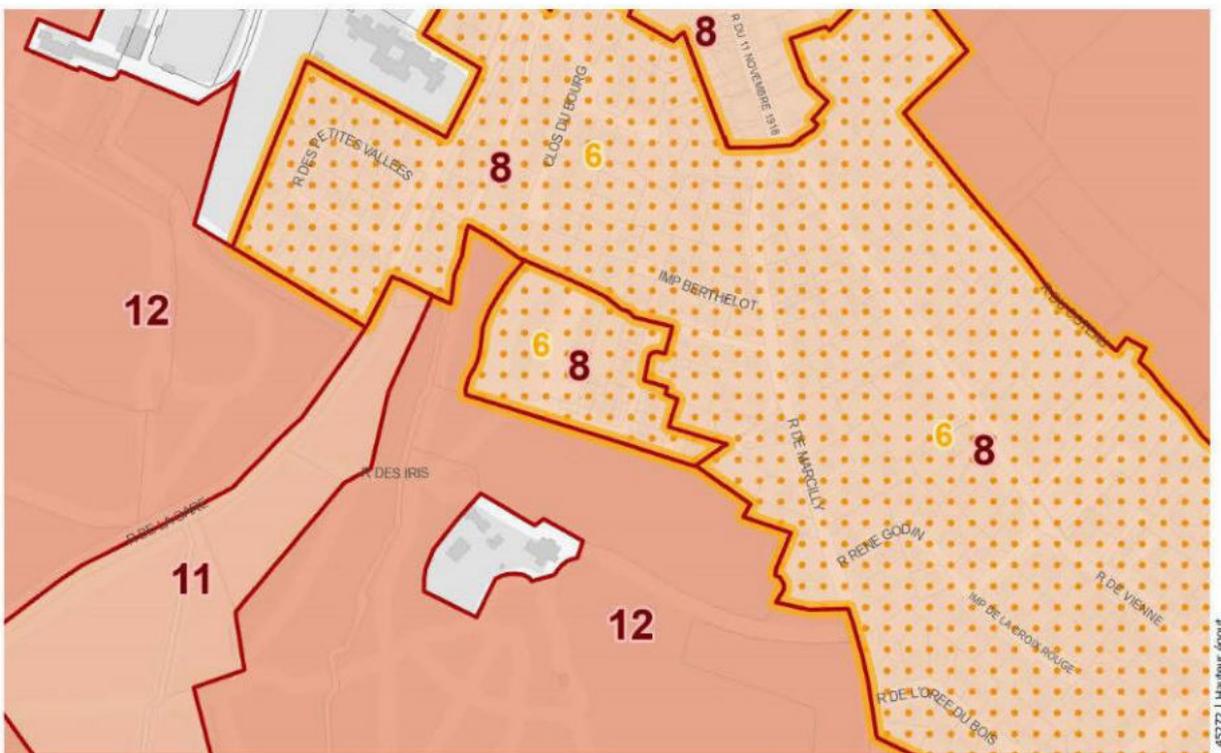
APRES



AVANT



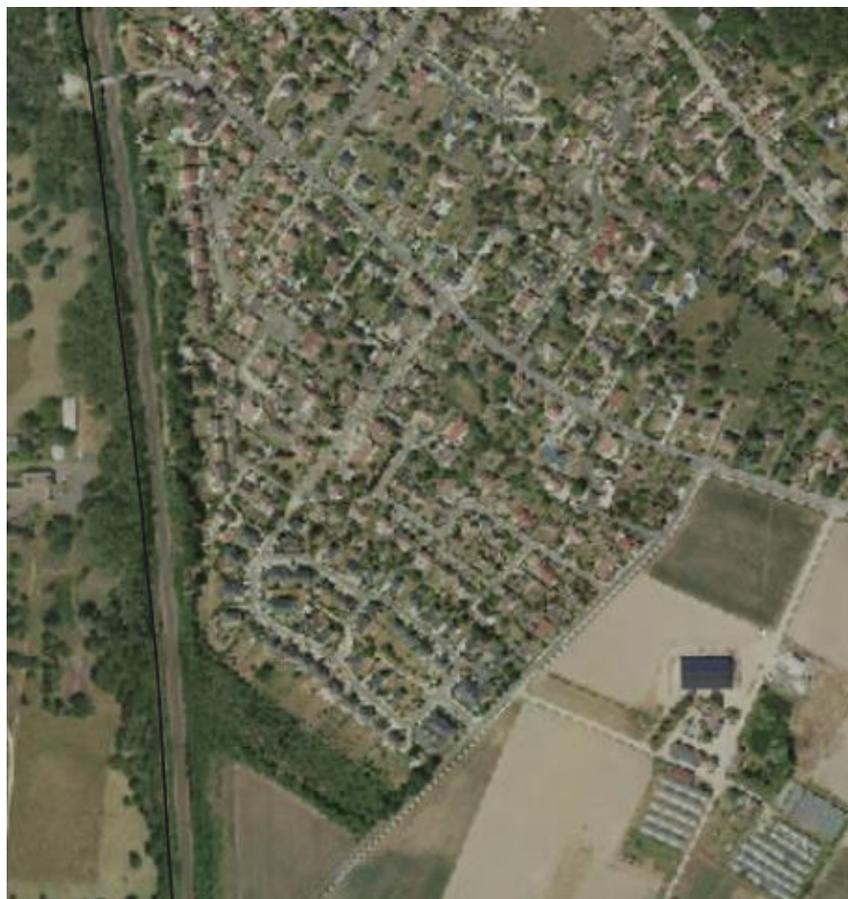
APRES



n.6 Ajustement de l'emprise de pleine-terre sur les secteurs Chalotière/Course/Michaud

PIECES MODIFIEES :

4.2.1 – Plan des emprises au 5000^e – 84 et 85



Les règles d'emprise de pleine-terre valorisent les espaces libres, la préservation de la nature en ville et de la biodiversité, la capacité des sols à infiltrer et le maintien d'une thermique estivale agréable en milieu urbain. Elle contribue ainsi à la qualité de vie dans les quartiers en imposant une proportion minimale de pleine-terre plantée sur chaque terrain.

Le secteur Chalotière/Course/Michaud se trouve entre la voie ferrée, un espace pavillonnaire où les espaces de nature sont très préservés (emprise pleine terre à 65%) et un espace agricole. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire très organisé. La préservation des transitions entre les espaces et des formes urbaines sont un élément clé localement.

Dans un objectif de garantir la préservation du paysage du quartier, de renforcer la préservation de la nature en ville, garante du maintien et du développement de la biodiversité tout en permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain, et limiter la possibilité d'imperméabiliser les sols, il convient d'augmenter le pourcentage d'emprise de pleine-terre sur le secteur Chalotière/Course/Michaud pour le faire coïncider avec la réalité du terrain.

Ainsi il est proposé d' :

- Augmenter le pourcentage minimal obligatoire d'emprise de pleine-terre sur le secteur Chalotière/Course/Michaud de 40% à 50% ;

AVANT



284

APRES



45272 | Emprise pleine

n.7 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades, aux coloris des annexes et aux toitures

PIECES MODIFIEES :

5.1.14 – Cahier communal de Saint-Cyr-en-Val

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les façades des annexes

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Cyr-en-Val afin d'apporter des précisions concernant les matériaux et teintes des façades. En effet, ces ajouts ont pour objectif d'assouplir le dispositif réglementaire sous conditions de respecter l'identité communale et en accord avec l'autorité compétente.

Ainsi il est proposé d'effectuer les corrections suivantes :

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire. **Des exceptions peuvent être acceptées sur des nuances proches et en fonction du contexte environnant. Ces dérogations feront l'objet d'une approbation écrite de l'autorité compétente.**

Concernant les façades des constructions en zone UAE, il est recommandé de privilégier les fourchettes de RAL citées précédemment. Des exceptions peuvent être acceptées sur des nuances proches. Ces dérogations feront l'objet d'une approbation écrite de l'autorité compétente

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau. **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées en zone UAE, hors logement de gardiennage, et en zone A pour les bâtiments d'activité agricole, dans le respect du nuancier communal.**

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Cyr-en-Val pour mieux localiser l'interprétation des règles concernant les toitures des constructions nouvelles par l'ajout d'une précision sur les zonages impactées par la disposition réglementaire. Cette disposition permet de conserver les gabarits traditionnels, cohérent avec le paysage communal actuel dans les secteurs résidentiels et paysagers.

Ainsi il est proposé d'effectuer les corrections suivantes :

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions nouvelles **situées dans les zones UR, UC et A** doivent être au minimum à 2 pentes principales.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites, hormis dans les cas concernés par l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme et définis par l'article R. 111-23 du Code de l'urbanisme.

- Cette disposition ne concerne pas les constructions existantes comportant déjà une toiture terrasse.
- Cette disposition ne concerne pas les extensions à la construction principale.
- **Cette disposition ne concerne pas les constructions nouvelles ou existantes situées dans une zone d'activité.**

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau. **Les lames polycarbonates peuvent être autorisées uniquement pour les toitures des carport et pergola.**

Seuls l'ardoise, la tuile de tonalité brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Si les toitures sont en tuiles, la pose de tuiles plates est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions déjà existantes non couvertes de tuiles plates.

■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL

o.1 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux façades et aux toitures

PIECES MODIFIEES :

5.1.14 – Cahier communal de Saint-Denis-en-Val

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les matériaux et teintes des façades

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Denis-en-Val afin de laisser plus de possibilité dans les matériaux de parement de façade. En effet, ces ajouts permettent une meilleure intégration des projets dans leur environnement tout en garantissant l'identité architecturale communale.

Ainsi il est proposé les modifications suivantes :

MATERIAUX ET TEINTE

Les parements d'habillage de façade de type pierre ou assimilé sont autorisés sous conditions de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la construction existante et de s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager environnant.

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Denis-en-Val afin de clarifier et d'ajouter des dispositions réglementaires relatives aux toitures à pans et toitures terrasses. En effet, les dispositions actuelles manquent parfois de clarté et sont jugées très restrictives, notamment par rapport aux constructions existantes de la commune. L'objectif principal est de permettre à la commune d'évoluer au cours du temps, s'adaptant continuellement aux divers enjeux sociaux et environnementaux, tout en préservant le caractère architectural identitaire de celle-ci.

Ainsi il est proposé les modifications suivantes :

LES TOITURES À PENTES

Dans le cas de toitures à pentes, la pente de toit doit être comprise entre 30 et 45°.

- Pour les annexes inférieures ou égales à **30 40** m² les toitures sont :
 - soit en terrasse,
 - **soit à un versant avec une inclinaison inférieur à 15°**,
 - soit à deux versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

LES AUTRES TOITURES

~~Les toitures terrasses sont non accessibles en dehors de leur entretien.~~

Les toitures terrasses doivent être constituées de **trois deux** volumes distincts de taille significative et correspondante au volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ni aux annexes de moins de **30 40** m² (abris de jardin, préau, garages, extensions à l'habitation ...) situées en dehors d'une zone UC3 et du périmètre de protection UNESCO.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou extension d'une construction existante, seront autorisées les toitures mixtes, constituées d'une partie en toiture à pentes et d'une partie en toiture terrasse.

Les toitures terrasses ne peuvent excéder 40 % de la toiture totale sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes. Le projet devra s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain environnant et ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction (existante ou nouvelle).

Les toitures peuvent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire, **soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires (peinture de teinte claire ou réfléchive).**

MATÉRIAUX ET TEINTES

Il sera privilégié, en cas d'extension, l'utilisation de teintes similaires à la construction principale existante ou dans le respect de l'harmonie des teintes environnantes existantes. **Les couvertures bitumineuses sont également autorisées, sous conditions de respecter les éléments précités.**

o.2 Ajustement d'un zonage 2AU rue de la Grisonnière

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 52

4.1.2 – Plan des emprises au 5000^e – 11

4.1.3 – Plan des hauteurs au 5000^e – 11



290

La zone 2AU du PLUM, correspondant au secteur à urbaniser à moyen-long terme, située sur la commune de Saint-Denis-en-Val, au droit de la rue de la Grisonnière, couvre les parcelles cadastrées BB 37, BB 89, BB 90, BB 91 et en partie la BB 39 et la BB 92.

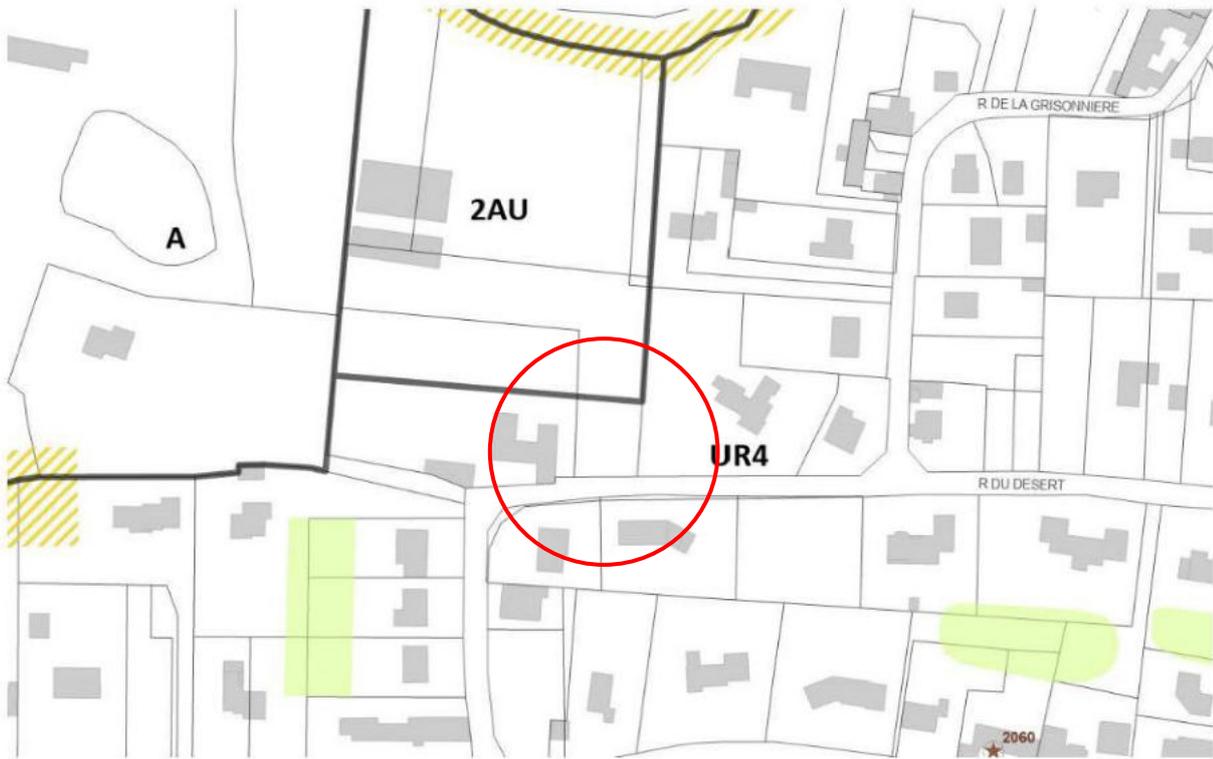
Ce secteur, dont l'objectif est d'accueillir sur le long terme un projet d'aménagement d'ensemble, est uniquement accessible depuis la rue de la Grisonnière, notamment via la parcelle cadastrée BB 92. Il s'avère toutefois que cet accès ne fait pas partie du périmètre de la zone 2AU et a été omis dans le périmètre lors de l'élaboration du PLUM.

Il convient donc d'ajuster le périmètre de la zone 2AU.

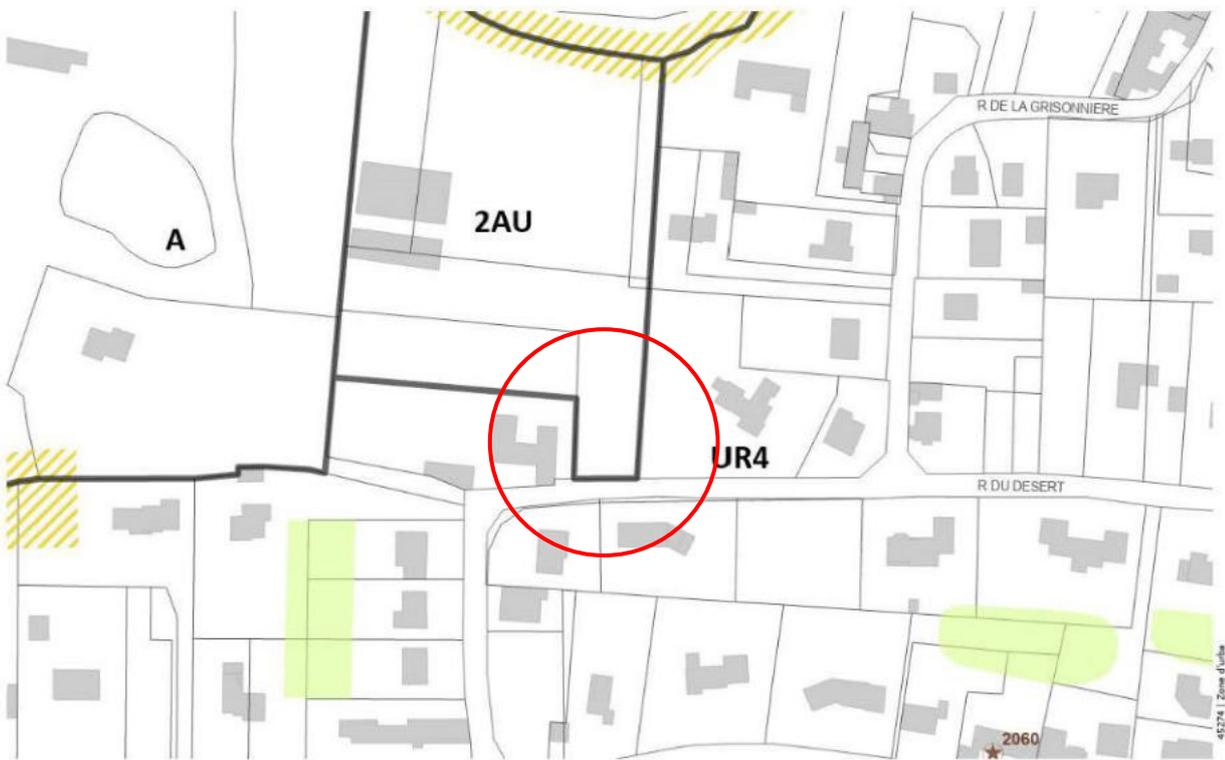
Ainsi il est proposé :

- **D'ajuster le périmètre de la zone 2AU en intégrant entièrement la parcelle cadastrée BB 92 ;**
- **De Modifier le plan des hauteurs et le plan des emprises en conséquence.**

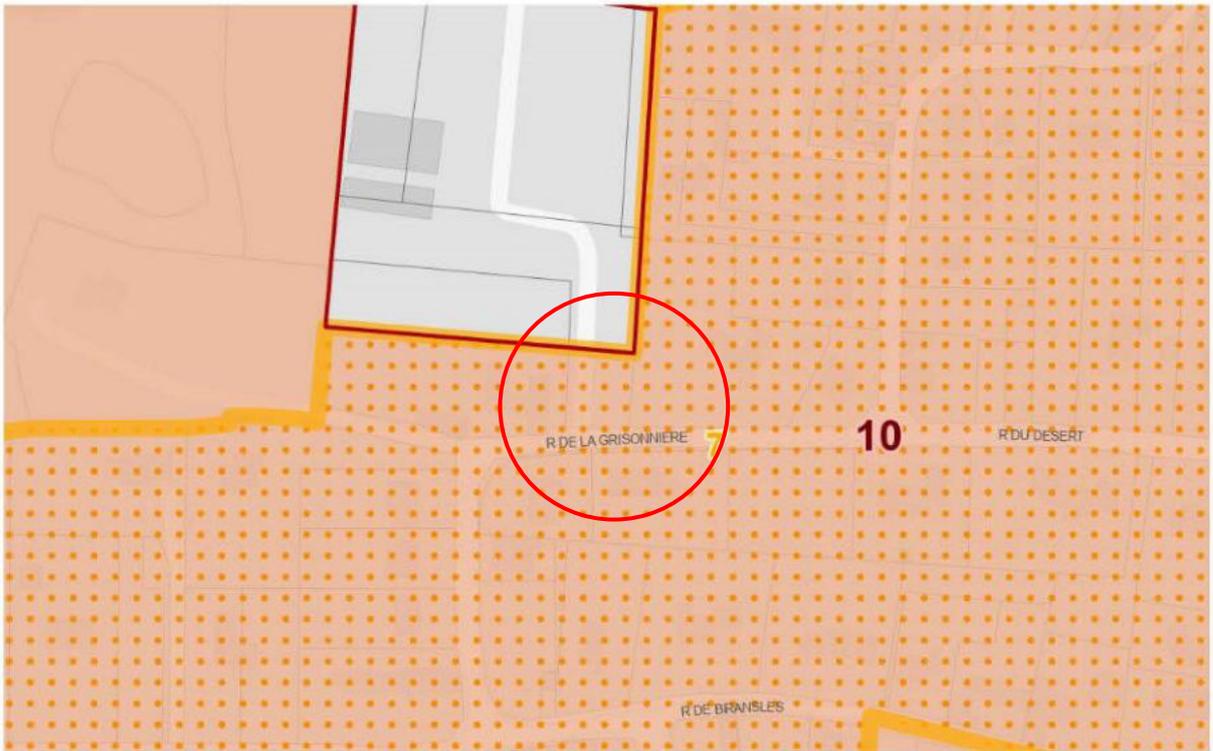
AVANT



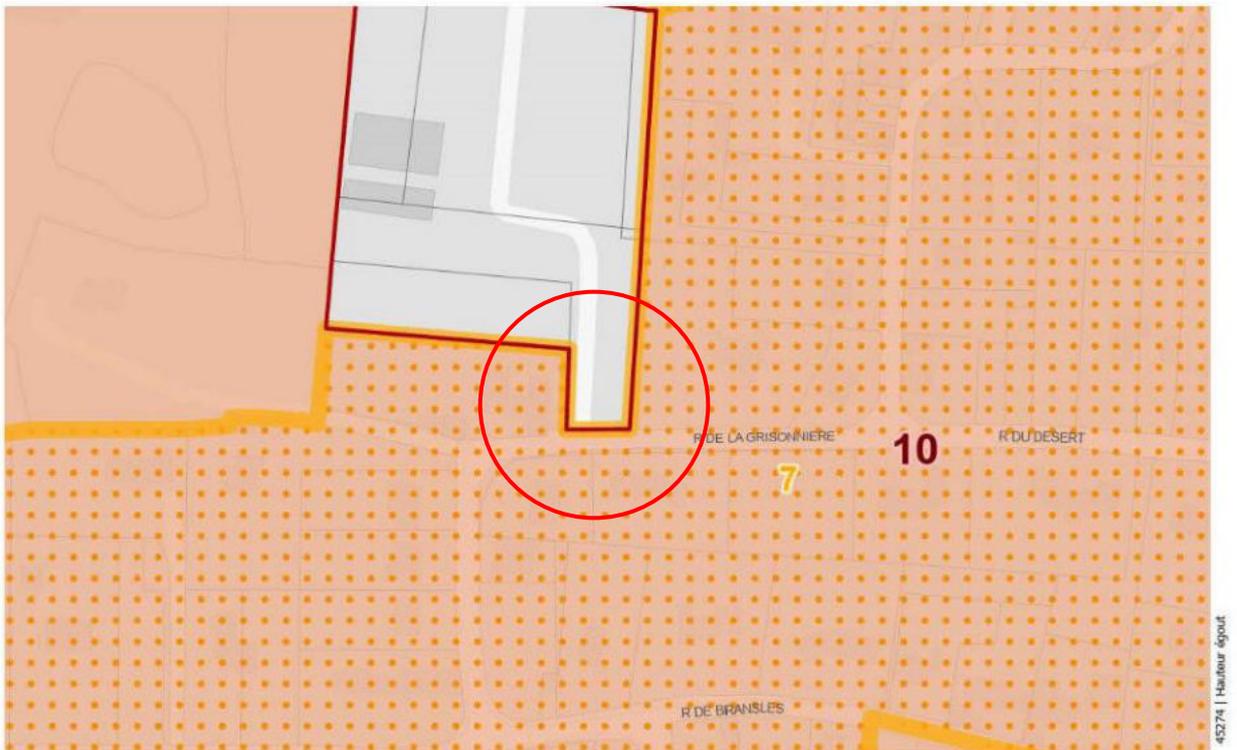
APRES



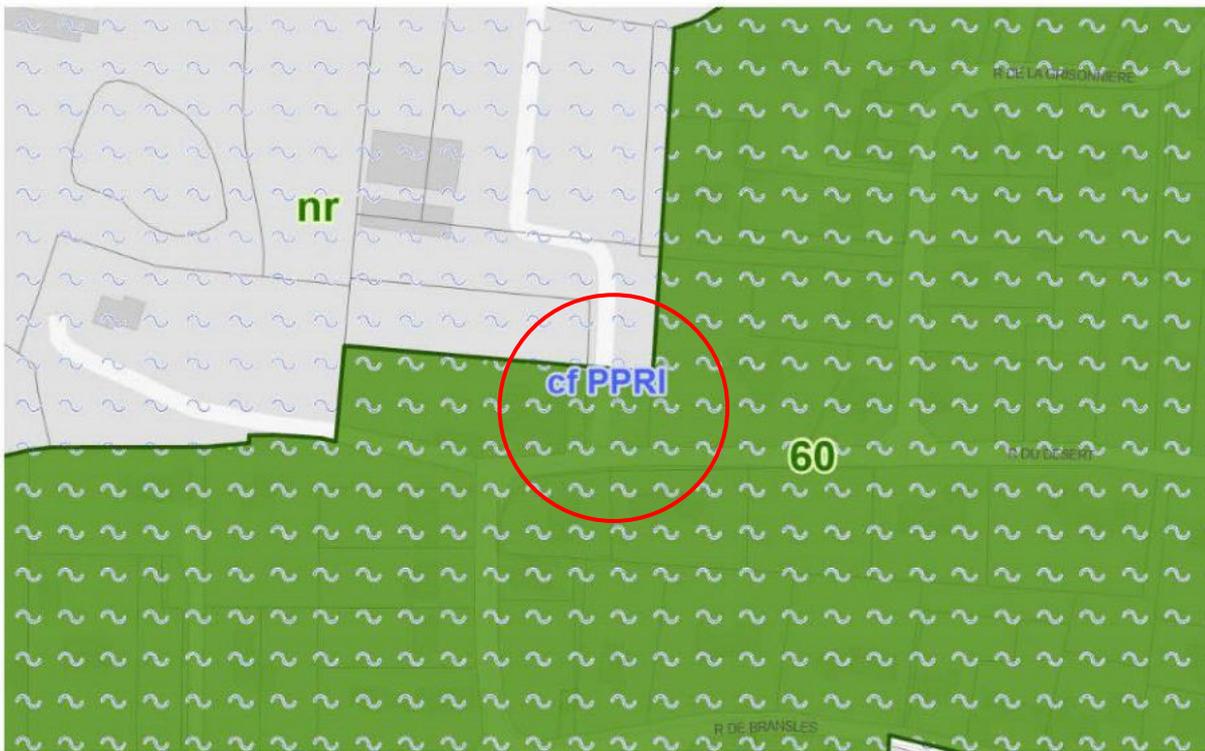
AVANT



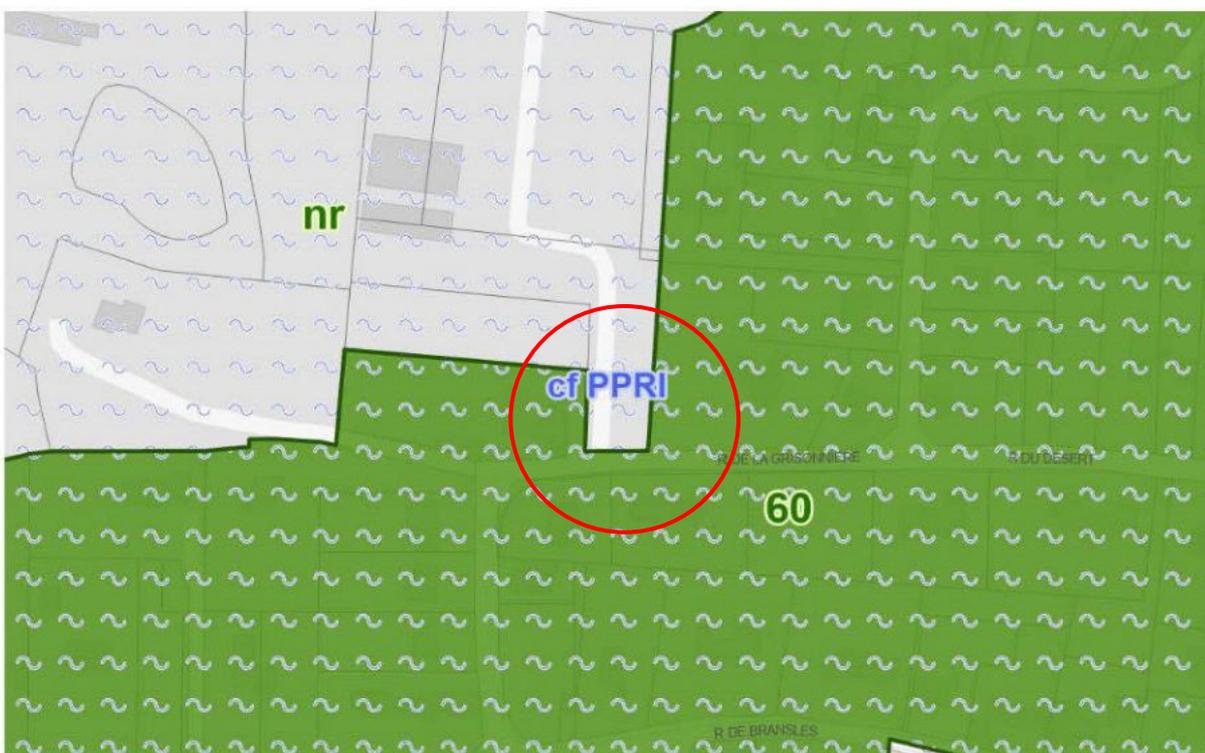
APRES



AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

q.1 Identification de prescriptions environnementales sur la commune

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44



Parc et Jardin – Square de la Laïcité



Parc et Jardin – Jardin de La Braye



Cœur d'îlot n°1 – rue de la Liberté



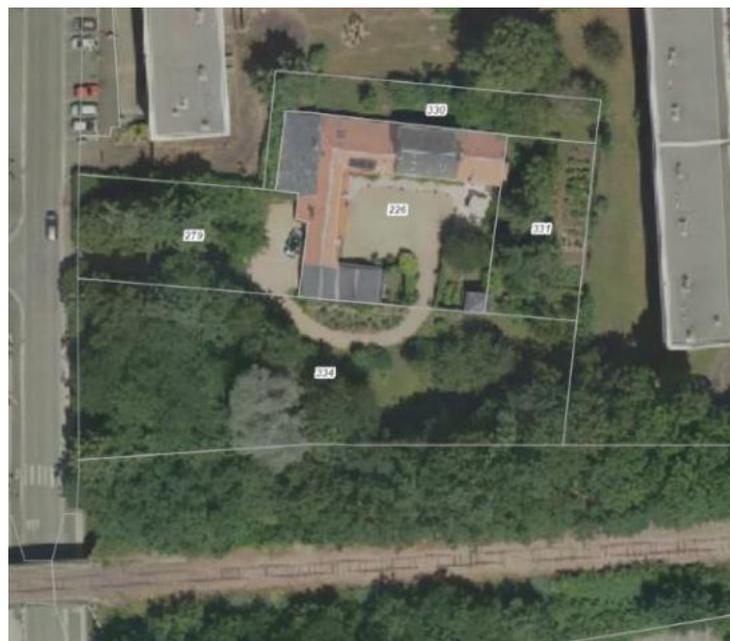
Cœur d'îlot n° 2 - Gare



Boisement urbain – rue Jean Zay



Boisement urbain et espace d'ornement – Micro forêt



Boisement urbain et espace d'ornement - Mairie

Les cœurs d'îlots, les boisements et espaces d'ornement ainsi que les parcs et jardins sont délimités au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les cœurs d'îlot sont identifiés au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires conformément au rapport de présentation (Tome 3). La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Les boisements et espaces d'ornement ainsi que les parcs et jardins sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité. Ces prescriptions sont délimitées sur des boisements dans les espaces urbains, dont la qualité de boisement doit être préservée. Ces dispositifs réglementaires mettent en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain (notamment pour la préservation du patrimoine vis-à-vis duquel il se situe en accompagnement), en plus de l'accomplissement des objectifs de valorisation de la nature en ville, de préservation des îlots de fraîcheur et de valorisation du rôle écologique de ces espaces.

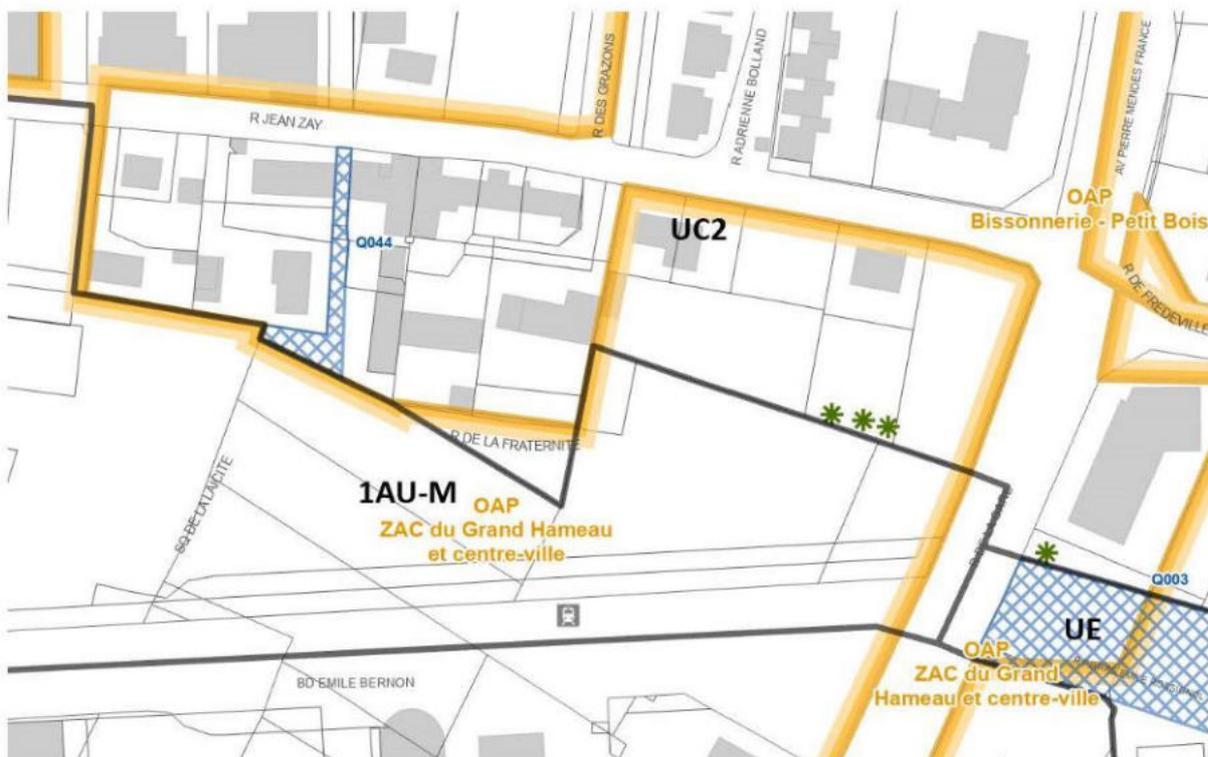
Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, garante du maintien et du développement de la trame verte, il est proposé d'ajouter :

- Un cœur d'îlot, au droit de la rue de la Liberté, sur les parcelles cadastrées CE 27 CE 28 et CE 243, d'une superficie totale de 1 519 m². Dans un contexte de densification de l'urbanisation sur la RD 960, il est nécessaire de préserver des îlots de fraîcheur et des espaces relais de la nature en ville.
- Un second cœur d'îlot, à proximité de la gare, sur l'intégralité ou une partie des parcelles cadastrées BW 287 et BW 474, d'une superficie totale de 795 m². Dans le contexte de densification de la RD 960, il convient de préserver des îlots de fraîcheur et d'accueil de la biodiversité.
- Un boisement urbain et espace d'ornement, sur la parcelle cadastrée BK 334, d'une superficie de 1 348 m². La propriété sise rue de la mairie est située à proximité d'une zone dense et minérale. La végétation présente sur ce terrain contribue au rafraîchissement du secteur et à l'axe végétal que la commune souhaite développer entre le jardin qui va être aménagé dans le secteur Rostand/Le Corbusier et le parc des Longues Allées.
- Un second Boisement urbain et espace d'ornement, sur l'intégralité ou une partie des parcelles cadastrées BK 1005, BK 1007 et BK 1247, d'une superficie totale de 847 m². Dans le cadre de la ZAC du Grand Hameau, la ville a planté une micro-forêt et souhaite la protéger.
- Un troisième Boisement urbain et espace d'ornement au droit de la rue Jean Zay, sur l'intégralité ou une partie des parcelles cadastrées BK 138, BK 139 et BK 440, BK 817, BK 1358, BK 1359, et BK 1361, d'une superficie totale 1291m². Une végétation arborée est présente à l'arrière des parcelles. Elle constitue à la fois un espace d'accueil de la biodiversité, un ombrage qui apporte de la fraîcheur pour les maisons. Le classement de cette frange paysagère entre la ZAC et la rue Jean Zay permettre de s'assurer de son maintien en cas de programme immobilier mais aussi d'assurer une transition entre les lots A3 et A4 de la ZAC où seront construits des immeubles de logements collectifs.
- Un Parc et Jardin nommé « Laïcité », sur une partie de la parcelle cadastrée BK 1381, d'une superficie totale de 1333 m² ;
- Un second Parc et Jardin nommé « Braye », sur l'intégralité ou une partie des parcelles cadastrées BK 207, BK 952, BK 1323, BK 1367 et BK 1376, d'une superficie totale de 3306 m².

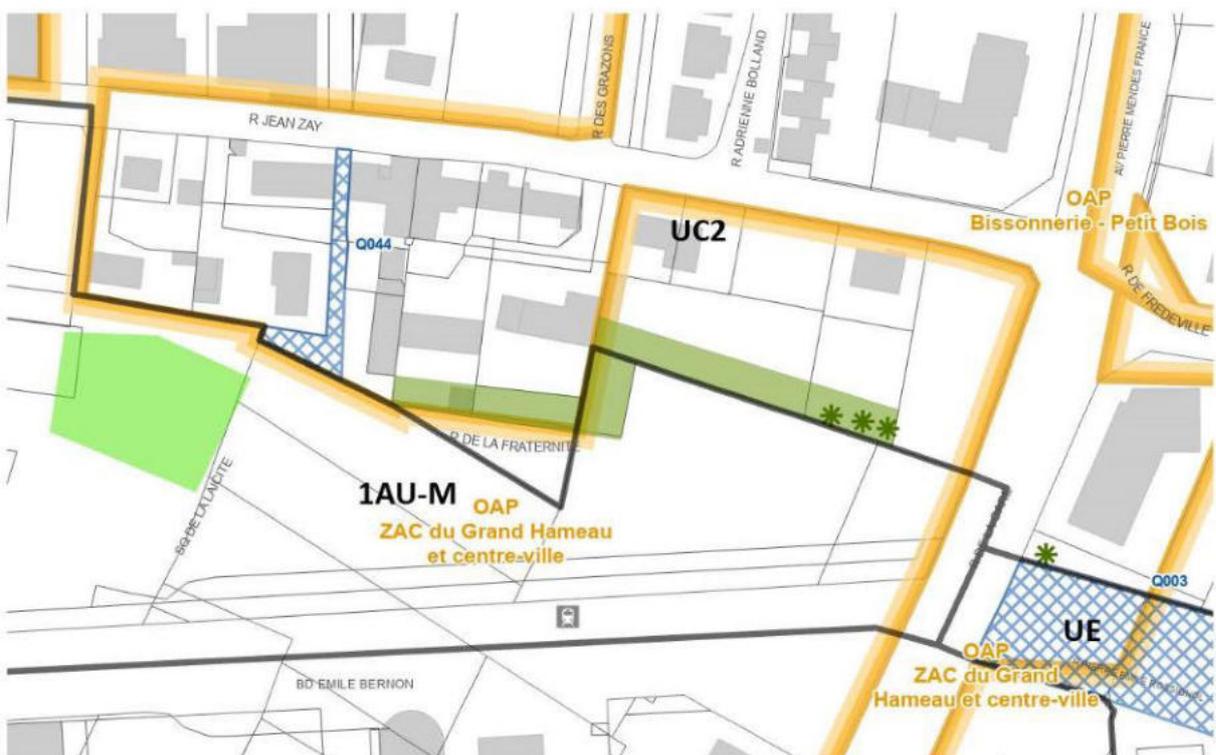
Ainsi, il est proposé d' :

- Identifier les trois « boisements urbains et espace d'ornement », les « deux parcs et jardins » ainsi que les deux « cœurs d'îlots » sur les périmètres précités.

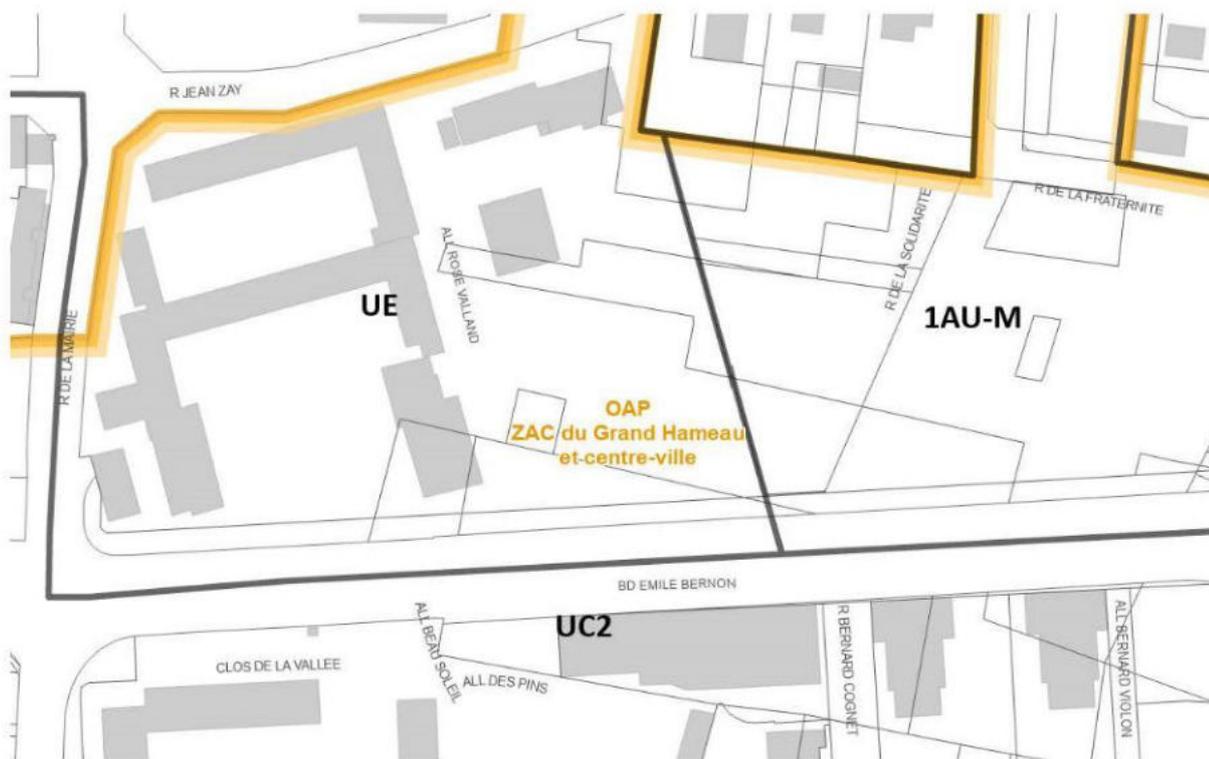
AVANT



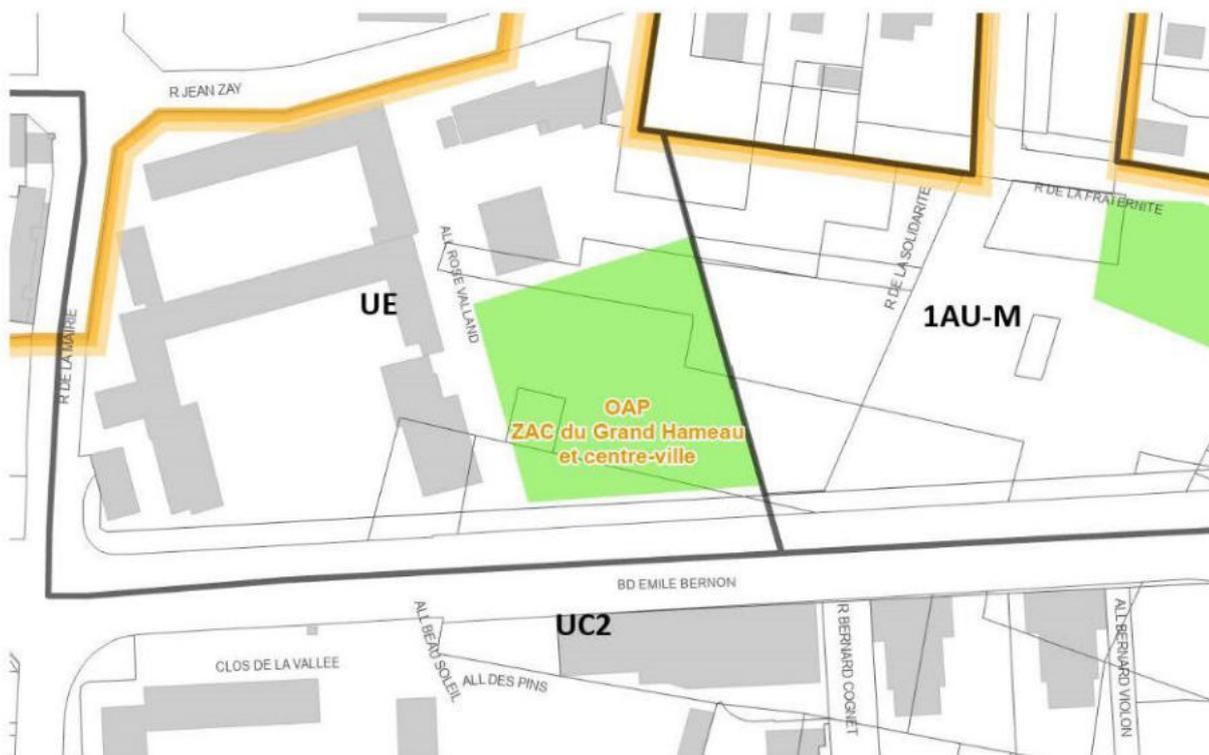
APRES



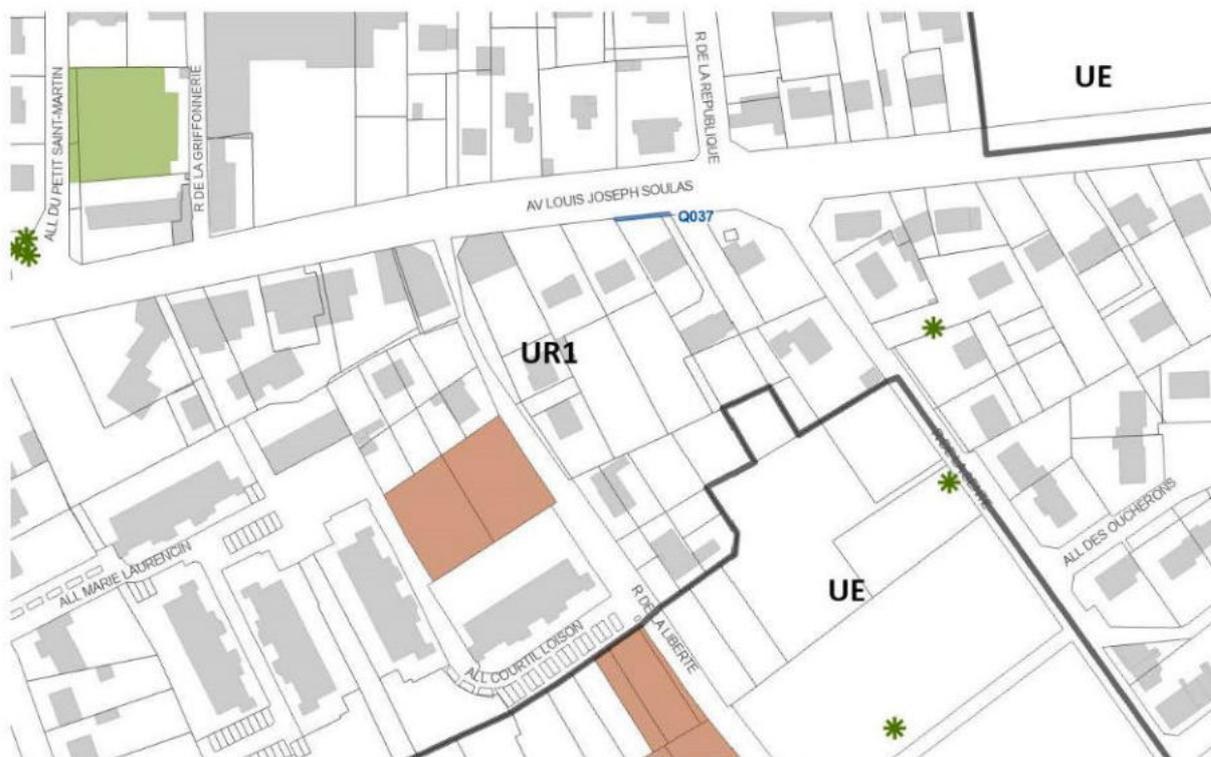
AVANT



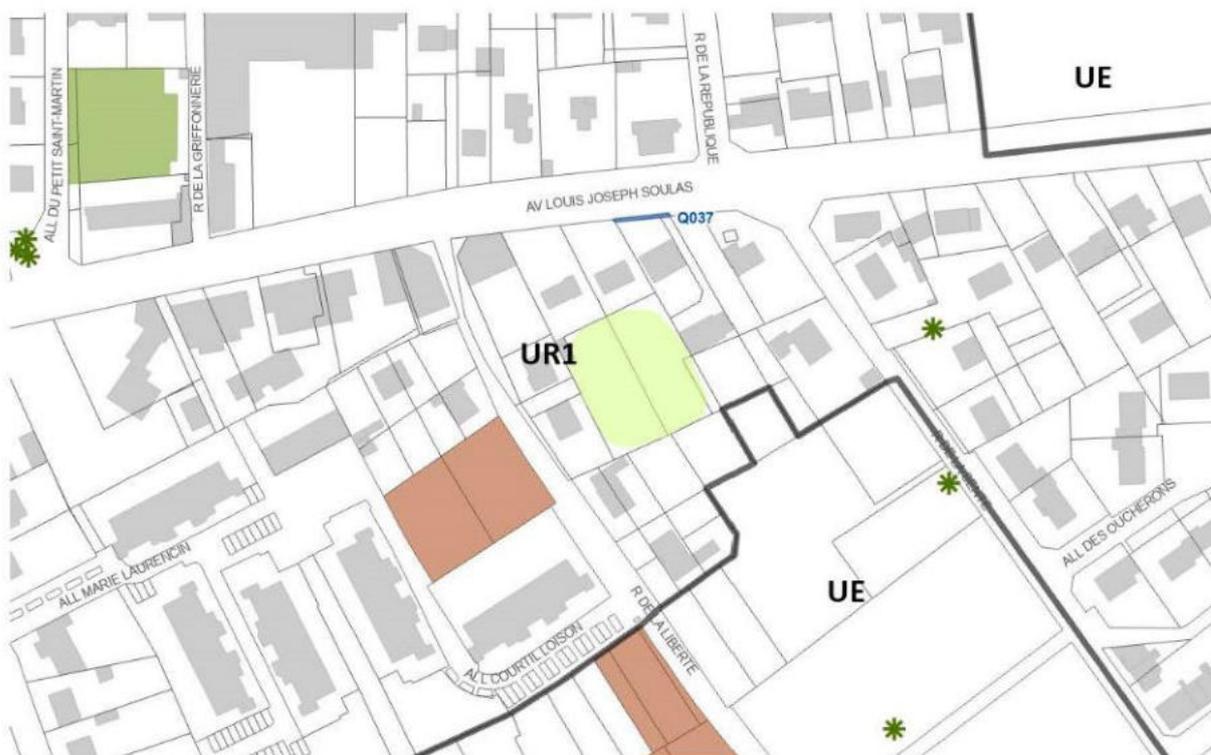
APRES



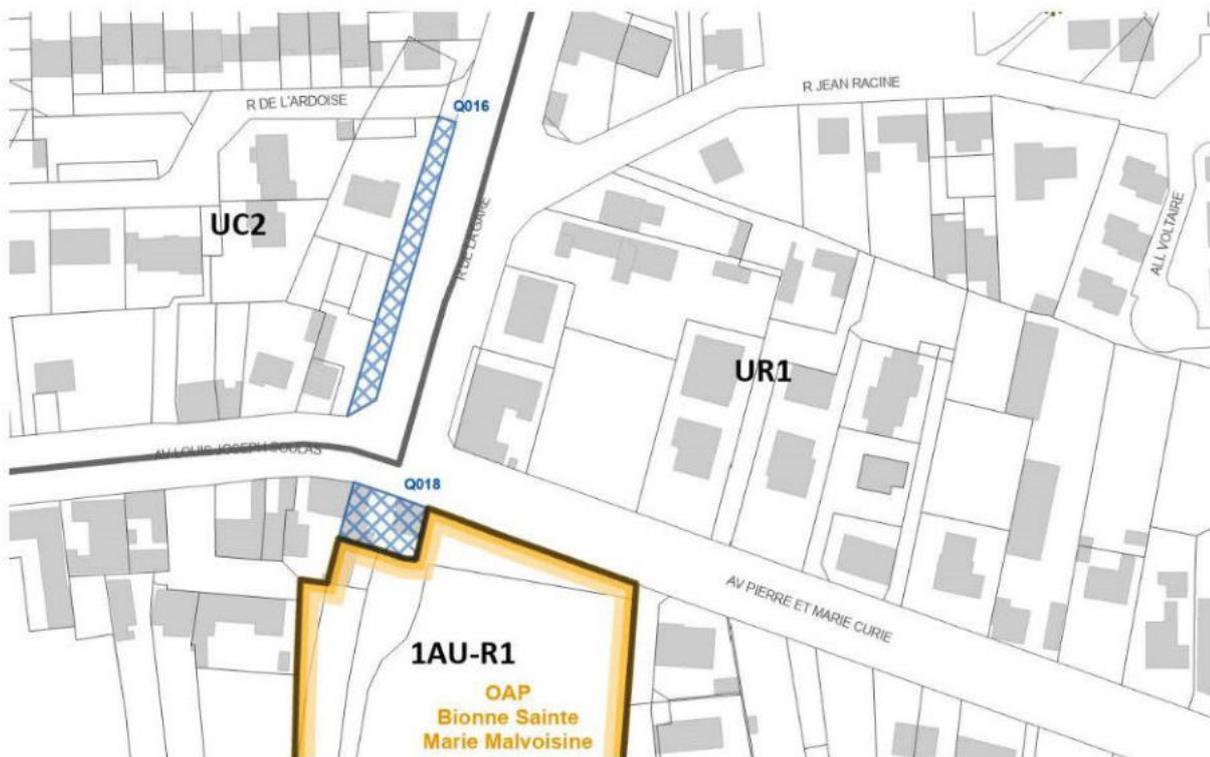
AVANT



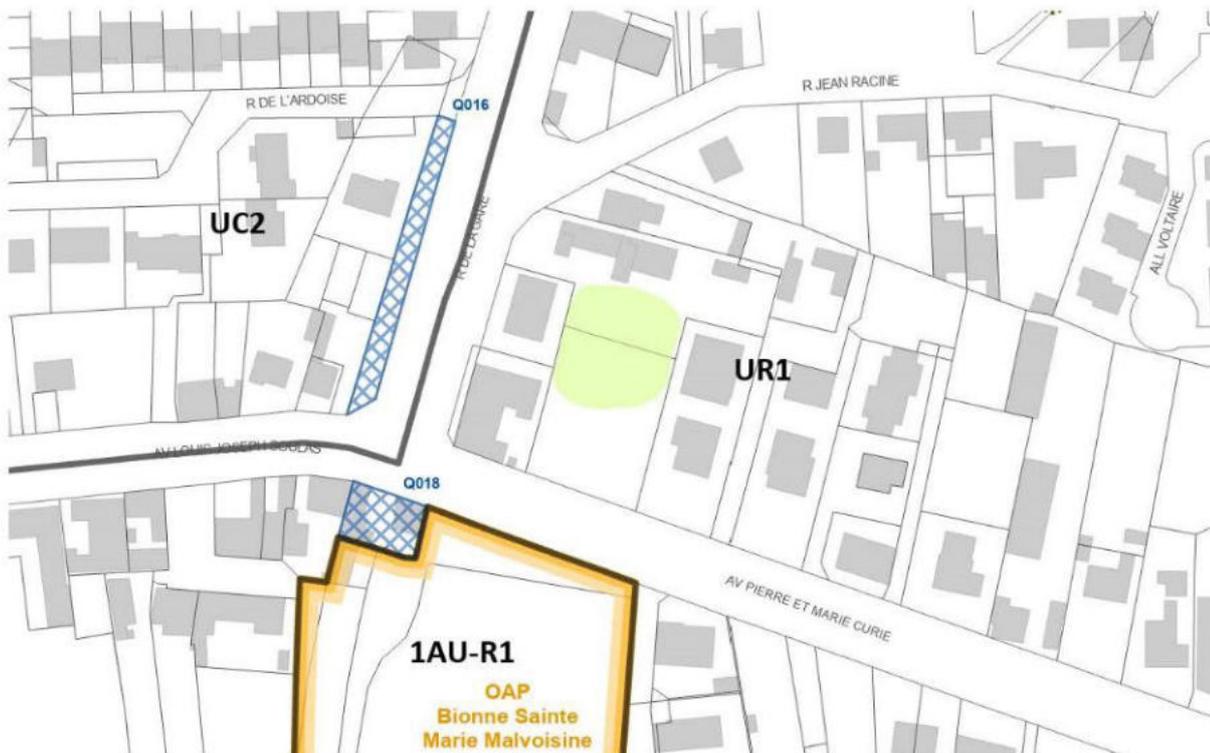
APRES



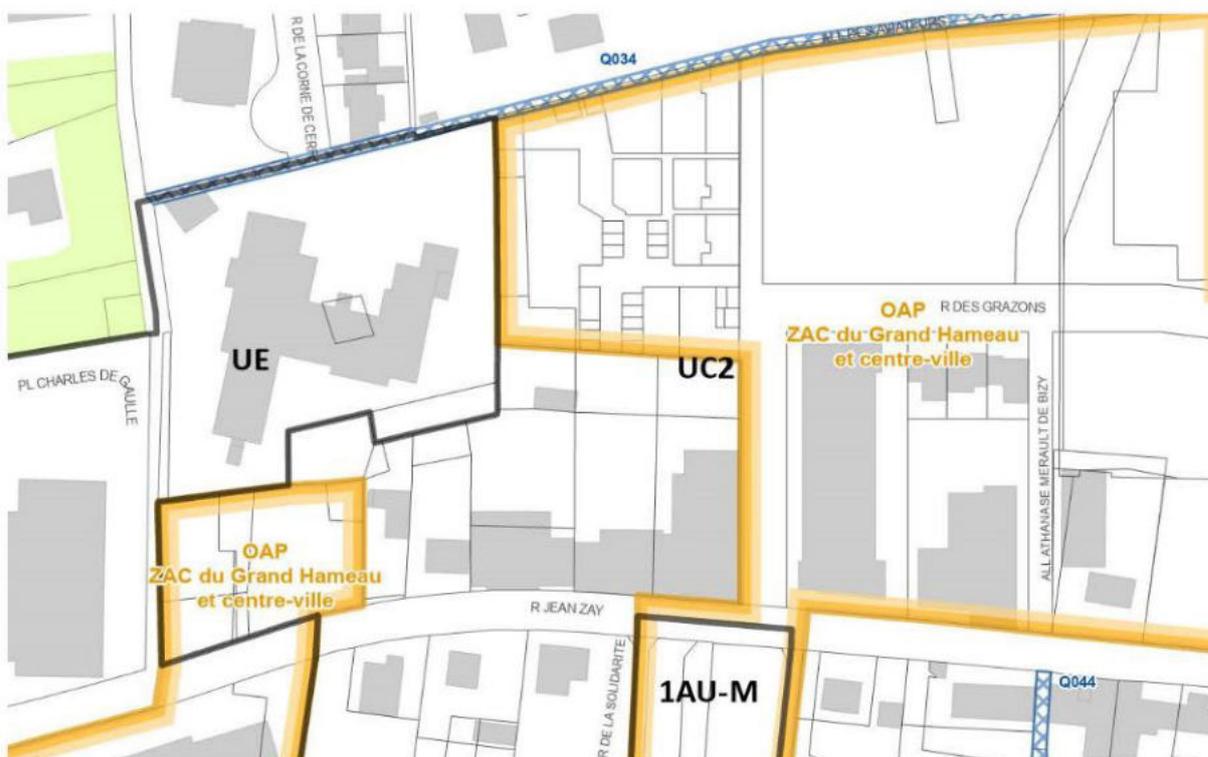
AVANT



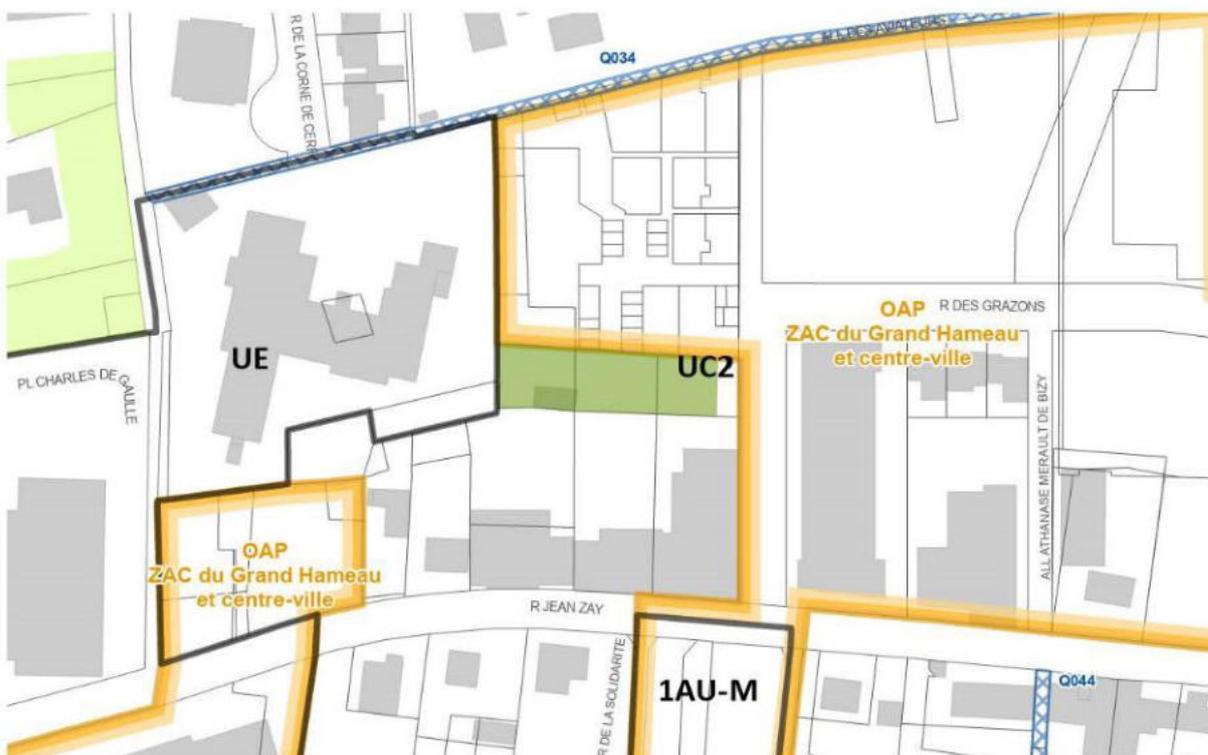
APRES



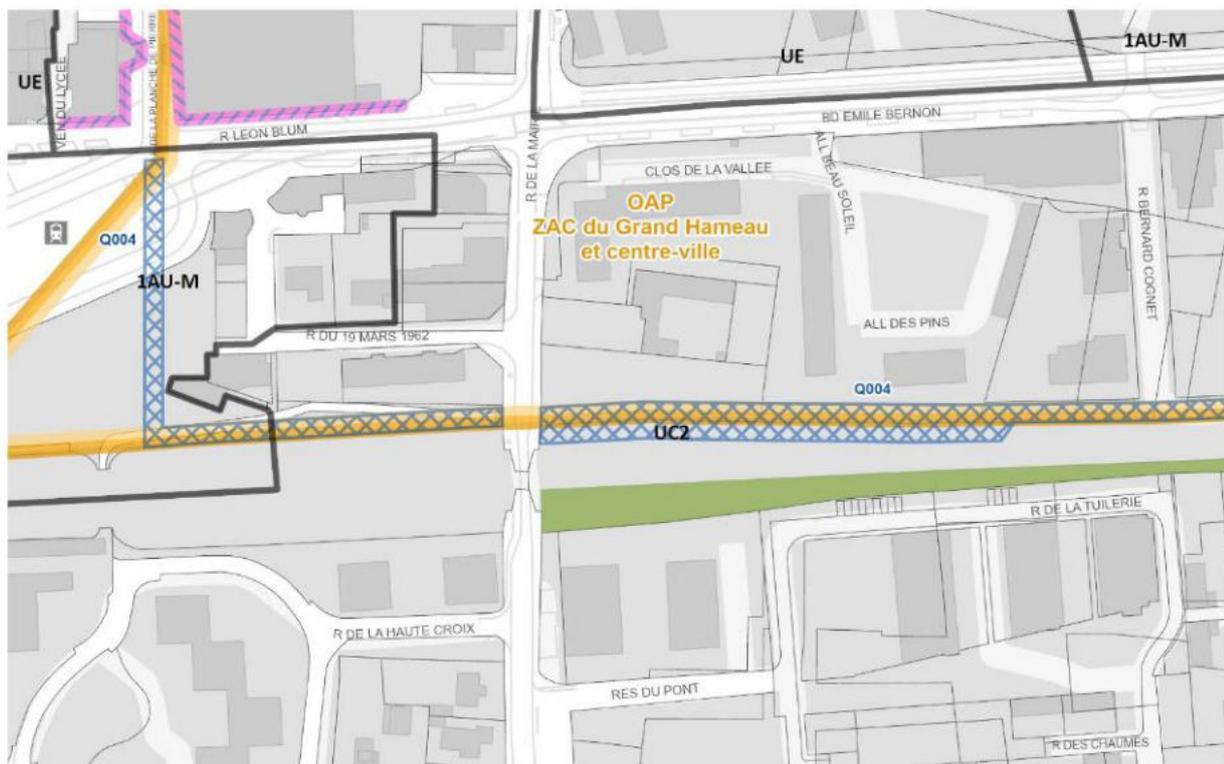
AVANT



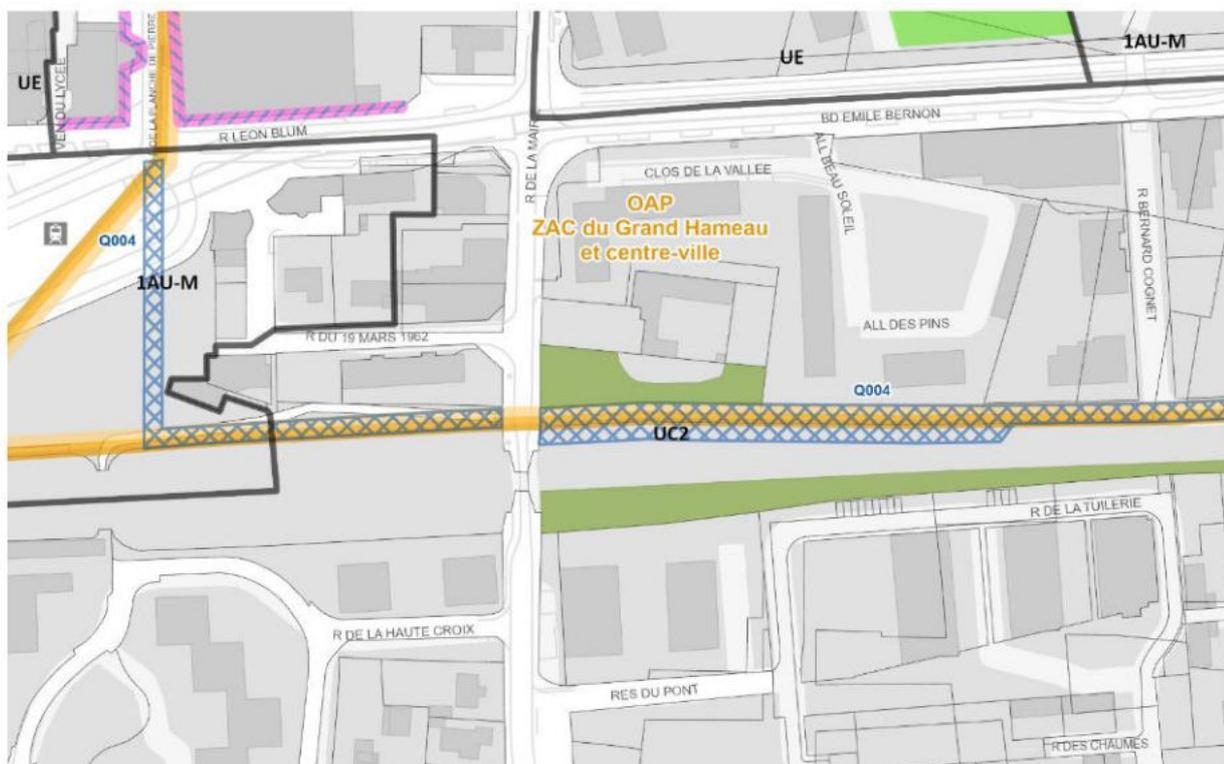
APRES



AVANT



APRES



q.2 Ajout d'une zone humide rue de la Gueule Noire

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 35



304

Lors de l'élaboration du PLUM, une superficie totale de plus de 174 hectares de zones humides et équipements hydrauliques (délimité au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) a été recensée.

Cette prescription graphique s'applique sur des espaces dont les qualités écologiques et l'importance dans la trame bleue du territoire, ou dont les enjeux dans la gestion des eaux pluviales imposent le maintien d'une totale inconstructibilité.

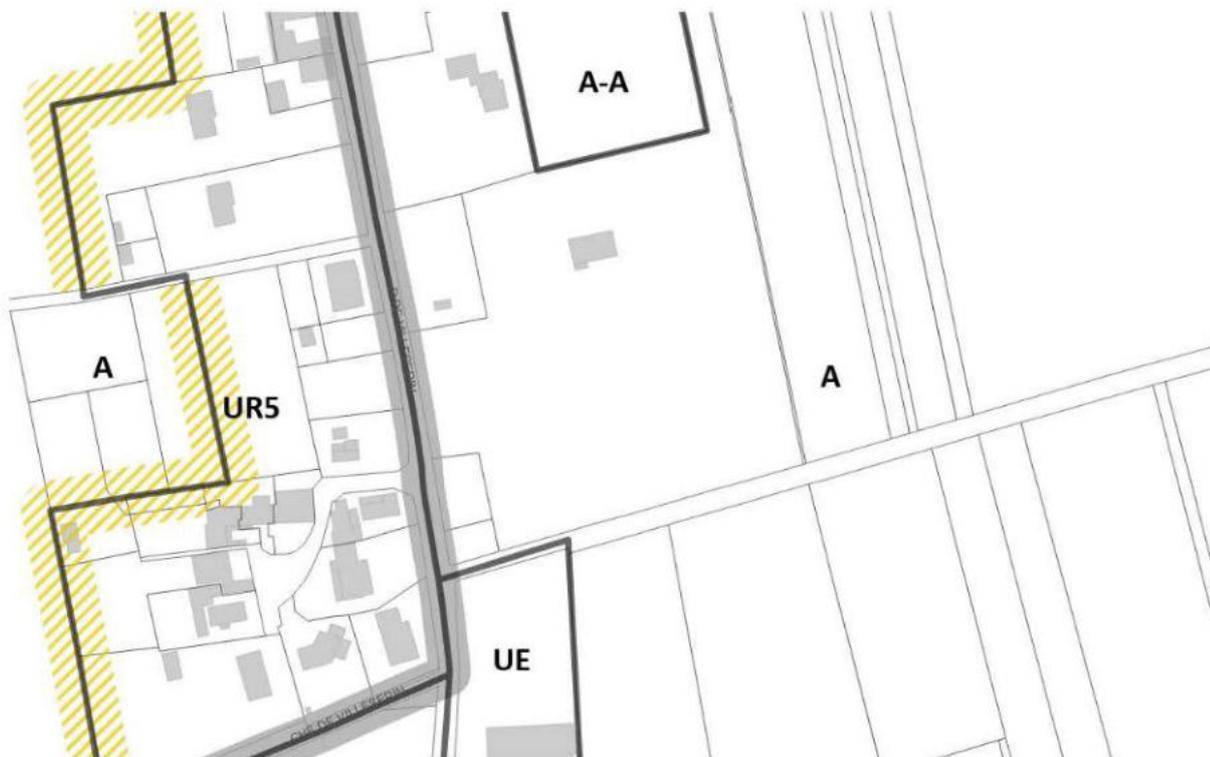
Dans un objectif de poursuivre la persévération des milieux humides ainsi que l'optimisation de la gestion des risques liés à l'inondation et au ruissèlement, l'identification constante de nouvelles zones humides et équipements hydrauliques répond à une connaissance approfondie du territoire. Dans ce cadre, la commune de Saint-Jean-de-Braye souhaite ajouter un nouveau secteur représentatif de zones humides ou équipements hydrauliques : situé sur la parcelle cadastrée ZC 7, d'une superficie totale de 2833 m².

Ainsi, il est proposé d' :

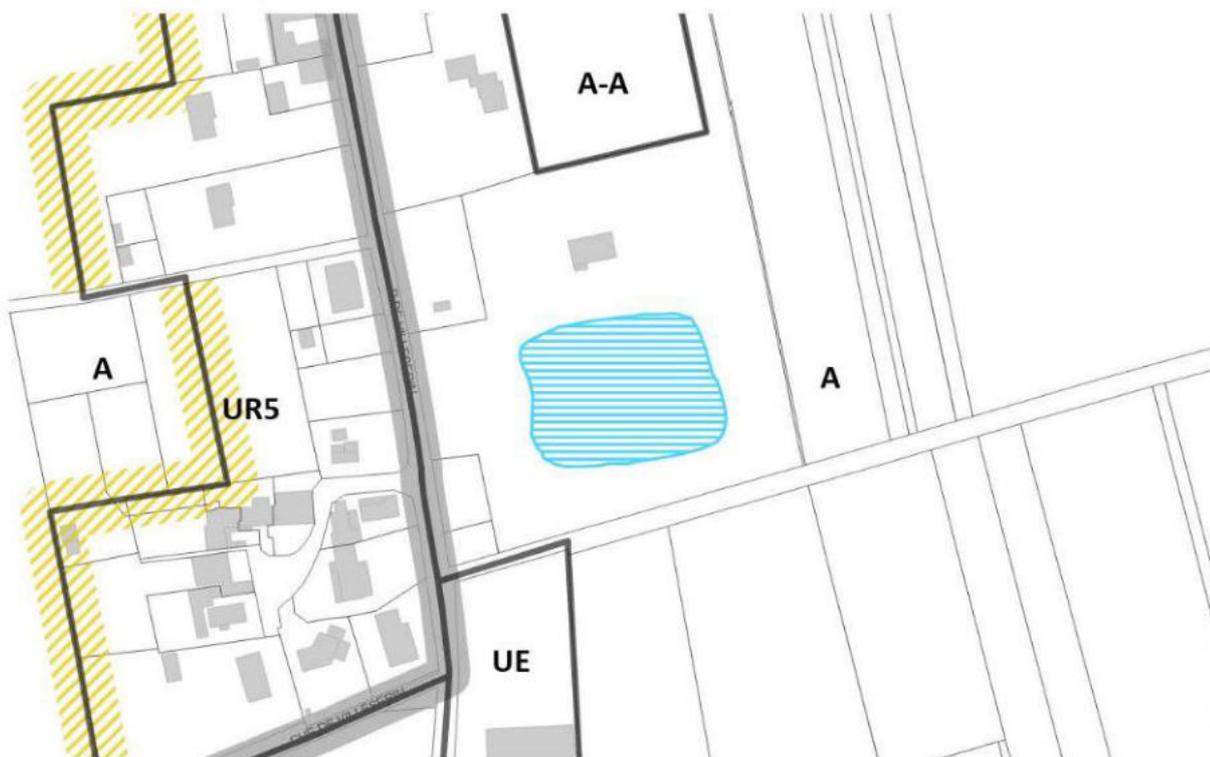
- **Ajouter la prescription « Zones humides et équipements hydrauliques » sur la parcelle ZC7 d'une superficie totale de 2 833 m².**

Ajout d'une zone humide rue de la Gueule Noire

AVANT



APRES



q.3 Cahier communal : ajout d'un arbre remarquable

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44



306

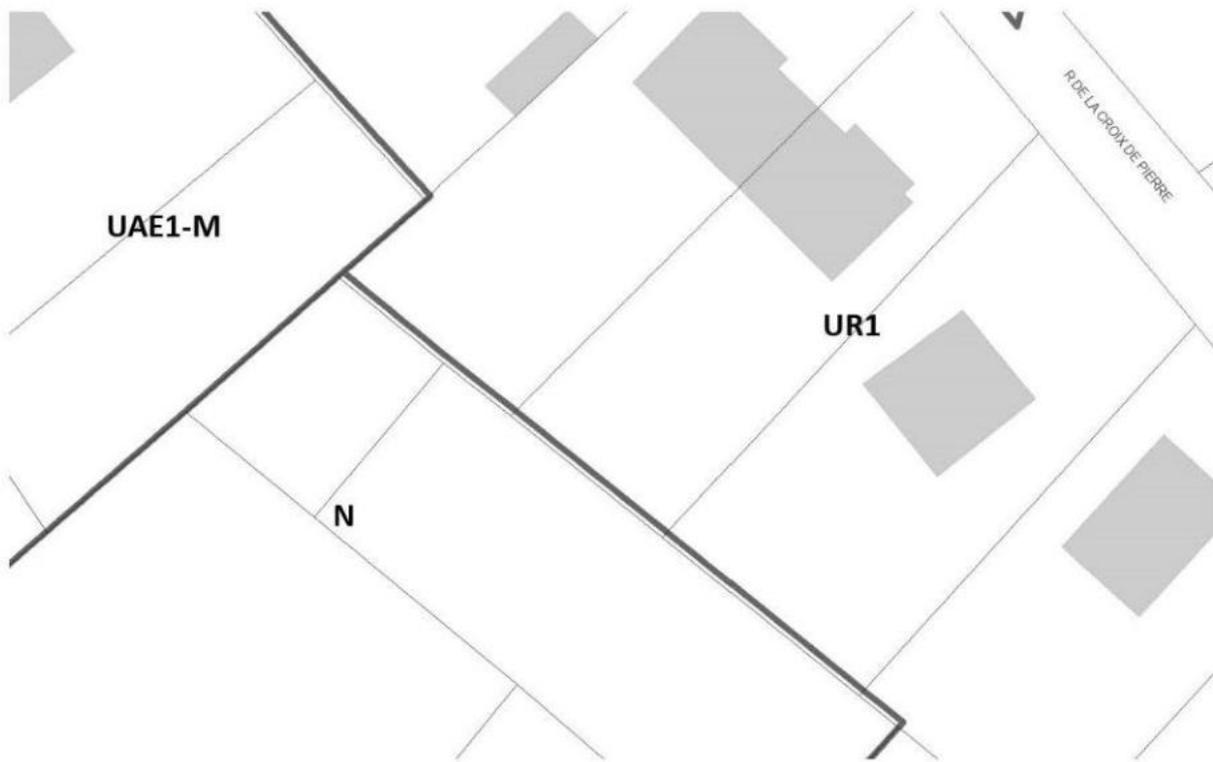
Le dispositif réglementaire de la prescription graphique « Arbre remarquable », identifié au titre de l'article L151-23, du code de l'urbanisme entend garantir la préservation de l'arbre de son intégrité. Ainsi, il ne s'agit pas seulement de préserver ces arbres et alignements d'arbres en tant qu'éléments paysagers, patrimoniaux et ayant un intérêt écologique, mais aussi de préserver leur développement actuel et à venir en conservant une distance minimale de 10 m inconstructibles autour du pied d'un arbre ou alignement d'arbre protégé.

Dans le cadre de la préservation du patrimoine végétal existant, la commune de Saint-Jean-de-Braye a identifié un Cèdre de l'Himalaya, âgé de plus de 50 ans, mesurant environ 20 m de hauteur, situé sur la parcelle cadastrée AH 284, comme éléments paysager et remarquable identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient de représenter l'arbre sur les planches graphiques et d'ajouter dans le cahier communal, une fiche d'identification du végétal.

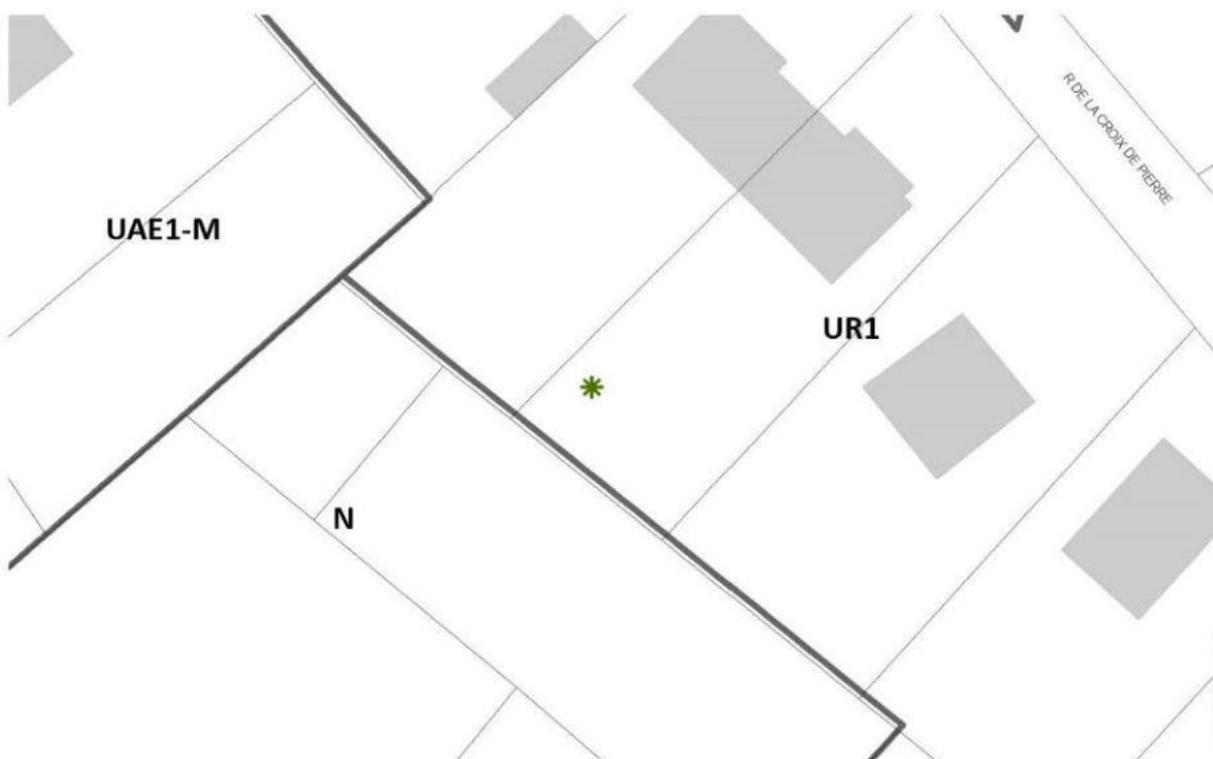
Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajouter le Cèdre de l'Himalaya sur les planches graphiques du zonage et compléter la prescription dans le cahier communal de Saint-Jean-de-Braye.**

AVANT



APRES



q.4 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux dispositions transversales, façades, clôtures et aux plantations

PIECES MODIFIEES :

5.1.17a – Cahier communal de Saint-Jean-de-Braye

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-de-Braye afin d'apporter des compléments et précisions sur les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant les façades, les clôtures et les plantations.

Ainsi il est proposé les modifications suivantes :

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

■ DISPOSITIONS RELATIVES AU CONFORT D'USAGE DES LOGEMENTS

Pour les constructions nouvelles, 80% minimum des logements devront bénéficier d'une double orientation.

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, de réemploi, ou biosourcés (issus de matières naturelles) doit être privilégiée.

Pour les logements collectifs, les bâtiments de 10 à 12 mètres d'épaisseur seront privilégiés. Pour les bâtiments de plus de 12 mètres d'épaisseur, chaque logement doit être traversant ou bi-orienté, ou à défaut avoir une pièce de vie double hauteur, afin de faciliter la ventilation naturelle.

■ STATIONNEMENT VELO

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à être fonctionnels pour que chaque vélo, y compris les vélos non standards (vélos cargos ou assimilés),

puisse aisément circuler et dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (par exemple un dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

LES FAÇADES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets ne doivent pas être installés en saillie du mur. ~~doivent être dissimulés, par des dispositifs en harmonie avec la façade, et ne doivent pas être installés en saillie du mur. Cette disposition ne s'applique pas aux caissons de~~

~~volets roulants solaires. Toutefois, le caisson roulant solaire doit chercher à s'intégrer dans une qualité architecturale et paysagère afin de respecter l'harmonie des formes bâtis environnant.~~

■ LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades.

En cas de création ou de modification des percements, les reprises d'enduit seront traitées avec soin, en harmonie avec l'existant.

Des protections solaires externes doivent être prévues sur les baies ensoleillées (en façade sud, est et ouest), adaptées à leur taille et à leur exposition, sans entraver l'ensoleillement en hiver. Dès que possible, les protections végétales seront privilégiées.

LES CLÔTURES

■ DEFINITIONS

Barreaudage : grille ou garde-corps composé de barreaux, en métal, en bois...

Claire-voie : type de clôture formée d'éléments horizontaux ou verticaux espacés et créant une alternance de pleins et de vides (barreaux, grillage...). L'espace entre les différents éléments est au moins égal à la largeur de ceux-ci. Les espaces vides ne comportent pas de lame de remplissage.

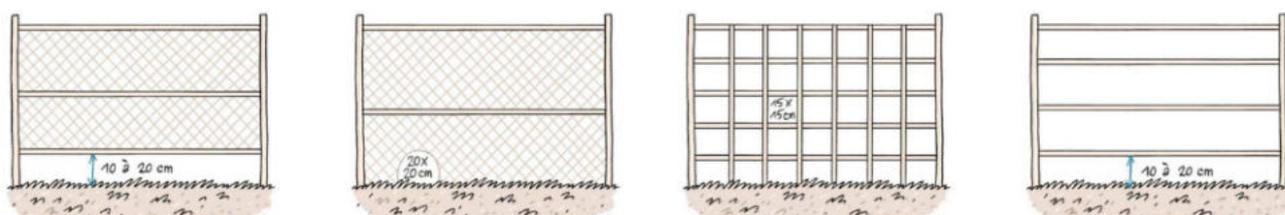
Claustra : panneau brise-vue destiné à occulter la visibilité directe sur un espace à délimiter. Ces panneaux peuvent également être ajourés de

manière à conserver une ouverture partielle sur l'extérieur et profiter d'un apport de luminosité.

~~Barreaudage : association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.~~

~~Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux est au moins égal à la largeur de ceux-ci.~~

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) doivent également être appliquées aux murs et palissades.



■ LA COMPOSITION

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un **barreaudage dispositif à claire-voie** en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un simple barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 1,50m.

En outre, en zone UF1, les clôtures sur emprises publiques et voies peuvent également être constituées :

■ LES HAIES VEGETALES

~~Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes...).~~

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 1,20 m (chaperon exclu), surmonté d'une grille en serrurerie éventuellement festonnée,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,80 m.

(...)

Pour les unités foncières situées en zone U et en bordure d'une zone A ou N ou en présence d'un espace boisé classé ou d'une protection paysagère, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces variées, non allergènes, non invasives et économes en eau, caduques ou persistantes (propositions d'essences figurant en annexe de l'OAP Trame verte et bleue).

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

~~Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.~~

~~Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.~~

~~En sus, dans la zone UAE :~~

~~Des écrans végétaux pourront être imposés pour mieux s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.~~

Au moins la moitié des espaces de pleine terre doit être d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine, configurée pour planter les arbres requis réglementairement et doit permettre un véritable usage de cet espace à vivre.

Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

En sus, dans la zone UAE :

Des écrans végétaux pourront être imposés pour mieux s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

■ LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

~~Au delà de 5 places créées,~~ les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

Les parties des aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production d'énergie solaire ne seront pas prises en compte dans ce calcul.

Les arbres et les ombrières photovoltaïques seront positionnés pour limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules avec leur ombre portée.

q.5 Cahier communal : ajout d'un volet « Annexes informatives »

PIECES MODIFIEES :

5.1.17b - Cahier communal de Saint-Jean-de-Braye (Annexes informatives)

Tout comme Olivet et Orléans ont un volet « Annexes informatives » en complément du volet réglementaire de leur cahier communal, la ville de Saint-Jean-de-Braye a également souhaité intégrer ce type d'annexe.

Les annexes informatives visent à préciser, par l'histoire de la construction de la ville et à travers un guide pratique, les conditions d'application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, selon lequel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Ainsi, il est proposé d'intégrer un volet « Annexes informatives » en complément du volet réglementaire au cahier communal de Saint-Jean-de-Braye.

■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

r.1 Cahier communal : modifications concernant les façades, les toitures et les clôtures

PIECES MODIFIEES : 5.1.18 - Cahier communal de Saint Jean de la Ruelle

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint Jean de la Ruelle, afin d'apporter des compléments et précisions sur les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions, concernant les façades, les toitures et les clôtures.

Ainsi, il est proposé d'effectuer les modifications suivantes :

PRÉAMBULE

Le fleuve et ses abords portent toutefois un enjeu patrimonial important, notamment depuis l'inscription en 2 000, du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre de la V.U.E. (Valeur Universelle Exceptionnelle). Il conviendra de traduire cette valeur dans les aménagements et projets de constructions.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut être évité pour des raisons sanitaires ou dangerosité vis-à-vis de la construction (impossibilité technique), des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

LES TOITURES

Dispositions transversales

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère :

- les pentes utilisées pour la couverture des parties à usage d'habitation ~~seront inférieures ou égales à 30°~~ y compris pour les extensions, seront comprises entre 10° et 30°;
- les vérandas accolées pourront être couvertes par une toiture-terrace si celles-ci sont vitrées en toiture. Dans le cas contraire, les vérandas devront respecter les mêmes règles que les extensions.

LES CLÔTURES

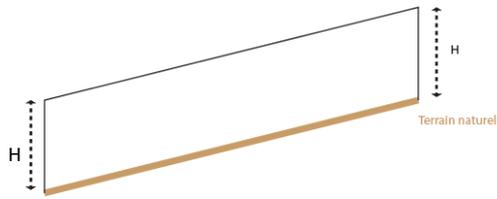
La mesure de la hauteur de la clôture

La hauteur est mesurée :

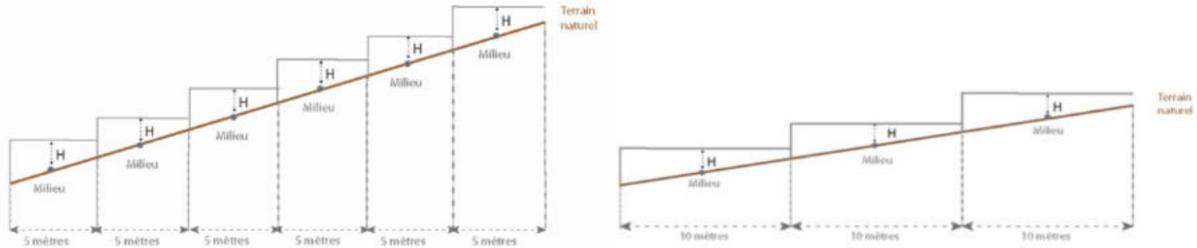
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire (cf. schémas et définition de la hauteur).

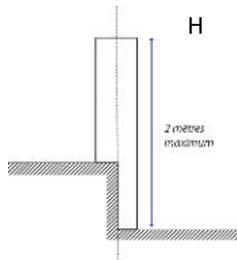
La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.



Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



314

LES ACCES

Les pentes des rampes d'accès liées aux véhicules motorisés ne doivent pas excéder 5 % sur une longueur minimum de 4 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, sans ressaut.

■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

s.1 Cahier communal : modification des dispositions réglementaires relatives aux toitures

PIECES MODIFIEES :

5.1.14 – Cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc

■ Mise en cohérence de la règle concernant les toitures pour les annexes et les extensions

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc afin de clarifier une règle concernant l'autorisation des toitures pour les nouvelles constructions d'habitation et leurs extensions. Cette évolution permet de simplifier le dispositif réglementaire pour les annexes et le mettre en cohérence avec celui applicable aux extensions.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Sont autorisées :

- Les toitures à 2 pans minimum dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et **aux annexes** ;
- Les toitures terrasses.

■ COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

t.1 Modification du zonage à vocation économique de UAE4 vers UAE1 le long de la RD 951

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2000° – 58



La zone économique le long de la RD 951 à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est classée en UAE4 au PLUM. Située en entrée de ville, entre deux voies routières, il se caractérise par un maillage parcellaire resserré et de densité moyenne.

La zone UAE4 correspond aux secteurs spécialisés des parcs de bureaux et activités médicales. Les destinations y sont très restreintes afin d'accompagner le développement de ces activités spécifiques en limitant la concurrence d'autres destinations. Or, la zone économique le long de la RD 951 à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin accueille une mixité d'usages et de services. Plusieurs sociétés aux domaines d'activité hétéroclites (construction de piscine, conception, étude et réalisation mécanique industrielle, production vidéo, etc.), un centre de formation et des associations se partagent cet espace.

La vocation actuelle ne correspondant ainsi pas à la réalité des entreprises déjà implantées qui, doivent pouvoir se pérenniser et se développer. Par ailleurs, dans un souci de consommation économe de l'espace sur le territoire métropolitain, il serait opportun de permettre à la zone de se densifier en accueillant de nouvelles entreprises.

Il semble donc opportun d'intégrer la zone à un zonage plus mixte : le UAE1, déjà existant à proximité immédiate de la zone. Ce zonage correspond aux activités économiques mixtes et non spécialisées : commerciales, artisanales et de bureau.

Le UAE1 est particulièrement adapté au secteur puisque la zone a vocation à assurer la qualité paysagère des entrées de ville et de métropole en soignant les transitions avec les zones voisines.

Cette évolution contribuera enfin à renforcer le rayonnement du site, assurant le maillage économique comme support de l'attractivité du territoire tel que défini dans les orientations du PADD.

Ainsi, il est proposé d' :

- **Modifier le classement de la zone UAE4 vers un zonage UAE1 ;**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SARAN

u.1 Modification du zonage de UC2-O vers UC4 au sein du parc d'activités économiques dénommé « Les Cent Arpents - Les Vallées »

PIECE MODIFIEE :

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_17



Le parc d'activité économique « Les Cent Arpents - Les Vallées » est caractérisé par une pluralité des zonages, dont la vocation correspond à l'affectation des sols et la réalité du terrain. Après analyse, il a été constaté que la parcelle BI0881 sise 1749 rue Nationale à Saran, sur laquelle le magasin Lidl est implanté, se situe à cheval sur deux zones. En effet, la partie Est est située en UC4, tandis que la partie Ouest se trouve dans la zone UC2-O du PLUM.

Cette multiplicité de zonages sur la parcelle précitée n'est pas justifiée par un besoin particulier d'aménagement. À ce titre, il a été jugé opportun d'uniformiser le zonage de la parcelle au profit de la zone UC4, en cohérence avec la morphologie urbaine des parcelles avoisinantes situées également dans cette zone. Cette dernière correspond aux centralités de quartier des communes urbaines. Elle constitue le plus souvent, au centre d'un quartier résidentiel, une zone de commerces, de services et de rencontre satisfaisant aux besoins du quotidien et animant la « vie de quartier ».

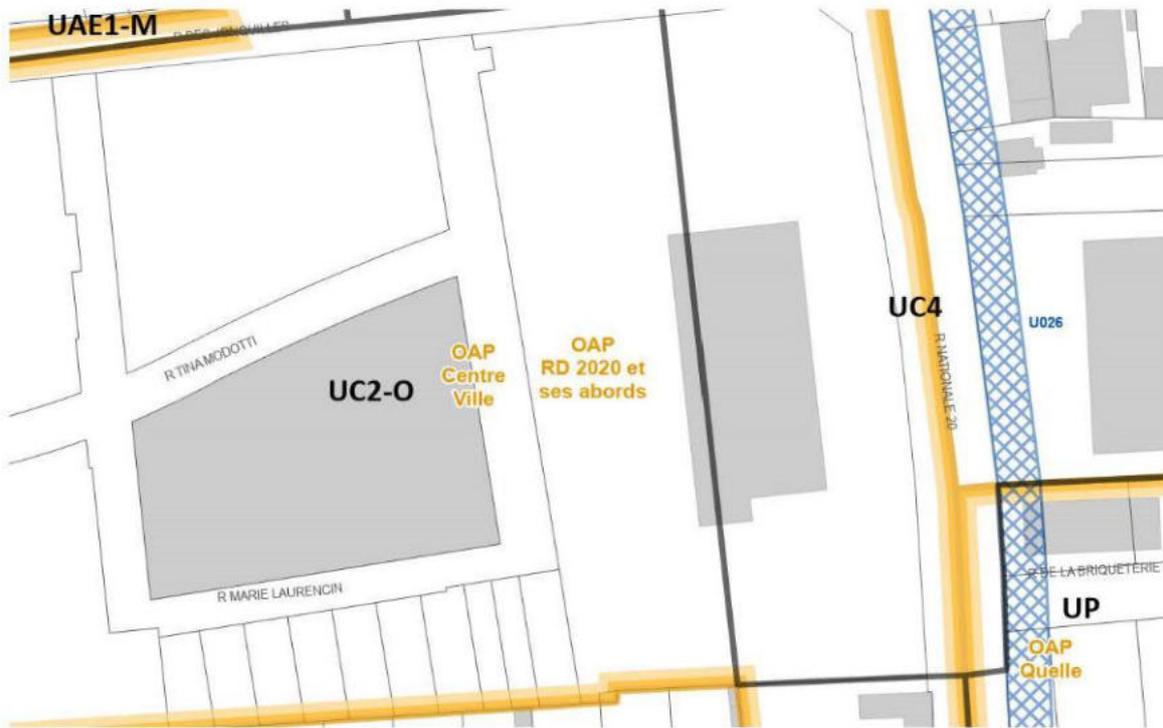
Par son emplacement à proximité d'un quartier résidentiel et au sein d'une zone de commerce, le magasin Lidl comme les autres magasins situés à proximité (Picard, Biocoop, etc.), concourent à la satisfaction des besoins quotidiens du quartier.

De plus, le dispositif réglementaire lié au zonage UC4, permettra d'organiser la mixité de fonctions à proximité d'un tissu urbain à vocation résidentielle et le maintien de commerces et de services de proximité.

Ainsi, il est proposé de :

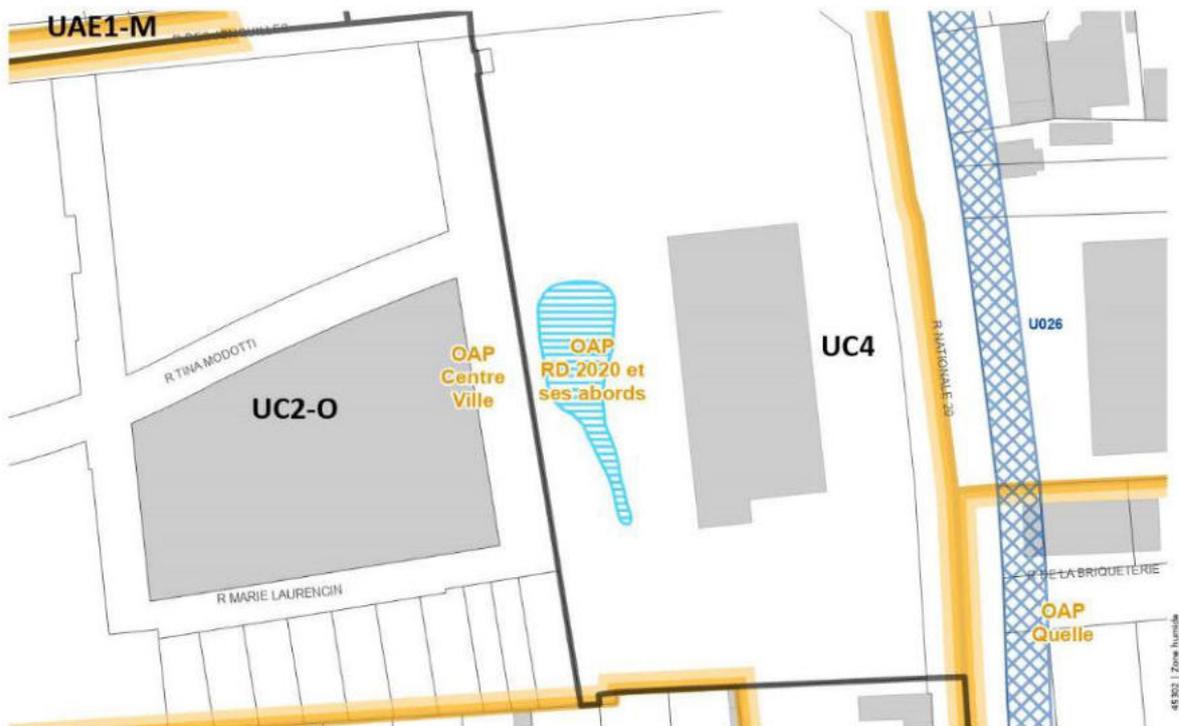
- Classer l'intégralité de la parcelle BI0881 en UC4.

AVANT



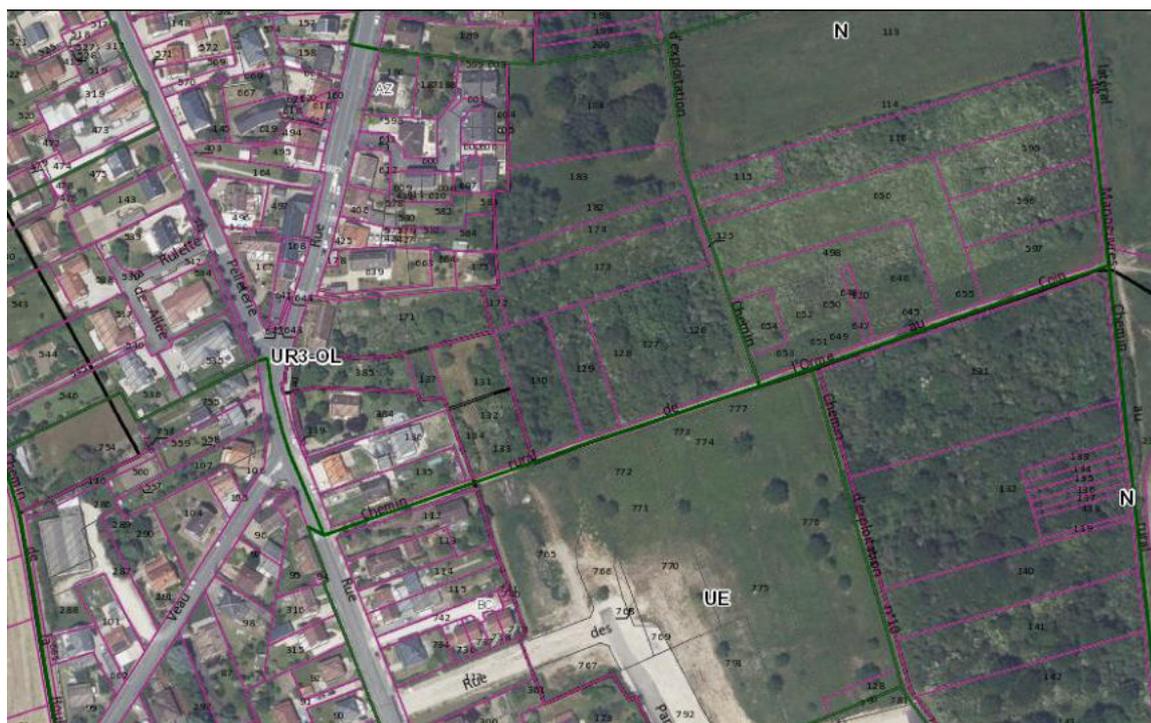
320

APRES



u.2 Modification du zonage, de UE vers N, dans le secteur de L'Orme au Coin

- **PIECE(S) MODIFIEE(S) :**
 - 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
 - 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_24

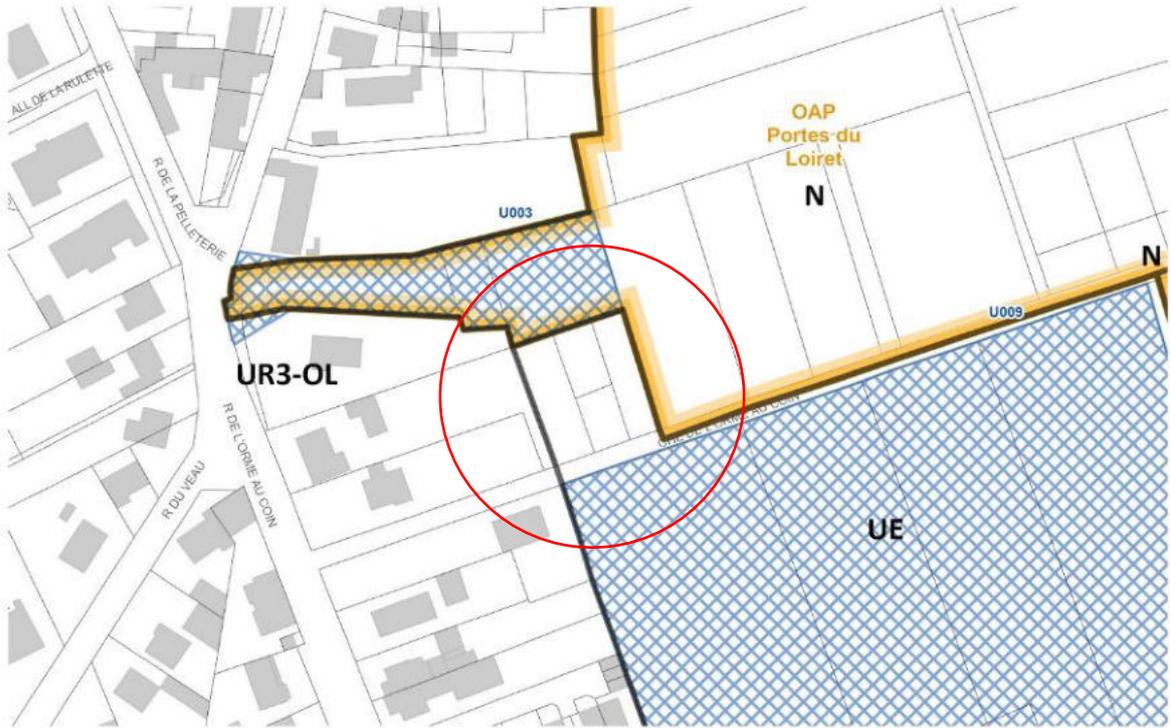


Lors de l'élaboration du PLUM les parcelles AZ0131, AZ0132, AZ0133 et AZ0134 (propriétés communales) ont été classées en zone UE qui correspond aux secteurs d'équipements à vocation collective. Ce classement a été fait dans l'objectif de réaliser le projet de création du nouveau groupe scolaire des Parrières. Finalement, la réalisation du projet n'a pas nécessité l'utilisation des parcelles précitées. À ce titre et compte tenu de la localisation des parcelles à proximité d'une zone N, ainsi que les caractéristiques de celles-ci à savoir d'être dépourvue de toute construction et ayant une végétalisation importante, il a été jugé opportun de classer les parcelles en question en zone naturelle. Cette dernière correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame verte et à la qualité du cadre de vie. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. Le dispositif réglementaire de la zone N aura pour vocation de limiter l'occupation des sols.

Ainsi, il est proposé de :

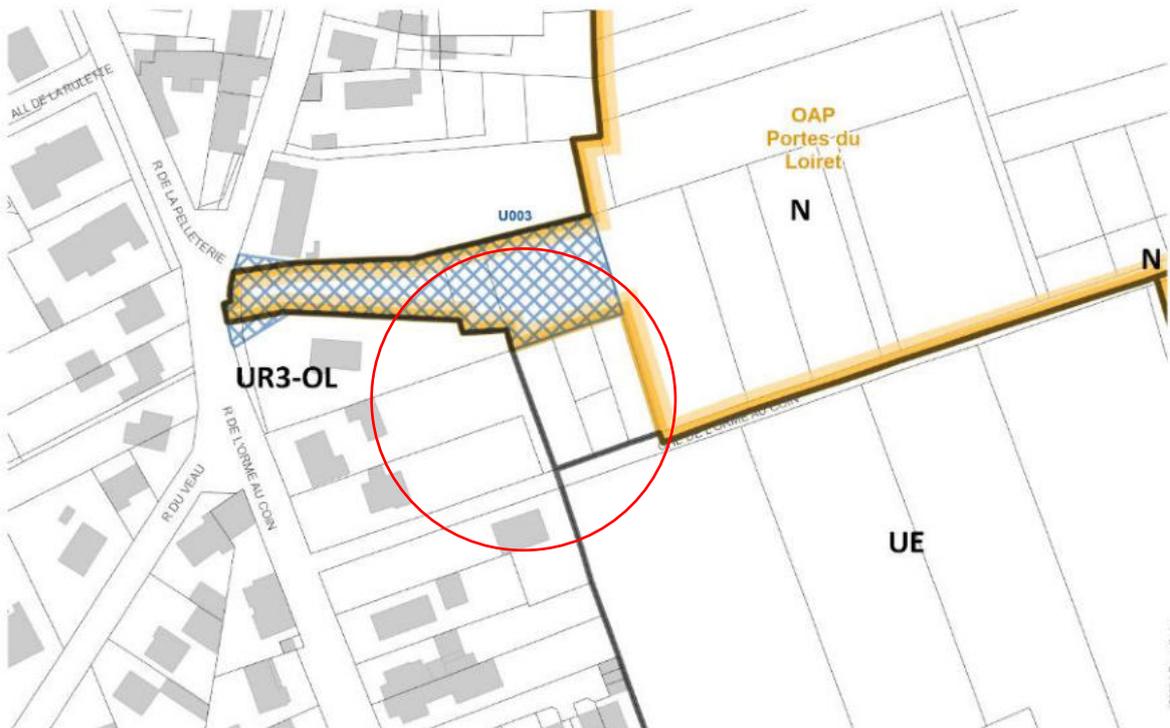
- **Classer les parcelles AZ0131, AZ0132, AZ0133 et AZ0134 en zone naturelle.**

AVANT



322

APRES



45301 | Zone d'urban

u.3 Modification de l'OAP CENT ARPENTS

- **PIECES MODIFIEES :**
- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000^e_17
- 3.1.0 - OAP de projets



Le secteur des Cent Arpents situé sur la commune de Saran et ayant une vocation résidentielle a été encadré par une OAP, qui porte le même nom. Elle a fixé les intentions et orientations d'aménagement du secteur en mettant l'accent sur la préservation de la nature en ville. Dans la continuité de cet objectif, il est apparu nécessaire de renforcer la protection environnementale qui passe par la reconnaissance et préservation des boisements existants, en cohérence avec la réalité du terrain, ainsi que par la création des jardins familiaux et partagés.

En effet, le secteur est caractérisé par des boisements existants qui ont été protégés par la prescription graphique liée aux boisements urbains et espaces d'ornement, délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et traduits dans le Règlement du PLUM à l'article DC-1.1.5.

Ils sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent une protection accrue. Cette prescription peut également être délimitée sur des boisements dans les espaces urbains, dont la qualité de boisement doit être préservée.

Les jardins familiaux et partagés délimités également au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, garantissent la préservation de leurs fonctions de jardins, permettant une production vivrière et jouant un rôle à la fois dans les paysages urbains et la qualité de vie du territoire.

Les dispositifs réglementaires des boisements urbains et espaces d'ornement ainsi que des jardins familiaux et partagés, mettent en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain (notamment pour la préservation du patrimoine vis-à-vis duquel il se situe en accompagnement), en plus de l'accomplissement des objectifs de valorisation de la nature en ville, de préservation des îlots de fraîcheur et de valorisation du rôle écologique de ces espaces. Au surplus, ces prescriptions permettent une conservation de la bonne

perméabilité de ces espaces (au profit notamment d'une limitation du risque inondation), ainsi qu'un stockage des gaz à effet de serre grâce au maintien d'espaces arborés.

Compte tenu de ce qui précède, il est apparu nécessaire de renforcer la protection environnementale existante dans le secteur en agrandissant d'une part la prescription graphique liée aux boisements urbains et espaces d'ornement sur les parcelles AH0339 et AH0371 et d'autre part, en créant un jardin familial et partagé sur les parcelles AH0177 et AH0371.

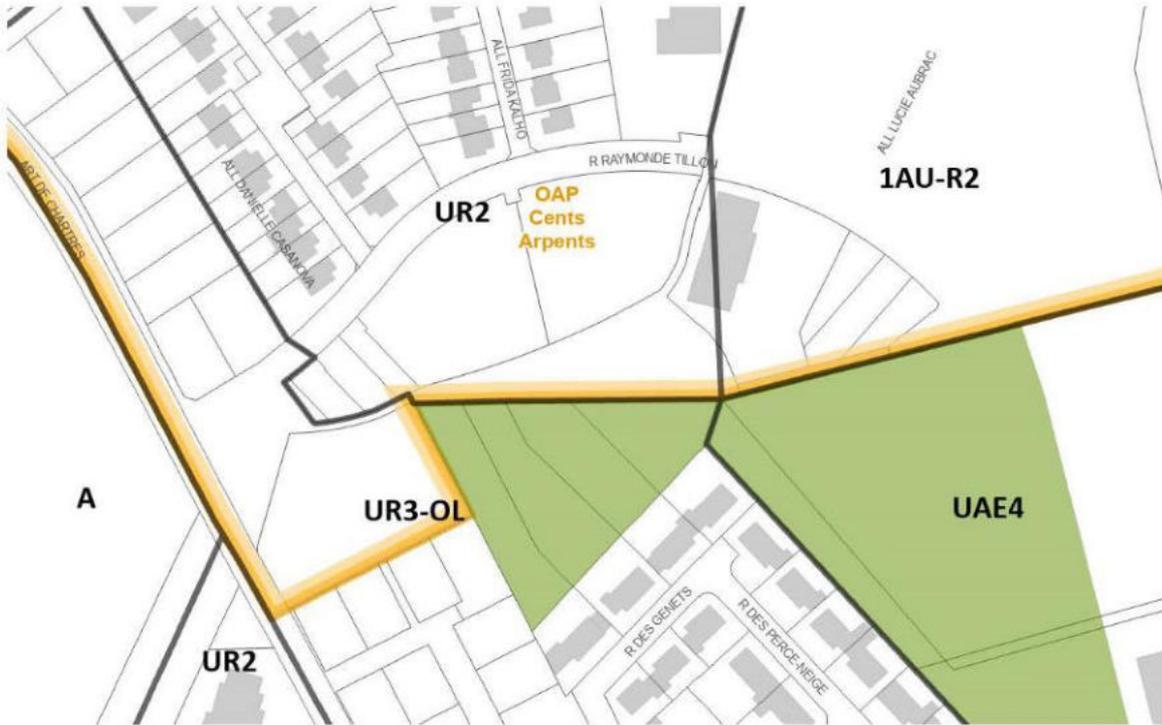
Ce renforcement permet non seulement de protéger le boisement existant sur les parcelles précitées, mais également d'assurer une meilleure insertion paysagère et articulation avec la zone d'habitation et d'activités économiques avoisinantes.

Une partie de l'agrandissement des boisements urbains et espaces d'ornement se fera au lieu et place d'un équipement public prévu initialement dans l'OAP, qui ne sera finalement pas réalisé, afin de protéger les boisements importants présents sur la parcelle AH0339.

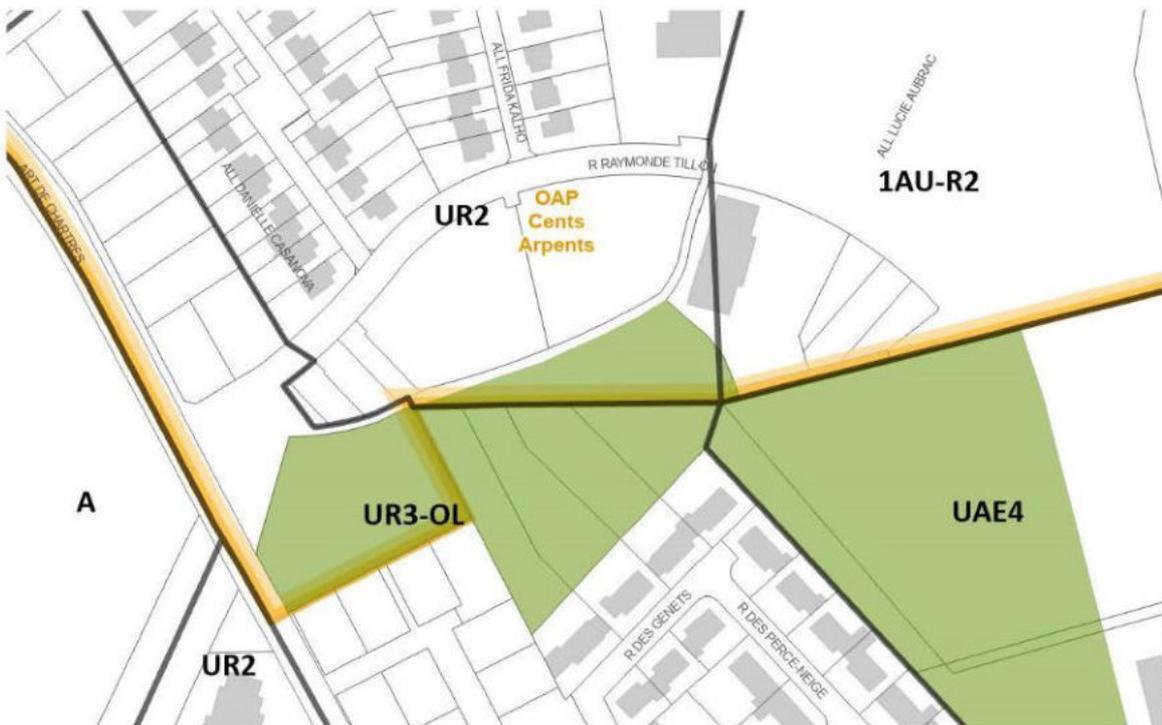
Ainsi, il est proposé :

- **D'agrandir la prescription graphique liée aux boisements urbains et espaces d'ornement sur les parcelles AH0339 et AH0371.**
- **De grever les parcelles AH0177 et AH0371 d'une prescription graphique liée aux jardins familiaux et partagés.**
- **De modifier l'OAP Cent Arpents en conséquence.**

AVANT



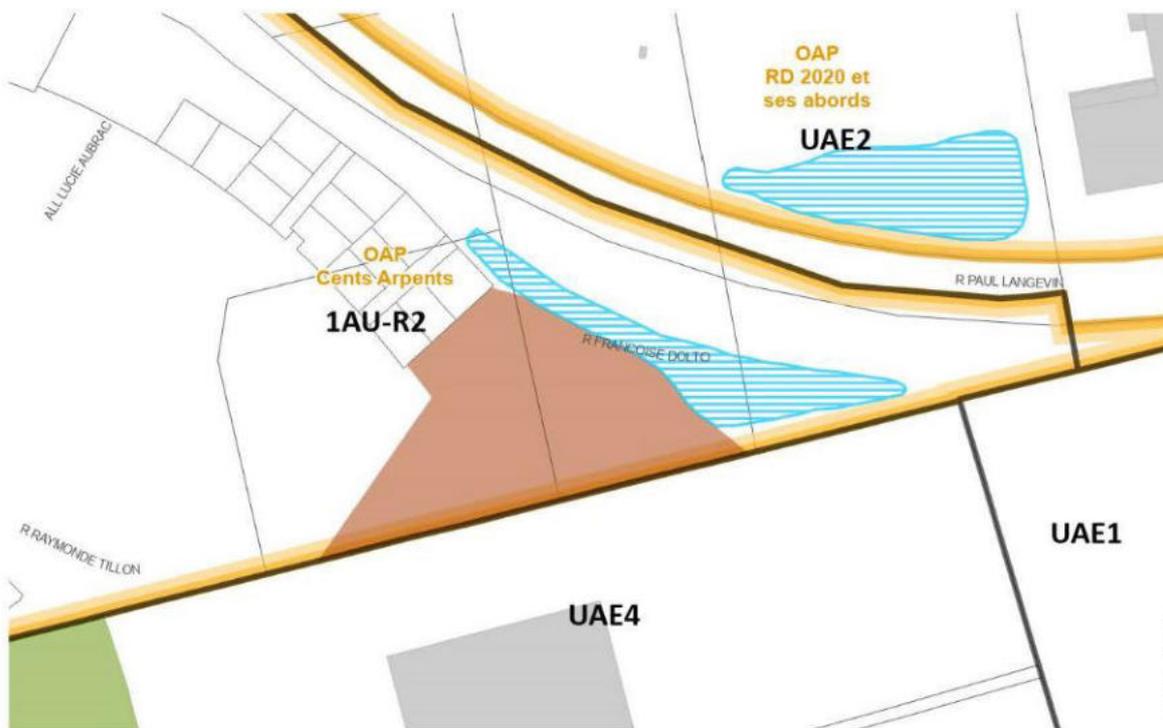
APRES



AVANT



APRES



46302 | Jardins Familiaux

CENT ARPENTS



LÉGENDE :

-  **Logements**
Équipement
-  Secteur de logements comprenant une part maximale de 25% de logements sociaux
 -  Équipement ponctuel à réaliser (type d'équipement à définir)

-  **Trame verte**
-  Continuité boisée à créer le long de la rue Paul Langevin
 -  Espaces verts à créer : zone centrale, coulée verte et espace au sud

-  **Mobilités**
-  Voies à créer
 -  Principe d'accès
 -  Principes d'accès piéton et modes doux
 -  Liaison douce à créer

CENT ARPENTS



LÉGENDE :



Logements
Equipement



Trame verte



Mobilités

-  Secteur de logements comprenant une part maximale de 25% de logements sociaux
-  Boisements urbains et espaces d'ornement à préserver
-  Jardins familiaux et partagés à préserver

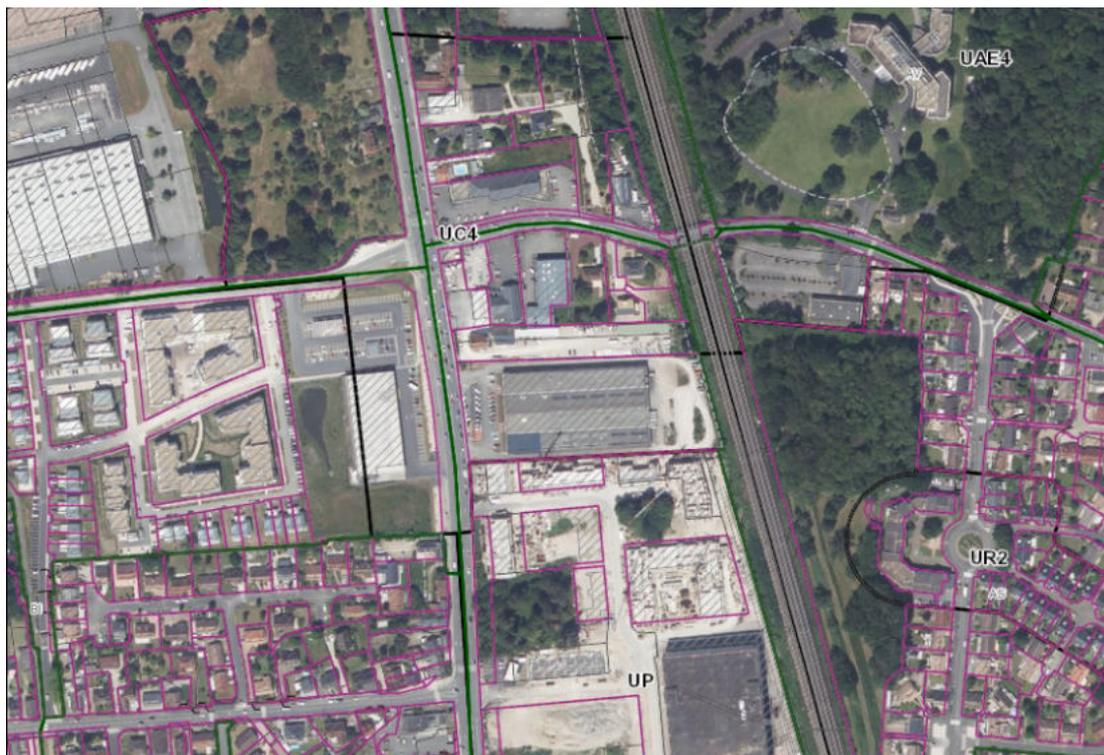
-  Continuité boisée à créer le long de la rue Paul Langevin
-  Espaces verts à créer : zone centrale, coulée verte et espace au sud

-  Voies à créer
-  Principe d'accès
-  Principes d'accès piéton et modes doux
-  Liaison douce à créer

u.4 Modification de zonage de UP vers UC4 du secteur QUELLE et ajout de prescriptions graphiques relatives aux parcs et jardins

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_17
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_03
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_03



Le projet d'aménagement du secteur QUELLE s'inscrit dans un objectif de réalisation d'un quartier vivant et attractif, situé dans le prolongement du centre-ville de Saran, regroupant aussi bien de l'habitat, d'activités commerciales et de services.

Pour favoriser l'émergence du projet d'aménagement, le secteur a été classé en zone UP lors de l'élaboration du PLUM, une zone dédiée aux projets et à la revalorisation urbaine. Compte tenu des enjeux d'aménagement, de la conduite des opérations, de l'envergure des projets, ainsi que de l'existence d'autres documents cadres (comme le cahier des charges), le dispositif réglementaire de cette zone se caractérise par sa souplesse.

La tranche 1 du projet d'aménagement de ce secteur est en cours de réalisation. À ce titre, son classement en zone UP n'est plus justifié.

En cohérence avec la morphologie urbaine des terrains avoisinants et afin d'encadrer les évolutions futures du site, il a été jugé opportun de classer les parcelles AS0367, AS0368, AS0369, AS0370, AS0371, AS0372, AS0373, AS0374, AS0375, AS0376, AS0377, AS0378 en zone UC4. Cette dernière correspond aux centralités de quartier des communes urbaines. Elle constitue le plus souvent, au centre d'un quartier résidentiel, une zone de commerces, de services et de rencontre satisfaisant aux besoins du quotidien et animant la « vie de quartier ».

De plus, le dispositif réglementaire lié au zonage UC4, permet d'organiser la mixité de fonctions à proximité d'un tissu urbain à vocation résidentielle et le maintien de commerces et de services de proximité. Par ces caractéristiques précédemment cités, le secteur QUELLE correspond à la vocation du zonage UC4 du PLUM.

En outre, afin d'encadrer les évolutions futures du secteur et en cohérence des prescriptions applicables dans le zonage UC4, il convient d'une part, d'instaurer une hauteur au faitage de 15m et à l'égout de 12m et d'autre part, une emprise de pleine terre de 20% et une emprise au sol de 50%.

Au surplus, les orientations d'aménagement et de programmation dite QUELLE, avait identifié les boisements existants sur les parcelles AS0375 et AS0371 comme étant des espaces boisés à requalifier. En accord avec l'OAP et en cohérence avec la réalité du terrain, il est apparu nécessaire de protéger ces boisements et assurer aux résidents un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement. Ainsi, compte tenu l'usage futur de ces espaces, à savoir la préservation des boisements et l'installation des aires de jeux pour enfant, il convient de grever les parcelles précitées d'une prescription graphique relative aux parcs et jardins.

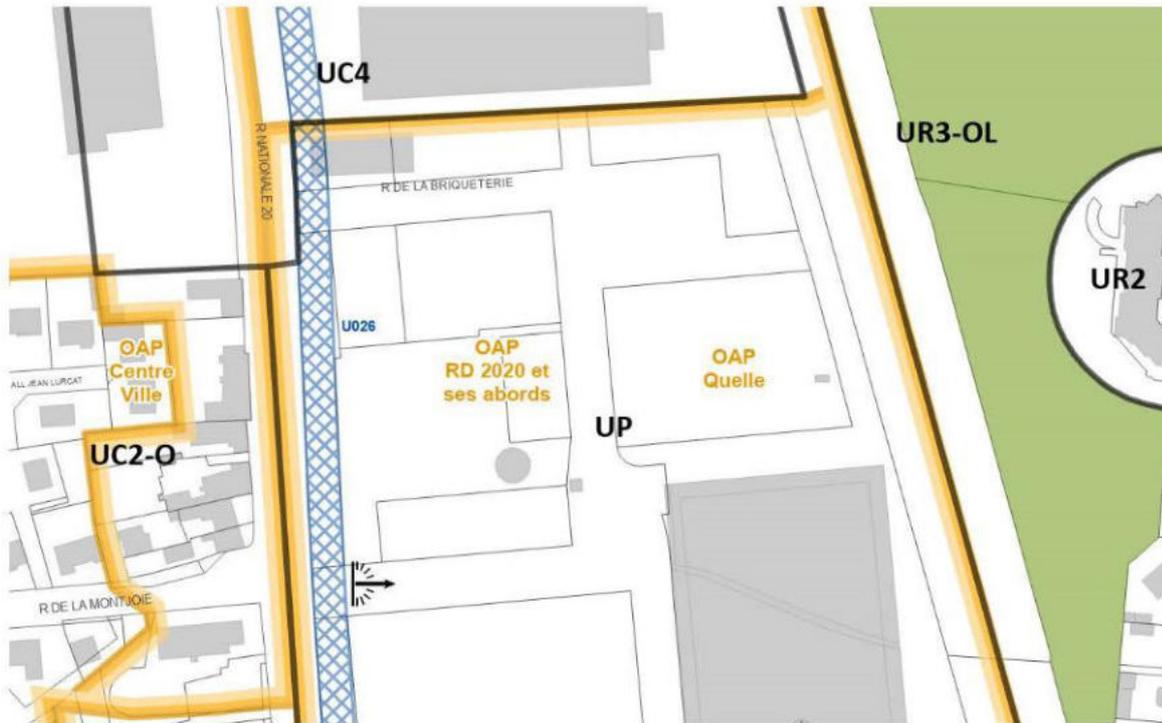
330

Le dispositif réglementaire des parcs et jardins prévu à l'article DC-1.1.4 du PLUM, permet les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants. Ces espaces valorisent la nature en ville et accueillent les équipements d'intérêt collectif et services publics concourant à l'animation du site.

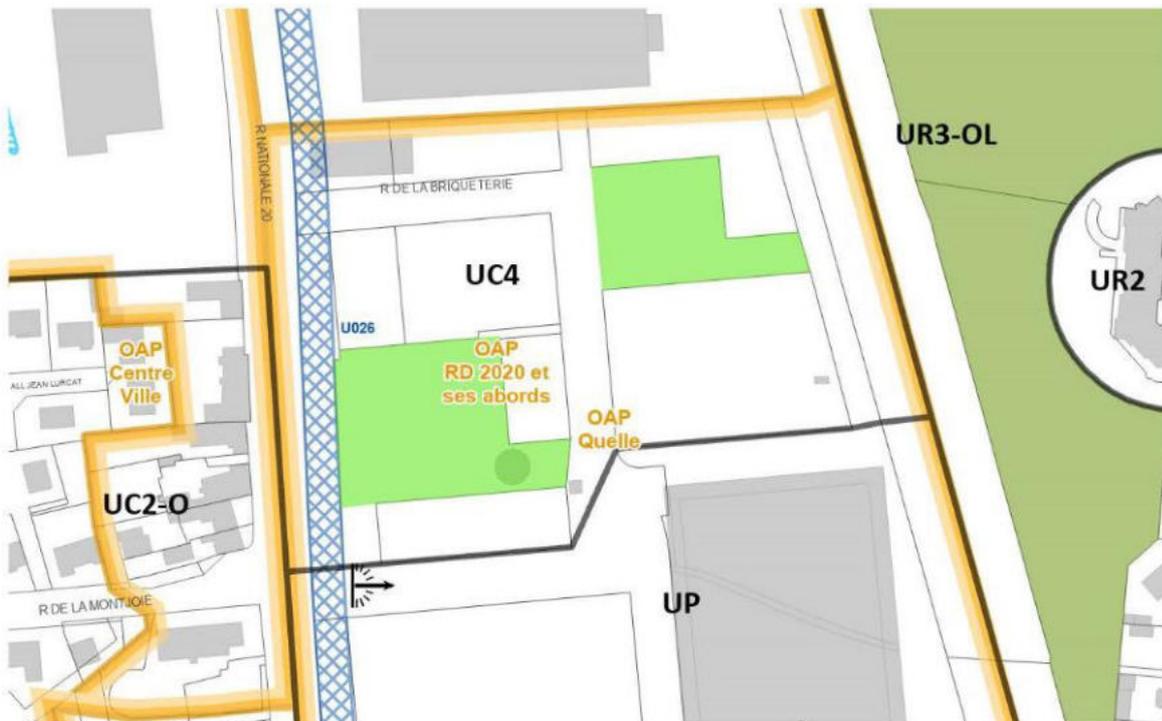
Ainsi, il est proposé

- **De classer les parcelles AS0367, AS0368, AS0369, AS0370, AS0371, AS0372, AS0373, AS0374, AS0375, AS0376, AS0377, AS0378 en zone UC4,**
- **De grever les parcelles AS0375 et AS0371 d'une prescription graphique liée aux parcs et jardins,**
- **D'instaurer une hauteur maximale au faitage de 15 m et à l'égout de 12 m,**
- **D'instaurer une emprise au sol maximale de 50 % et une emprise de pleine terre de 20 %.**

AVANT



APRES



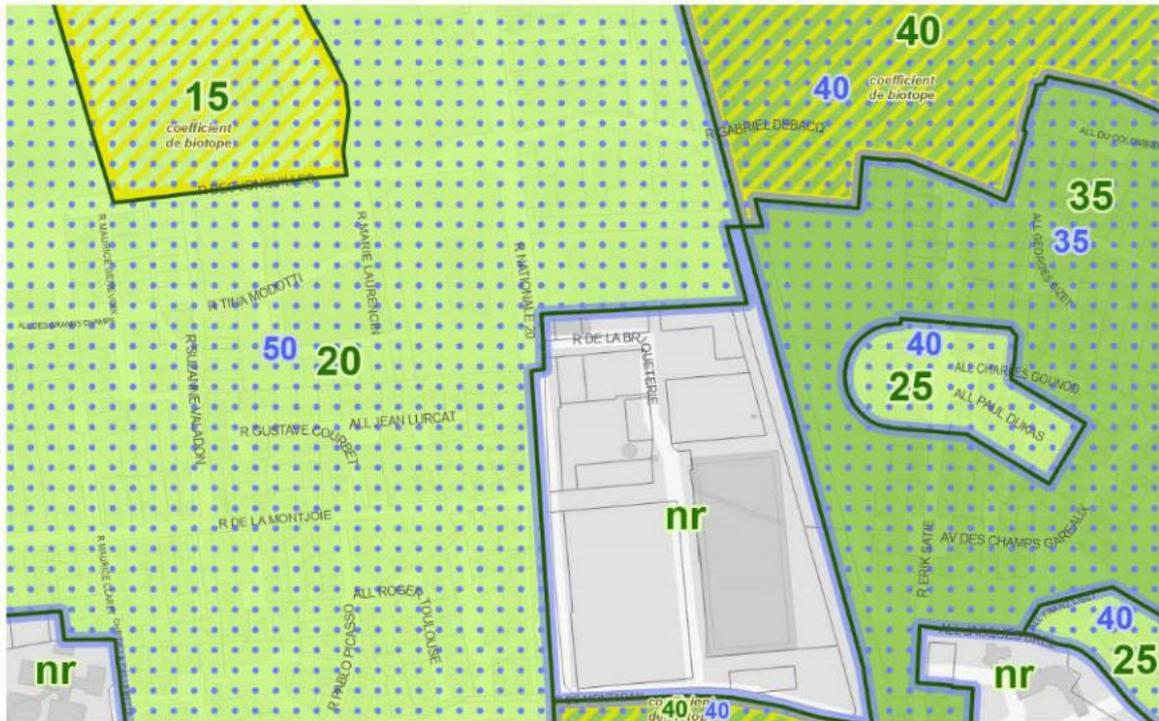
AVANT



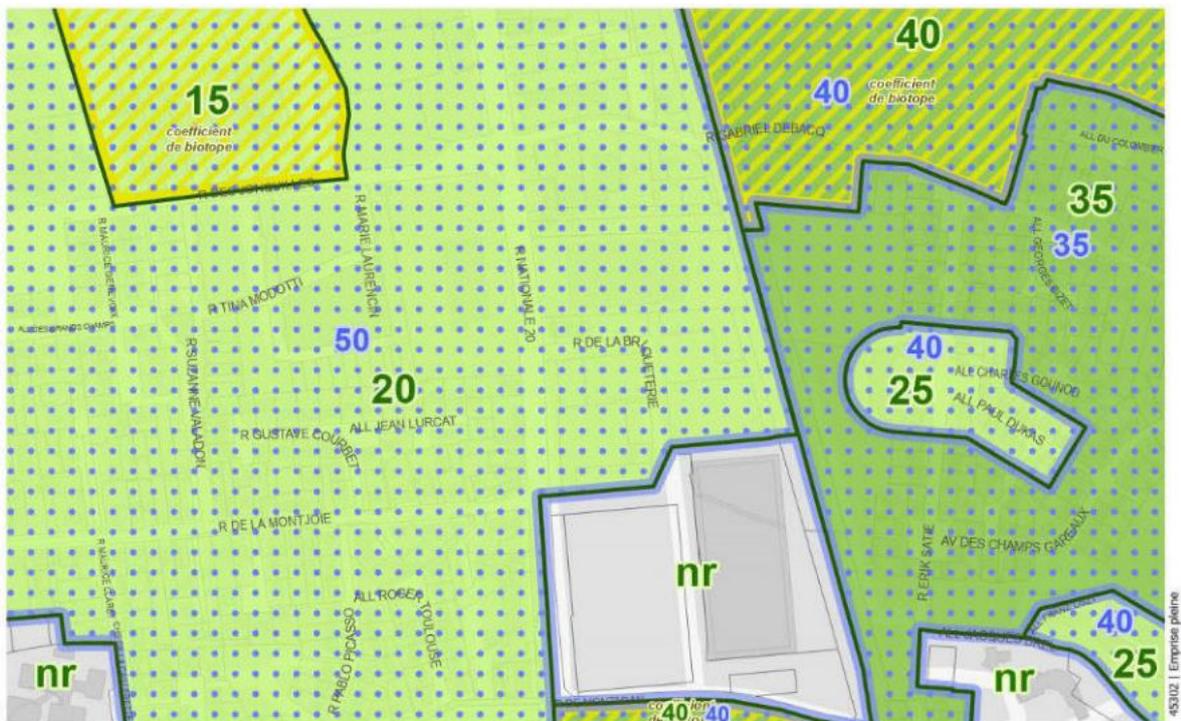
APRES



AVANT



APRES

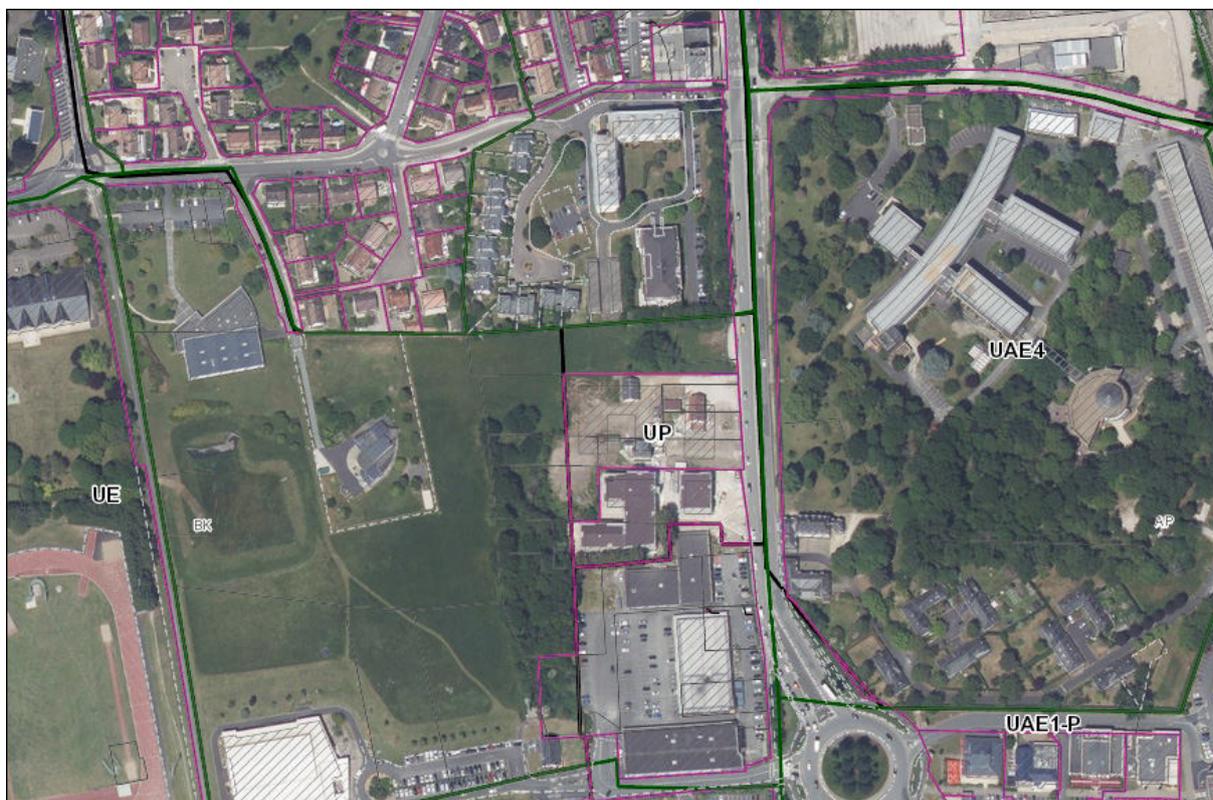


u.5 Modification de zonage de UP vers UC2-O du secteur You Green

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_25

4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_03



334

Les parcelles BK0111, BK0112, BK0115, BK0116, BK0117, BK0118, BK0119, BK0191, BK0193, BK0195 et BK0179 situées sur la commune de Saran et faisant parties d'un projet d'aménagement et de revalorisation urbaine ont été classées dans la zone UP, lors de l'élaboration du PLUM. Elles ont été affectées à la réalisation d'un projet de construction de bâtiments d'habitation.

Le zonage UP correspond majoritairement aux secteurs des Zones d'Aménagement Concerté ou secteurs en zone U couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Compte tenu des enjeux d'aménagement, de la conduite des opérations, de l'envergure des projets, ainsi que de l'existence d'autres documents cadres (comme le cahier des charges), le dispositif réglementaire de cette zone se caractérise par sa souplesse.

Dans la mesure où une partie du projet de construction (You Green I) est livré et l'autre partie est en cours de réalisation avec une livraison prévue en 2025 (You Green II), le maintien des parcelles dans la zone UP n'est plus justifié.

En cohérence avec la morphologie urbaine des terrains avoisinants et afin d'encadrer les évolutions futures du site, il a été jugé opportun de classer les parcelles BK0111, BK0112, BK0115, BK0116, BK0117, BK0118, BK0119, BK0191, BK0193, BK0195 et BK0179 en zone UC2-O. Cette dernière correspond aux centres-villes constitués des communes urbaines, davantage rassemblés par leur mixité de fonction que leur forme urbaine variée, hérité de centres-bourgs linéaires continus ou de grands ensembles sur dalle des années 1950 et 1980. Cette zone accueille aussi des commerces de proximité et des équipements d'ampleur communale à intercommunale et présente également un patrimoine riche à préserver.

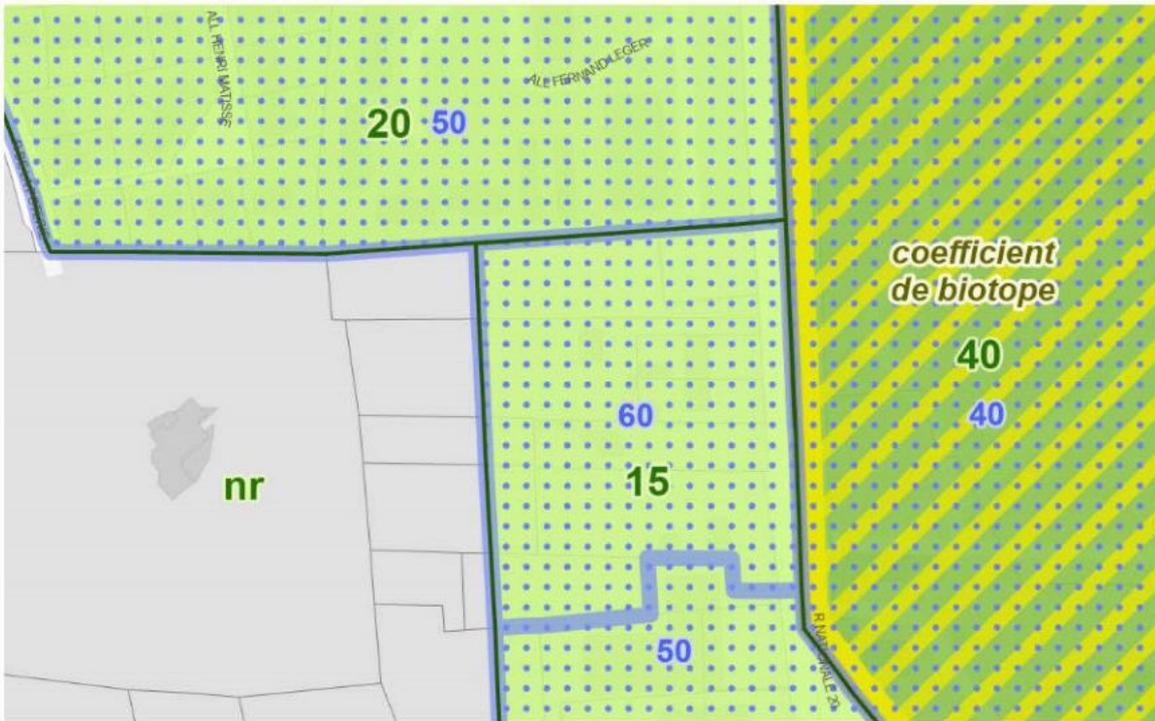
Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales locales. La zone UC2-O quant à elle vise à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau et aménager une interface entre le centre urbain comparativement plus dense et ses secteurs périphériques.

Au surplus, afin d'encadrer les évolutions futures du secteur et en cohérence des prescriptions applicables dans le zonage UC2-O, il convient de modifier d'une part, l'emprise au sol maximale du bâti en passant de 60% à 50% et d'autre part, l'emprise de pleine terre, en passant de 15% à 20%.

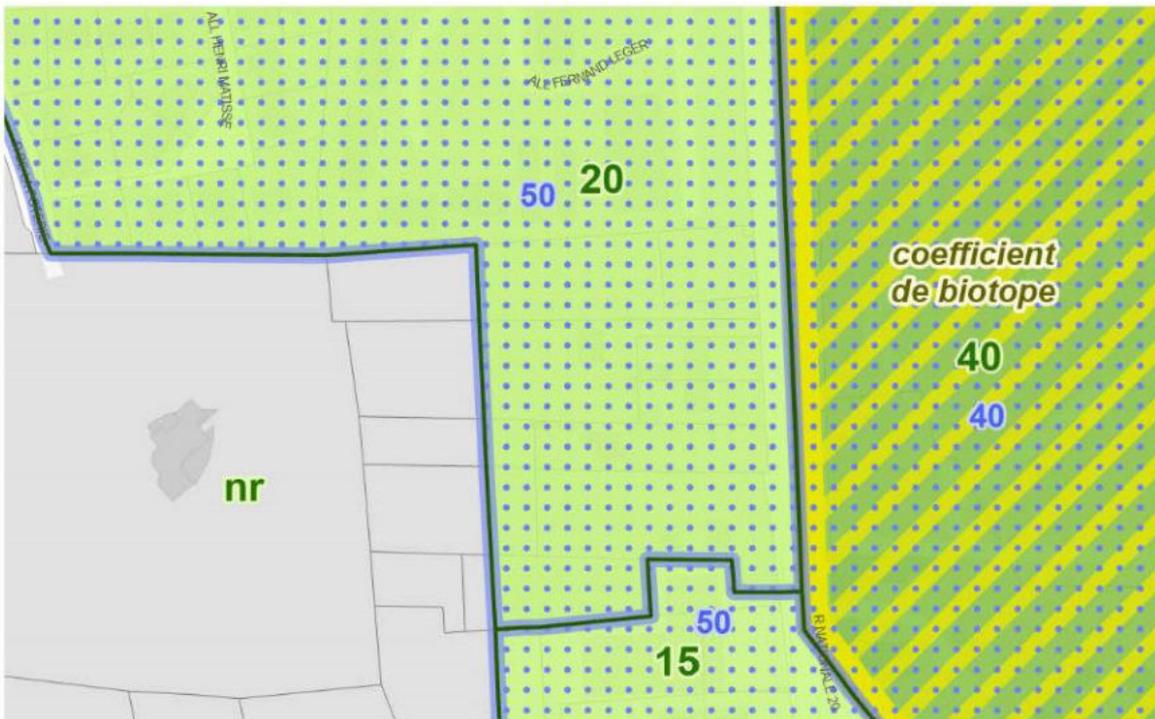
Ainsi, il est proposé de :

- **De classer les parcelles BK0111, BK0112, BK0115, BK0116, BK0117, BK0118, BK0119, BK0191, BK0193, BK0195 et BK0179 en zone UC2-O,**
- **De modifier l'emprise au sol maximale du bâti en passant de 60 % à 50 %, en cohérence avec des prescriptions applicables dans la zone UC2-O,**
- **De modifier l'emprise de pleine terre, en passant de 15 % à 20 %, en cohérence avec des prescriptions applicables dans la zone UC2-O.**

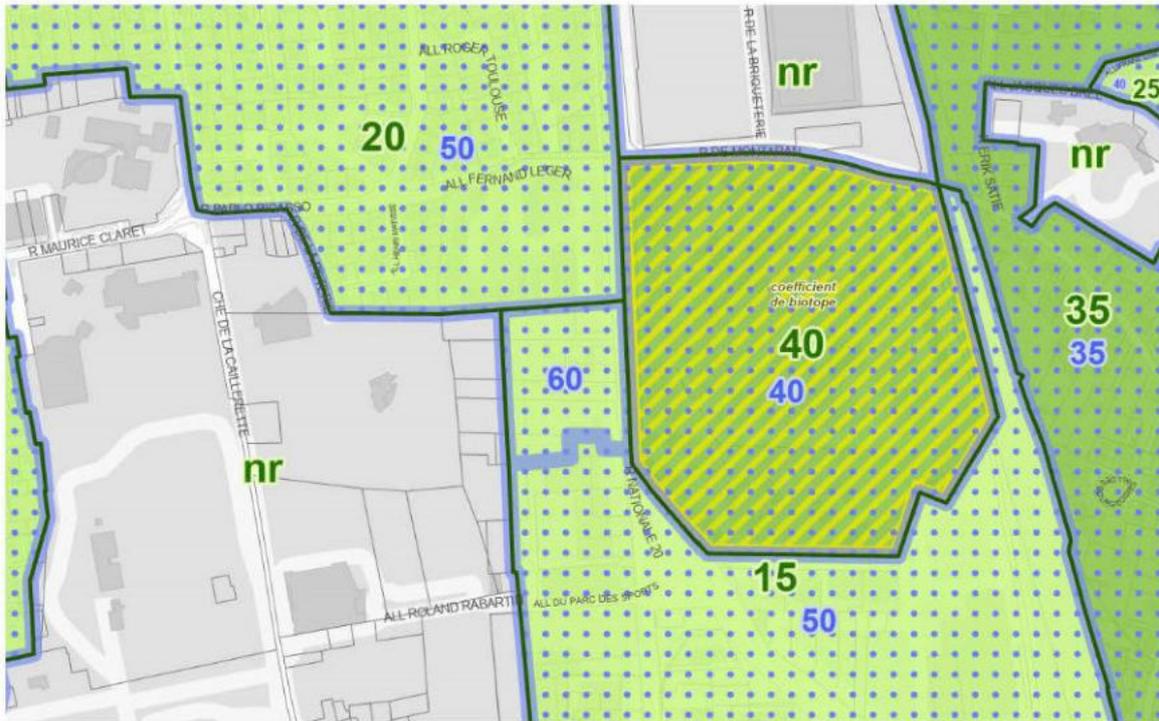
AVANT



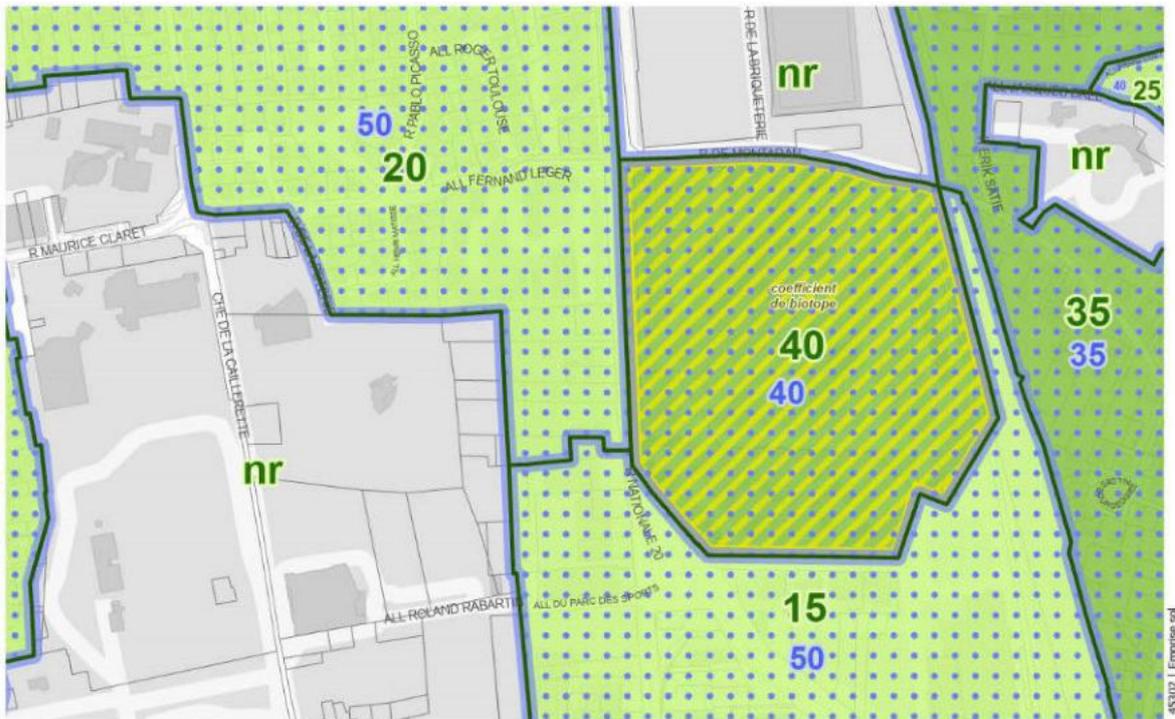
APRES



AVANT



APRES





340





Sur le territoire métropolitain, il a été recensé une superficie totale de 187 hectares de zones humides et équipements hydrauliques (délimité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Cette prescription graphique s'applique sur des espaces dont les qualités écologiques et l'importance dans la trame bleue du territoire, ou dont les enjeux dans la gestion des eaux pluviales imposent leur préservation intégrale.

Toutefois, un certain nombre d'aménagements et d'installations légers sont autorisés par le dispositif réglementaire prévu notamment par l'article DC-1.1.9 du PLUM.

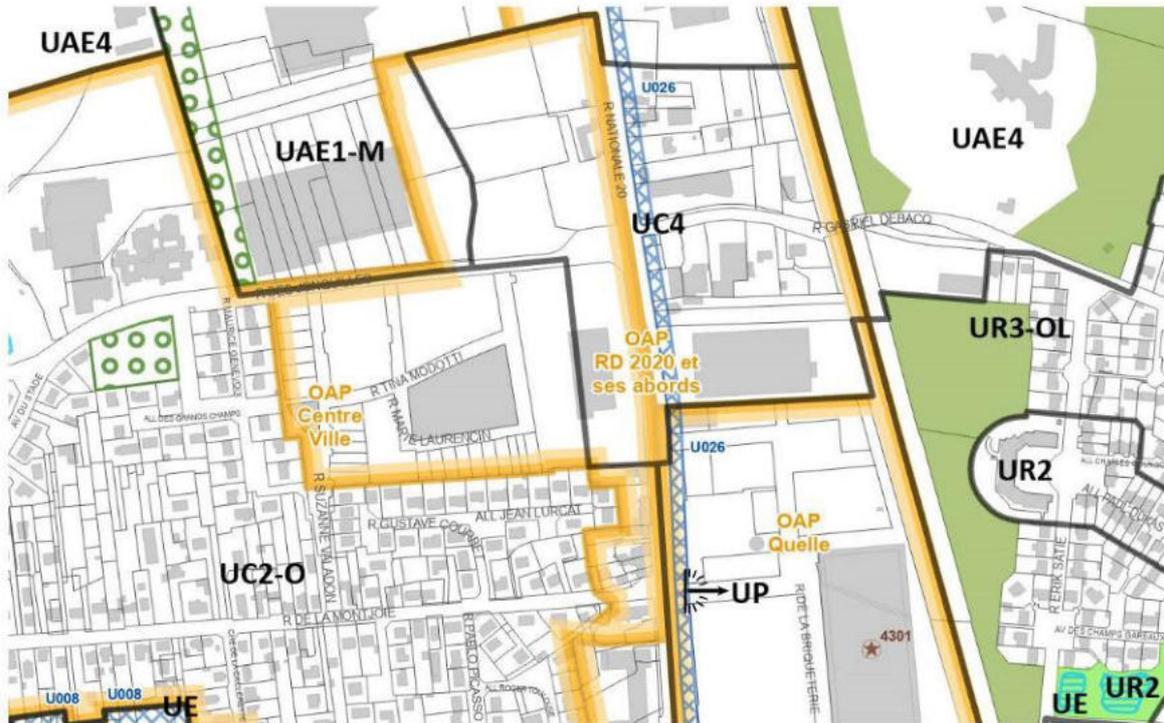
Dans un objectif de poursuivre la persévération des milieux humides ainsi que l'optimisation de la gestion des risques liés à l'inondation et au ruissèlement, l'identification de nouvelles zones humides et équipements hydrauliques représente un enjeu majeur pour le territoire.

À ce titre, il est apparu opportun de grever les parcelles BI0881, AH0371, AH0177, AH0180, AH0179, situées sur la commune de Saran, sur lesquelles un bassin de rétention des eaux pluviales est présent, d'une prescription graphique liée aux zones humides et équipements hydrauliques. Ces ouvrages vont permettre d'intercepter de grands volumes d'eaux en cas de fortes pluies pour réduire les risques d'inondations. Il sera de même pour les 2 bassins de rétention des eaux pluviales situés sur le long de l'autoroute A10.

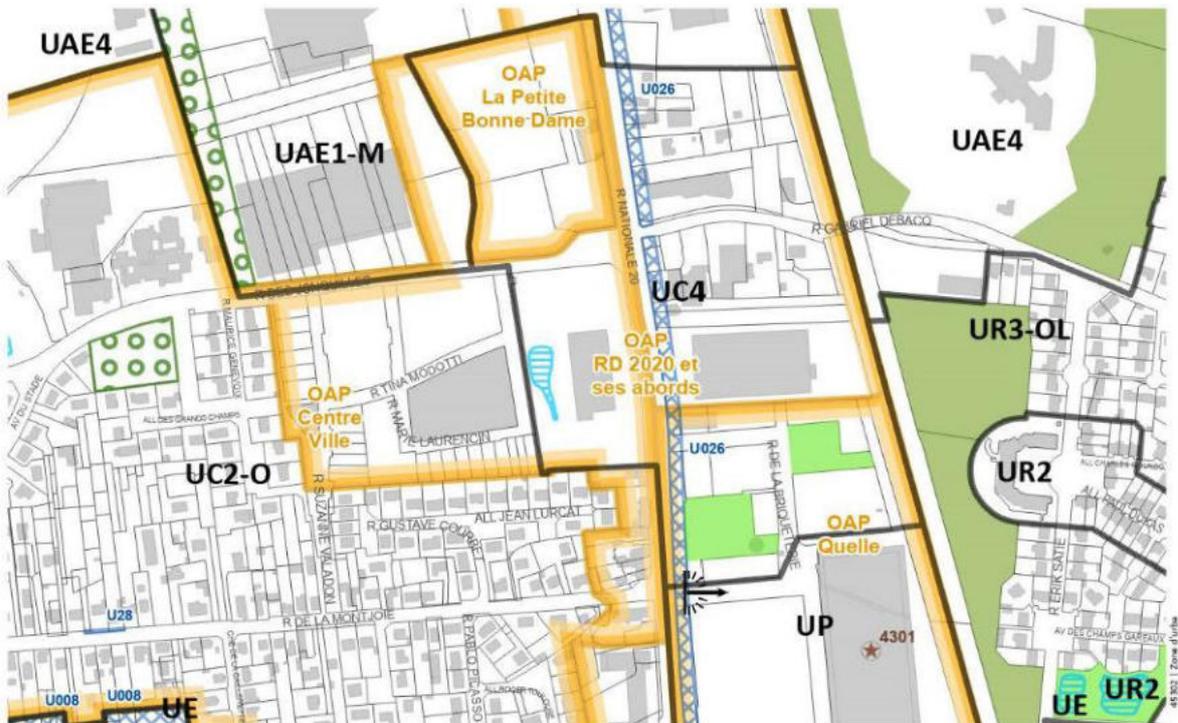
Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajouter 6 zones humides et équipements hydrauliques d'une superficie totale d'environ 15 209 m².**

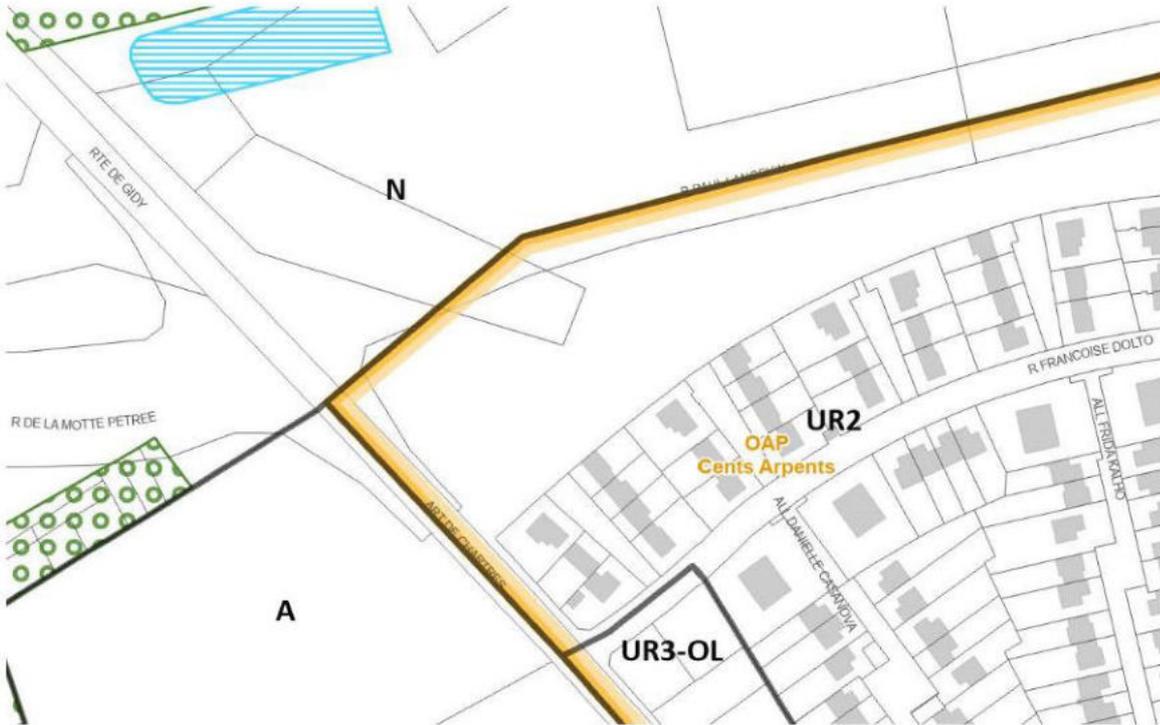
AVANT



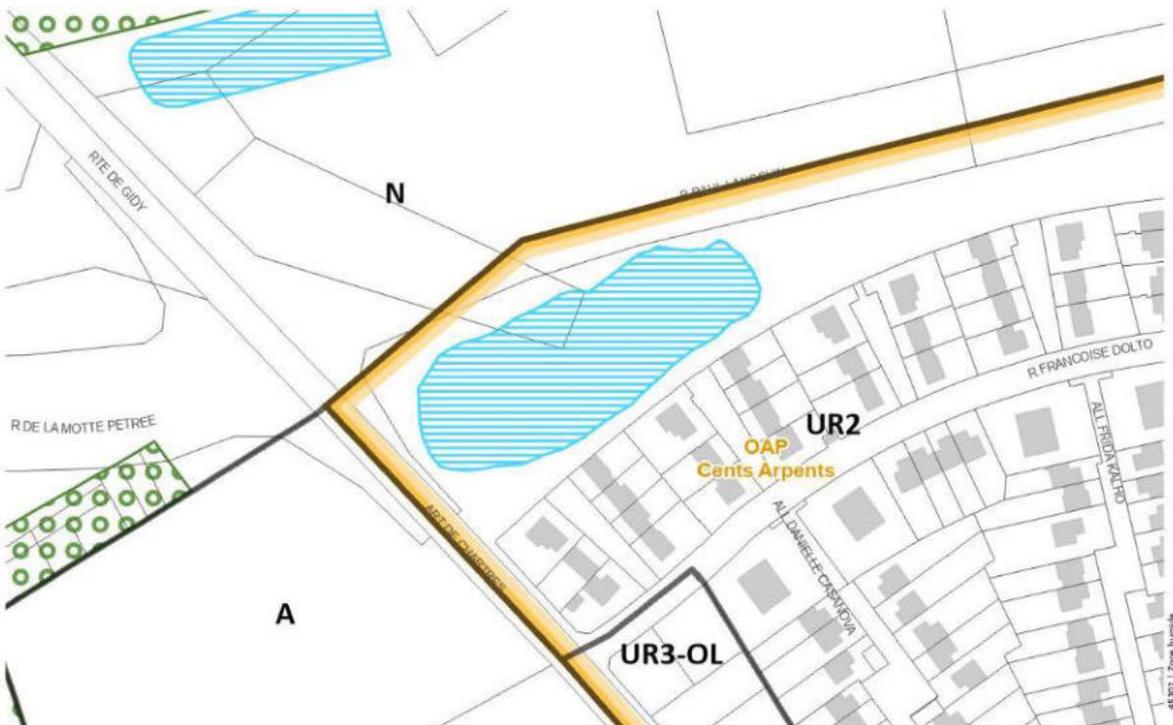
APRES



AVANT



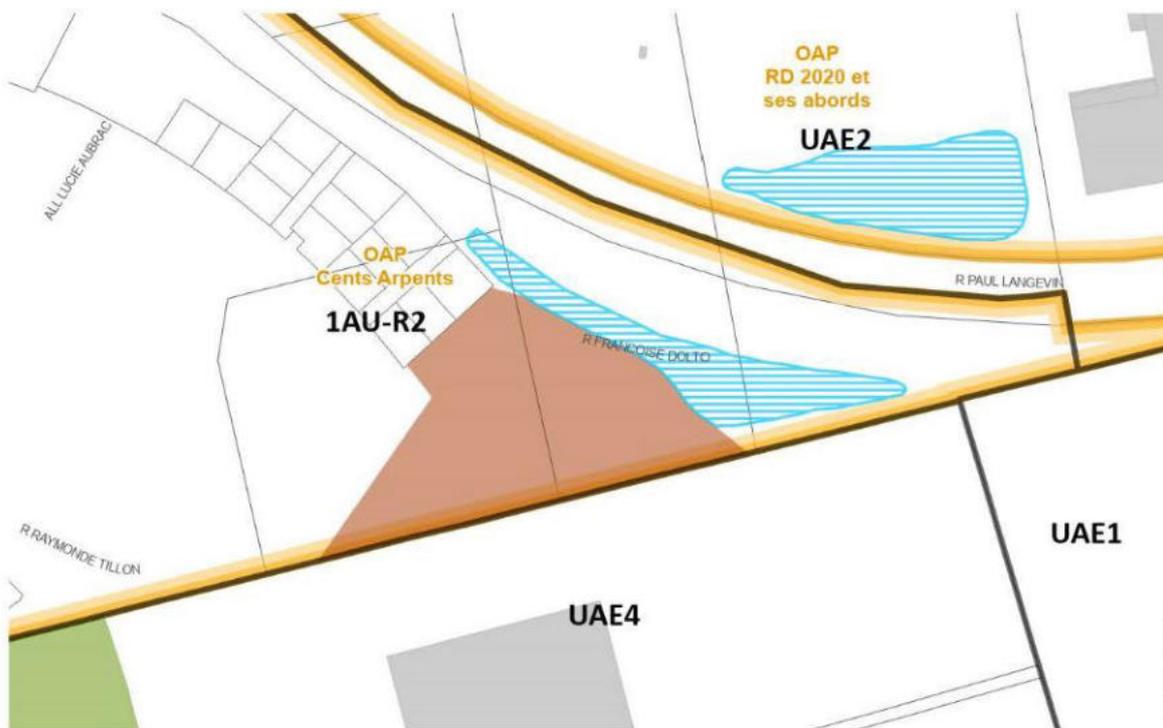
APRES



AVANT

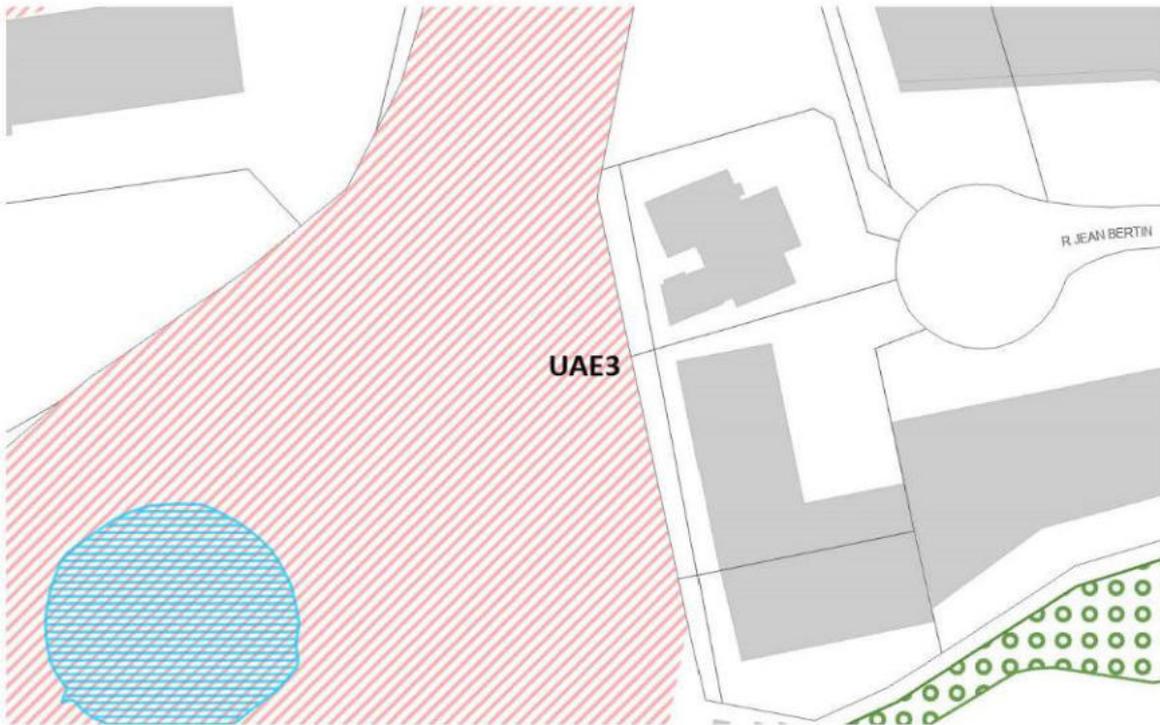


APRES

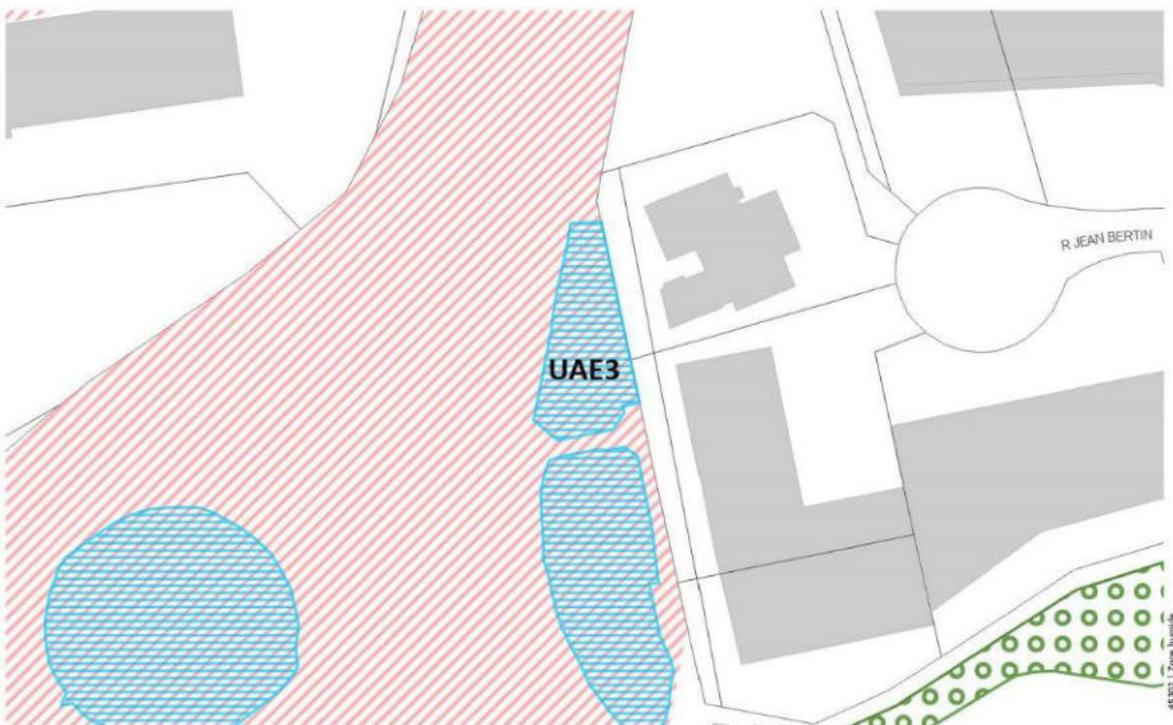


46302 | Jardins Familiaux

AVANT



APRES



u.7 Instauration de secteur règlementant la taille minimale de logement

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_33



346

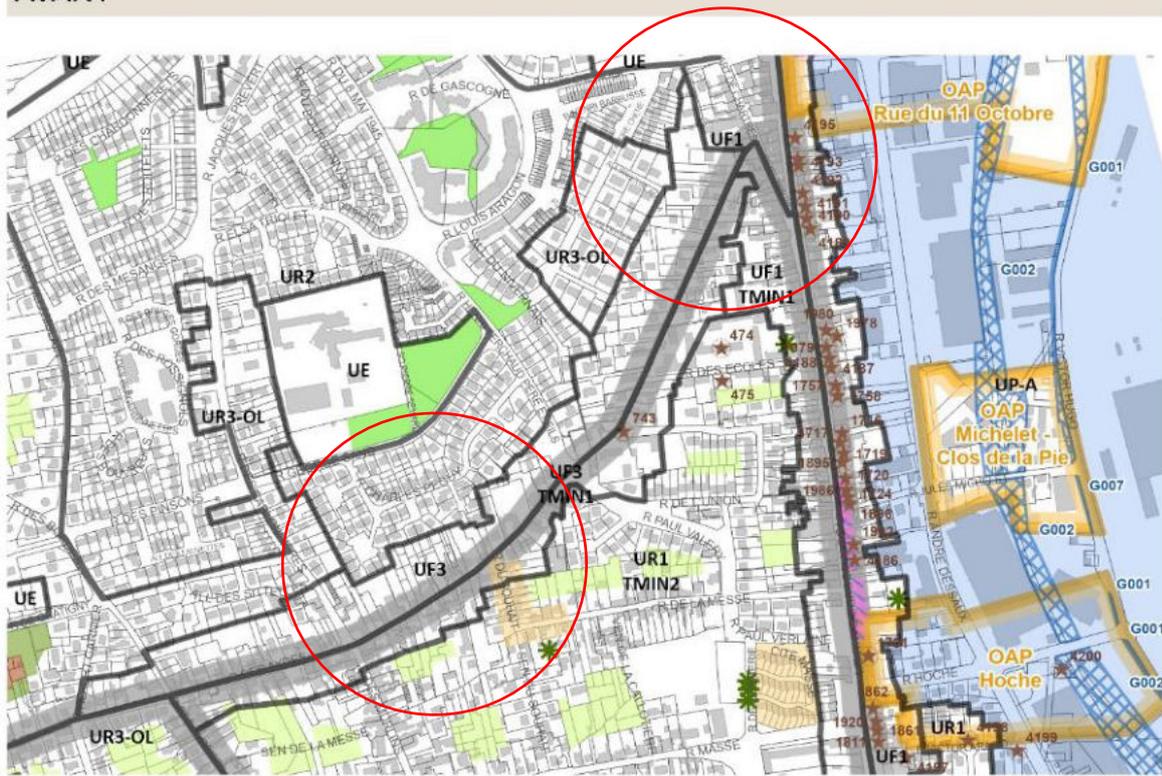
Les secteurs de faubourgs situés sur la commune de Saran, composés de propriétés bâties relativement grandes font l'objet de nombreuses divisions pour la réalisation de projet de logements et/ou d'hébergement.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions et dans l'objectif de maintenir de grands logements destinés à accueillir des familles, il convient d'accompagner leur devenir par l'instauration de règles encadrant la division de logement. Cette modification intervient en continuité des secteurs déjà concernés par la prescription relative à la taille minimale de logement.

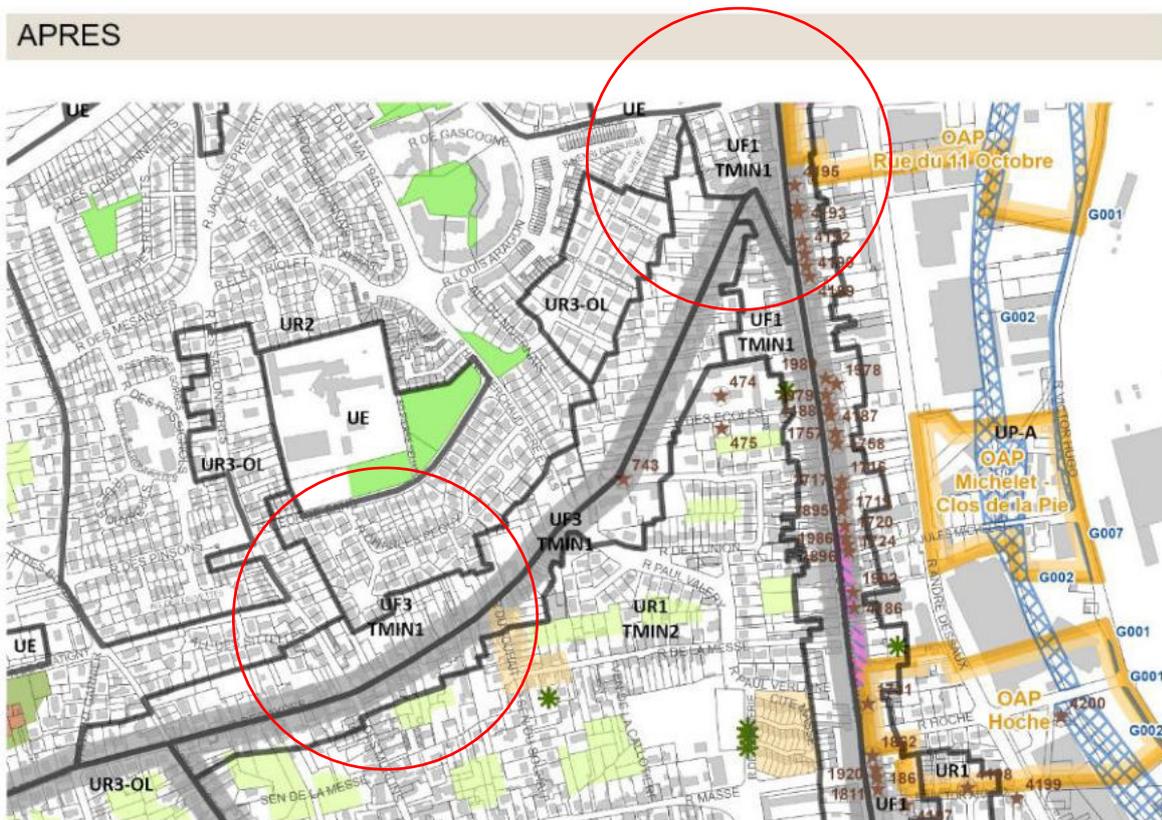
Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajouter un secteur indicé « TMIN1 », taille minimale de logement de catégorie n° 1, dans les zones UF1 et UF3.**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SEMOY

v.1 Instauration d'une protection pour 2 arbres

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_35
- 5.1.22 - Cahier communal de Semoy



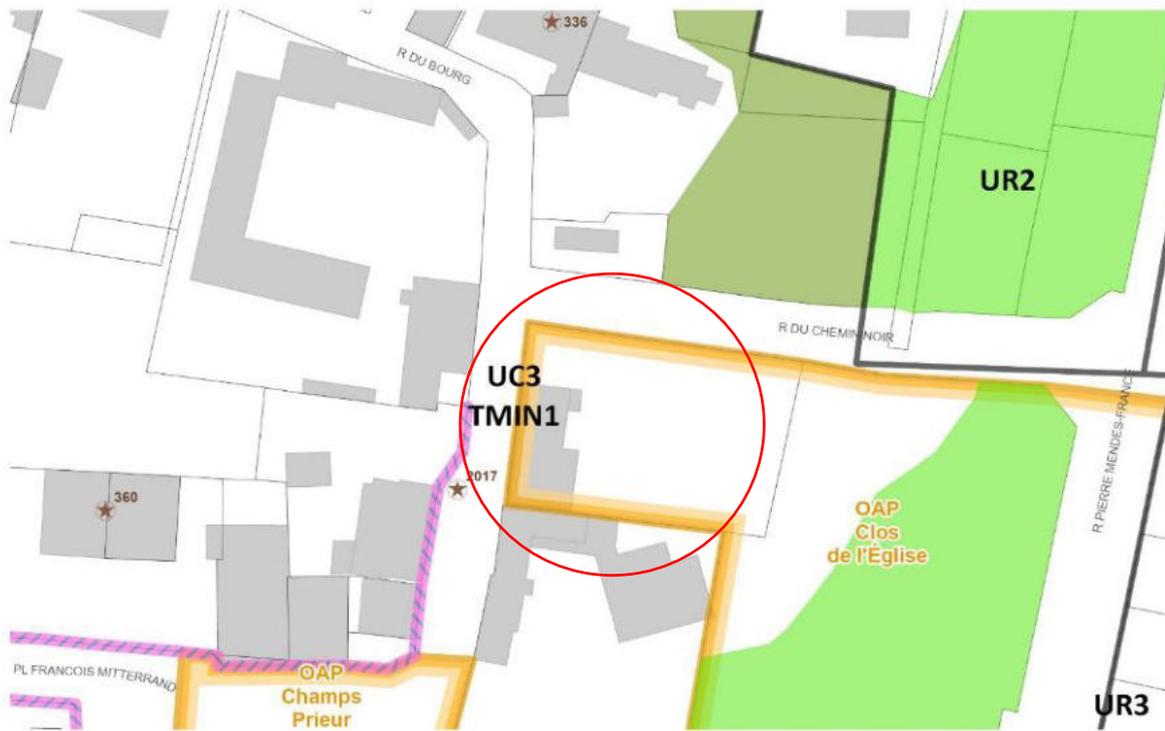
La parcelle AL0170 propriété communale, située à SEMOY, se caractérise par la présence d'un bâtiment recevant du public et 2 ifs (*Taxus baccata*) d'une hauteur de 12 m et d'une circonférence de 165 cm. Ils se distinguent notamment par leur forme dense et conique, avec des branches étalées et un feuillage vert foncé. Ces caractéristiques font de ces arbres un élément précieux et marquant dans la composition d'un paysage, tant sur le plan esthétique que symbolique et écologique.

À ce titre, il a été jugé pertinent de protéger ces arbres grevant ces derniers de la prescription graphique afférente. Le dispositif réglementaire de cette prescription graphique entend garantir la préservation des arbres et de leur intégrité. Ainsi, il ne s'agit pas seulement de préserver ces arbres en tant qu'éléments paysagers, patrimoniaux et ayant un intérêt écologique, mais aussi de préserver leur développement actuel et à venir en conservant une distance minimale de 10 m inconstructibles autour du pied de l'arbre.

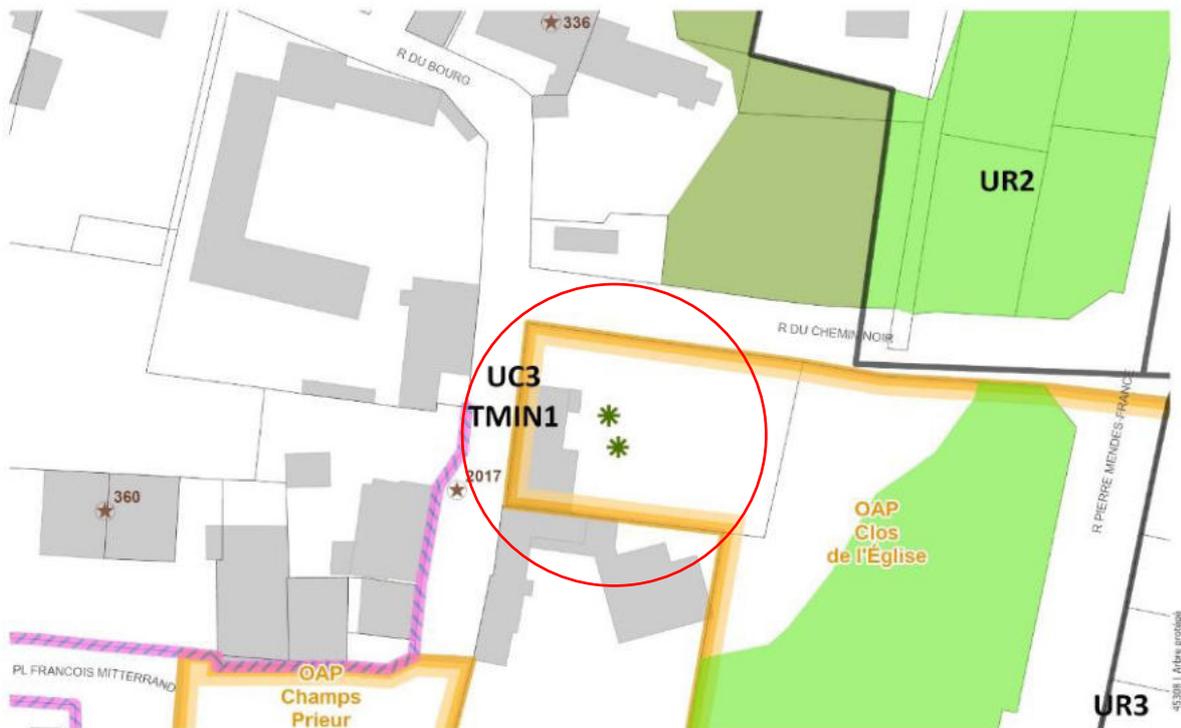
Ainsi, il est proposé de :

- **Grever les 2 ifs de la prescription graphique relative à la préservation des arbres,**
- **D'ajouter une fiche d'identification complémentaire dans le cahier communal.**

AVANT



APRES





▶ Élément Identifié

IFS (Taxus baccata)

▶ Localisation

60 rue du Bourg à l'arrière du bâtiment.

▶ Description

Il s'agit de deux ifs, situés sur un terrain privé communal à l'arrière d'un bâtiment, qui accueille du public et sur le flanc ouest du futur bâtiment de la petite enfance en cours de construction.

Les deux ifs sont adultes et présentent une hauteur de 12m pour une circonférence de 165cm.

Ils se caractérisent par leur forme dense et conique, avec des branches étalées et un feuillage vert foncé. Ces caractéristiques font de ces arbres un élément précieux et marquant dans la composition d'un paysage, tant sur le plan esthétique que symbolique et écologique.



▶ Conseil de gestion

Ces arbres étant touchés par le chancre, des traitements adaptés devront être appliqués. De plus, des dommages importants ont été causés par une tranchée proche de leur collet, des tailles sanitaires devront être envisagées. Le contrôle des collets devra être réalisé.

ERREURS MATERIELLES

Les modifications « d'erreurs matérielles » portent sur des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, des omissions portant sur l'intitulé ou la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, ou une erreur résultant d'une règle contradictoire avec l'intention véritable des rédacteurs du PLUM ou le reste du document d'urbanisme et sans impact juridique de la correction apportée.

L'appréciation de l'erreur matérielle s'effectue dans la démonstration de la contradiction de la règle rectifiée avec le reste du document d'urbanisme, et non l'impact juridique de la correction apportée sur les règles d'utilisation du sol. Lorsque cette démonstration est faite, il est donc possible de changer la destination des sols ou modifier le zonage.

Les modifications proposées ci-dessous rentrent dans ce cadre défini par décision du Conseil d'Etat (CE, 31 janvier 2020, n°416364, Cne de Thorame-Haute) et réponse ministérielle (Rép. Min. n°79658, JOAN Q, 22 nov. 2016).

■ REGLEMENT ECRIT

PIECES MODIFIEES :

5.1.0 - Règlement

Article DC-2.1.2 : supprimer le mot « ou » de la dernière phrase du point 2

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> ARTICLE DC-2.1.2 / IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS AU REGARD DU BÂTI ENVIRONNANT

2. afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en fort décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs ~~ou~~ voies ;

Article DC-4.3 : point 6 et 7 à modifier (remplacer alinéa 2° par alinéa 3°)

Une erreur matérielle s'est glissée dans les points 6 et 7 de l'article DC-4.3. En effet, ces points font référence à l'alinéa 2° de l'article DC-3.7.10 au lieu de faire référence à l'alinéa 3°.

Il convient de corriger l'article DC-4.3 comme suit :

MODIFICATIONS PROPOSEES

■ ARTICLE DC-4.3 / DESERTE DES TERRAINS PAR LE RÉSEAU VIAIRE

6. Les opérations de plus de 5 logements desservis par une voie nouvelle de plus de 25 m de profondeur et terminée en impasse, doivent comporter une aire de retournement permettant les demi-tours aisés des véhicules et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le ~~23~~° de l'article DC-3.7.10.
1. Les opérations de plus de 30 logements individuels en habitat groupé ou lots à bâtir ne peuvent être desservies par une voie en impasse et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le ~~23~~° de l'article DC-3.7.10.

Articles UC2-2.1 et UR1-2.1 : correction d'un oubli concernant les balcons

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a intégré une dérogation d'implantation par rapport aux voies pour les balcons, dans les zones UC2 et UR1.

Cette disposition est bien mentionnée dans la notice explicative (p.36) mais elle n'a pas été intégrée au règlement.

Il convient de corriger cet oubli comme suit :

MODIFICATIONS PROPOSEES

■ ARTICLE UC2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un reçu! de référence par rapport au bâti environnant, les constructions et installations doivent être implantées avec un reçu! minimal de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux **éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggias, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux** constructions et installations de faible volume de type annexes, garage, inférieures à 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.

■ ARTICLE UR1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un reçu! de référence par rapport au bâti environnant, les constructions et installations doivent être implantées avec un reçu! minimal de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux **éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggias, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc.**

Articles UC3-1.2, UC4-1.2, UB-1.2, UF1-1.2, UR1-1.2, UP-1.2, UE-1.2 et N : correction d'oublis concernant les lieux de culte

Lors de la modification n° 2 du PLUM il a été acté d'autoriser les lieux de cultes sous conditions dans les zones UC, UB, UF1, UR1, UP et UE. Cependant, seuls les articles UC1-1.2 et UC2-1.2 mentionnent ces conditions.

Il conviendrait de corriger ces oublis comme suit :

MODIFICATIONS PROPOSEES

■ ARTICLES UC3-1.2, UC4-1.2, UB-1.2, UF1-1.2, UR1-1.2, UP-1.2 et UE-1.2/ AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC3/UC4/UB/UF1/UR1/UP/UE, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Lieux de culte à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.

Par ailleurs, le tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone, indique que les lieux de culte sont interdits en zone N, mais cela n'apparaît pas dans l'article N-1.1 relatif à l'affectation des sols interdites.

Il conviendrait de corriger cet oubli comme suit :

MODIFICATIONS PROPOSEES

■ ARTICLE N-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations suivantes : Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de service accueillant une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau et Centre de congrès et d'exposition ;

Article UF1-2.2.1 : correction d'oublis concernant les limites séparatives latérales

Lors de la modification n° 2 du PLUM, il avait été acté de faire une distinction entre les voies et les autres emprises publiques afin d'assimiler ces dernières à des limites séparatives latérales. Or, cette disposition n'est pas reprise dans l'article UF1-2.2.1.

Il convient de corriger cet oubli comme suit :

MODIFICATIONS PROPOSEES

>> ARTICLE UF1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

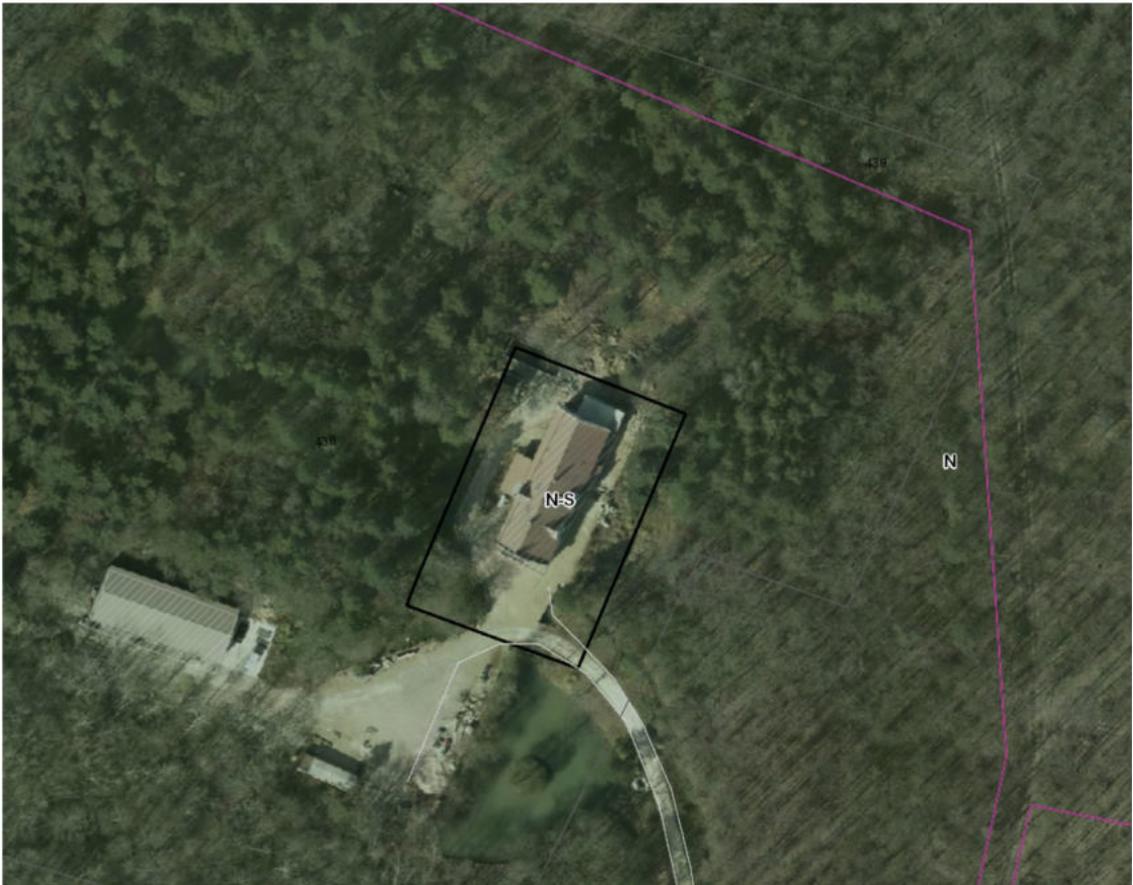
2. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions édifiées en limite séparative (et/ou autre emprise publique) et présente une façade de moins de 15 m.

■ COMMUNE DE CHANTEAU

Rectification du périmètre du STECAL N-S

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_20



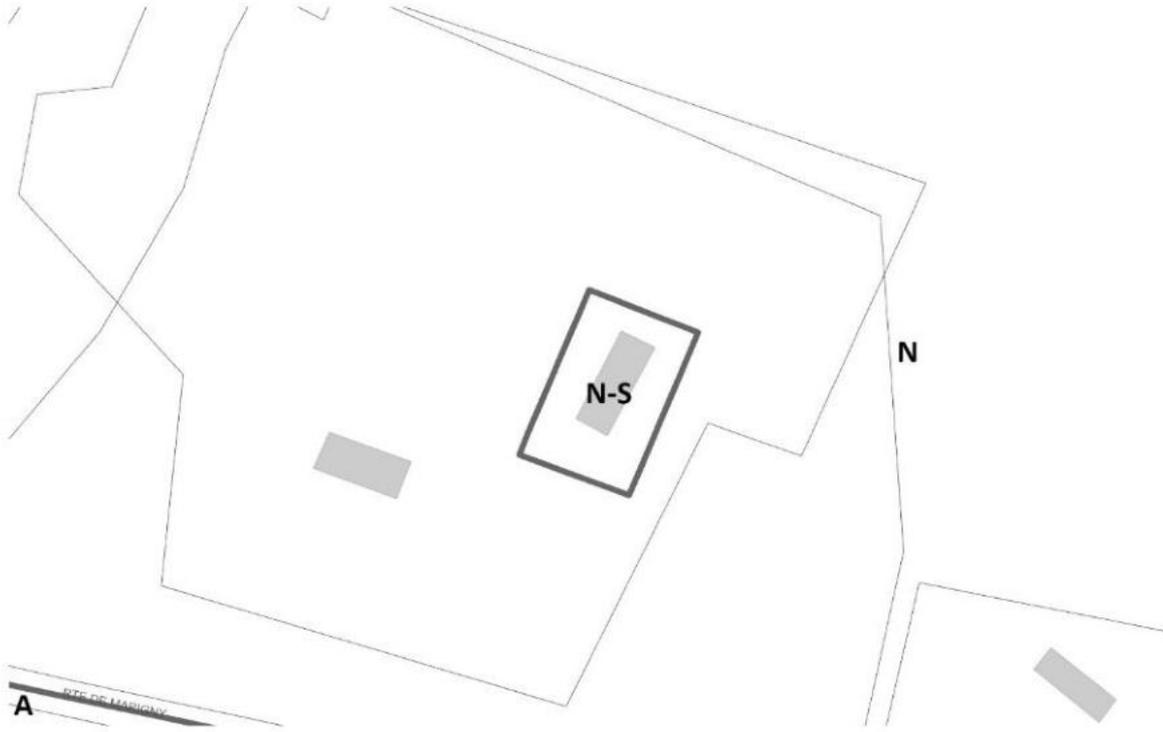
356

Le STECAL N-S situé sur la parcelle A0438 a été créé lors de l'élaboration du PLUM. Il a pour vocation de permettre la réalisation des projets de réhabilitation et la valorisation des ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle. Son périmètre a été déterminé en fonction des constructions présentes sur la parcelle. Toutefois, la piscine présente sur la parcelle n'a été incluse dans le périmètre du STECAL que partiellement. À ce titre, il convient de décaler le périmètre du STECAL, afin qu'il englobe entièrement l'emprise de la piscine. Il est à souligner que la superficie du STECAL restera inchangée.

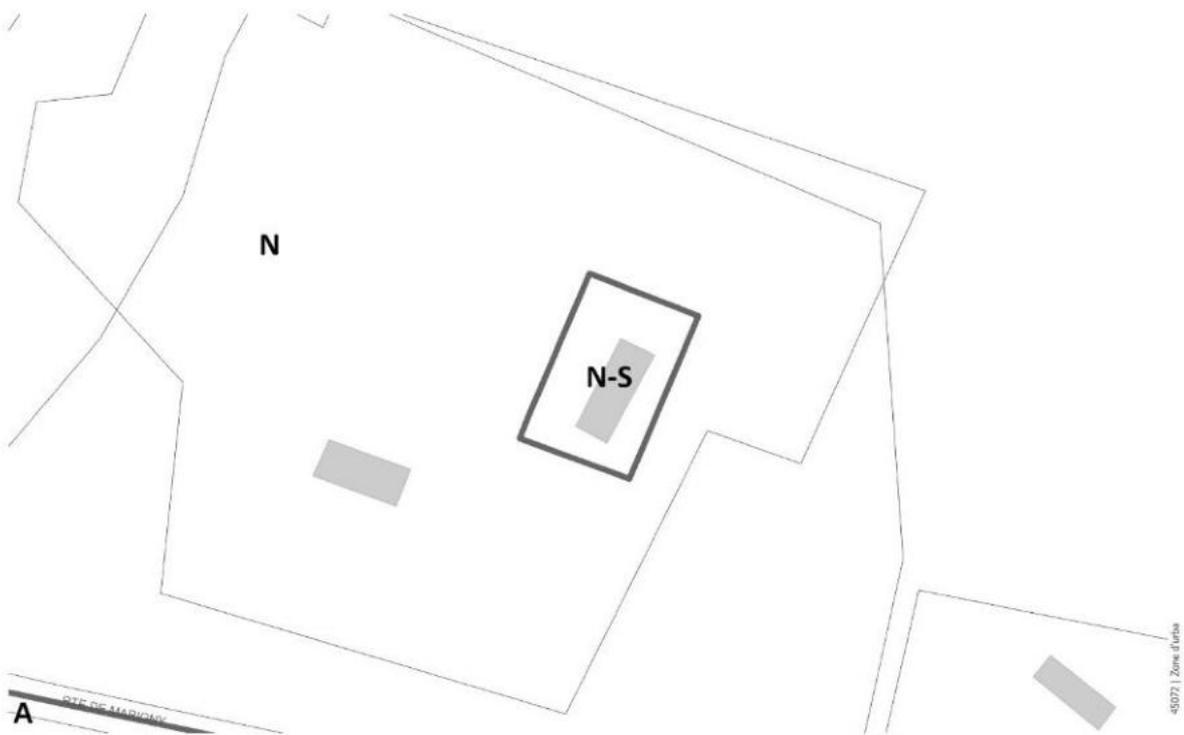
Ainsi, il est proposé de :

- **Rectifier l'emplacement du STECAL N-S.**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT MESMIN

Rectification du périmètre d'espace boisé classé

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_57



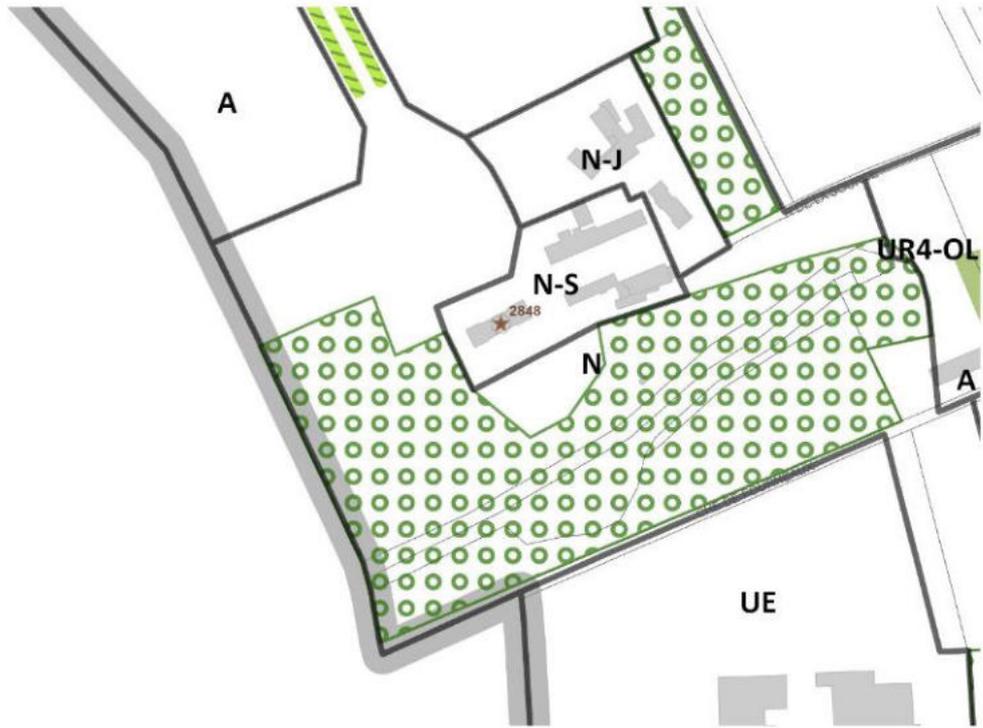
358

La parcelle Z0139 sur laquelle le château de la source du Rollin est situé, est grevée de la prescription graphique relative aux espaces boisés classés. Cependant, le périmètre de celui-ci s'étend en partie sur une dalle en béton présente depuis 2010. À ce titre, il convient de modifier le périmètre de l'espace boisé classé, en supprimant la dalle de béton du périmètre de la prescription et en compensant la surface supprimée ailleurs sur le terrain. Il est à noter, que la commune a fait le choix de compenser largement la surface supprimée (d'environ 135 m²) en agrandissant le périmètre de 1 700 m².

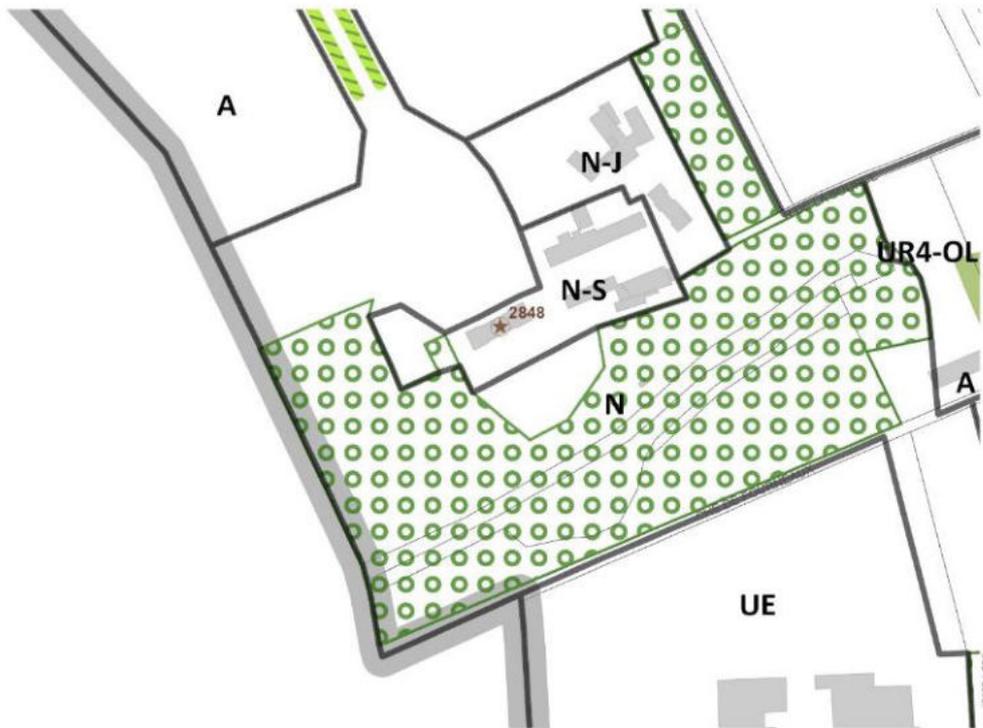
Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le périmètre de la prescription graphique relative aux espaces boisés classés.**

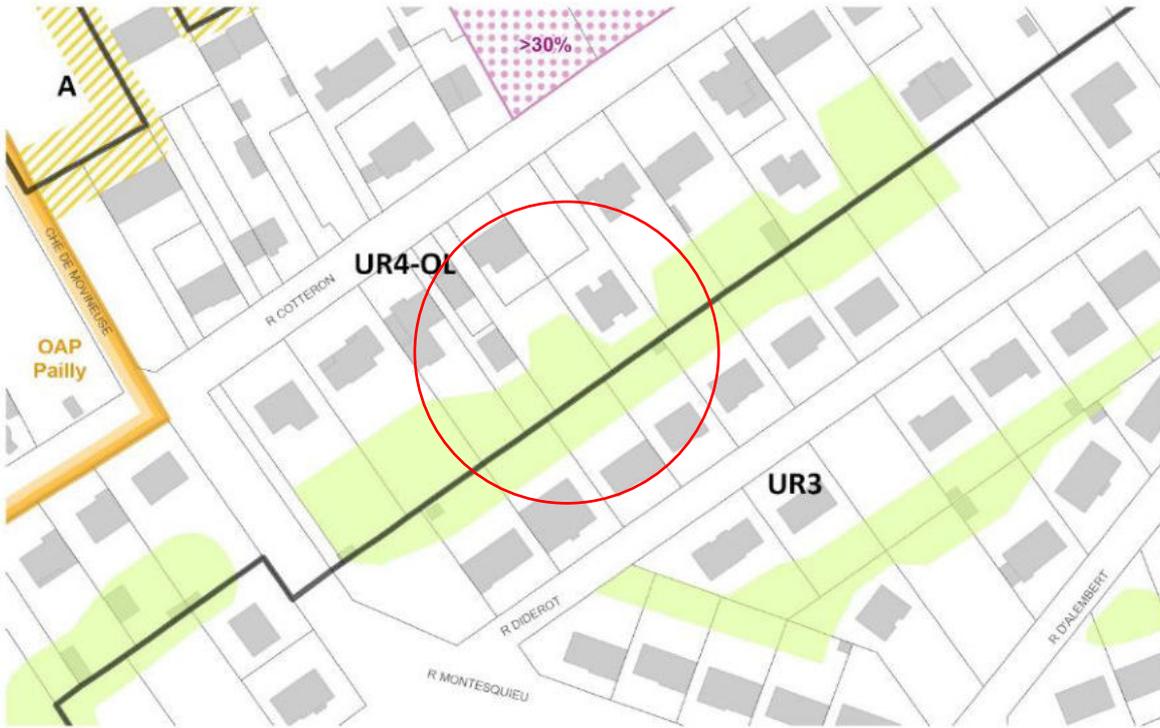
AVANT



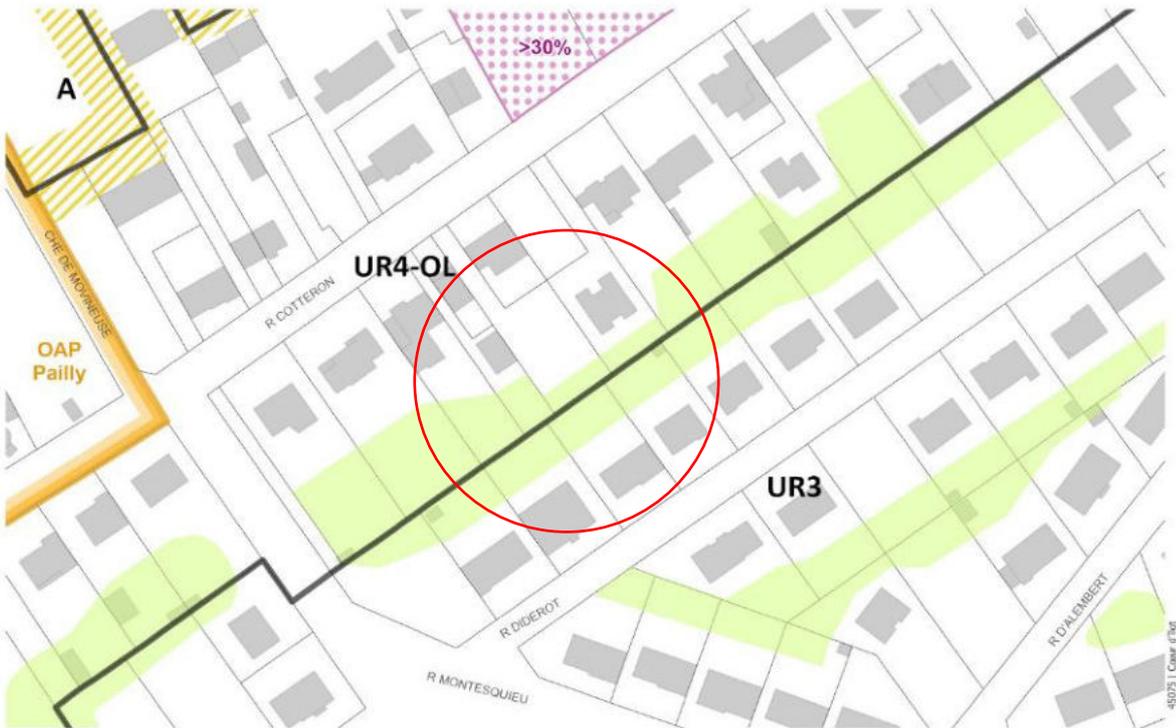
APRES



AVANT



APRES



■ COMMUNE DE CHECY

Rectification d'erreurs relatives aux fiches des bâtis remarquables dans le cahier communal de Chécý

PIECES MODIFIEES :

5.1.4 – Cahier communal de Chécý

Le cahier communal de Chécý a identifié des éléments bâtis remarquables aux documents graphiques du PLUM au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Certains de ces éléments ont parfois fait l'objet de fiches particulières. Des inversions de photographies ont été relevées entre le texte et les photographies, qui résultent en fait d'erreurs matérielles lors de l'élaboration du PLUM.

Ainsi, il est proposé de :

- **Remettre la photographie du Pont Auger au niveau de sa description ;**
- **Remettre la photographie du Lavoir au niveau de sa description ;**
- **Remettre la photographie de la « Cale à Giraud » au niveau de sa description ;**
- **Remettre la photographie de la Gare au niveau de sa description.**

■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS

Cahier communal - Éléments bâtis remarquables : rectification de localisations, d'adresses et de photographies

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_33
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_34
- 5.1.6 - Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

Les fiches d'identification de plusieurs éléments bâtis remarquables figurant au cahier communal de Fleury-les-Aubrais présentent des erreurs matérielles. Les adresses ou les numéros de bâtis indiqués sont erronés et/ou les localisations sur le plan de zonage et les photographies ne sont pas les bonnes.

Les erreurs de localisation sont les suivantes :

- Sur le plan de zonage n° 33, le bâti remarquable n° 1 910 est localisé sur la parcelle AD 221, alors qu'en réalité il est situé à cheval sur les deux parcelles AD 221 et 220 et le bâti n° 1 911 est situé sur la parcelle AD 220 au lieu d'être sur la parcelle AD 523 ;
- Sur le plan de zonage n° 34, le bâti remarquable n° 4 223 est localisé sur la parcelle AW 605, alors qu'en réalité il est situé sur la parcelle AW 760.

Les erreurs de numéro de bâti sont les suivantes :

- Bâti n° 1716, 352-354 rue du Faubourg Bannier ;
- Bâti n° 1717, 350 rue du Faubourg Bannier ;
- Bâti n° 1719, 348 rue du Faubourg Bannier.

Les erreurs d'adresses sont les suivantes :

- Bâti n° 1748, 56 bis rue de Joie, au lieu de 58 ;
- Bâti n° 1752, 52 rue de Joie, au lieu de 54 ;
- Bâti n° 1756, 52 rue de Joie, au lieu de 50 ;
- Bâti n° 1787, 58 rue de Joie, au lieu de 60 ;
- Bâti n° 1805, 60 rue de Joie, au lieu de 62 ;
- Bâti n° 1910, 250b et t rue du Faubourg Bannier, au lieu de 250 ;
- Bâti n° 1977, 166 rue Marcellin Berthelot, au lieu de 27 rue Louis Pasteur.

Les photographies manquantes ou erronées sont les suivantes :

- Bâti n° 1359, 66 rue de Joie
- Bâti n° 1705, 12 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1864, 164 rue Marcellin Berthelot / angle rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1865, 25 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1867, 20 rue Lazare Carnot
- Bâti n° 1885, 58 rue Kléber
- Bâti n° 1889, 56 rue Kléber
- Bâti n° 1908, 252b rue du Faubourg Bannier
- Bâti n° 1909, 252 rue du Faubourg Bannier
- Bâti n° 1910, 250b et t rue du Faubourg Bannier
- Bâti n° 1911, 250 rue du Faubourg Bannier
- Bâti n° 1921, 21 rue Louis Pasteur

- Bâti n° 1922, 23 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1923, 25 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1924, 27 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1931, 53bis rue Kléber
- Bâti n° 1935, 17 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1942, 55 rue Kléber
- Bâti n° 1943, 57 rue Kléber
- Bâti n° 1944, 24 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1949, 17-19 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1950, 14 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1951, 16 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1952, 14 rue Louis Pasteur
- Bâti n° 1958, 66 rue Kléber
- Bâti n° 1962, 45 rue Pierre Brossolette

Ainsi, il est proposé de :

- **Rectifier la localisation des éléments bâtis remarquables erronés sur les plans de zonage n° 33 et 34 ;**
- **Rectifier les erreurs d'adresses et de photographies dans le cahier communal.**

Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

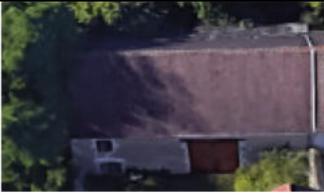
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1359	66 rue de Joie	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1705	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1748	58 56 bis rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Villas ou maison de villégiature	 (remplacement photo)
1716 1717	352- 354 rue du Faubourg Banner Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes	Immeubles de rapport	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
<p>1717 1719</p>	<p>350 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, chaînage d'angle</p>	<p>Immeubles de rapport</p>	
<p>1719 1895</p>	<p>348 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique</p>	<p>Immeubles de rapport</p>	
<p>1752</p>	<p>54 52 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique</p>	<p>Maisons de ville ou de bourg</p>	 <p><i>(remplacement photo)</i></p>
<p>1756</p>	<p>50-52 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique</p>	<p>Maisons de ville ou de bourg</p>	 <p><i>(remplacement photo)</i></p>
<p>1787</p>	<p>60 58 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique</p>	<p>Maisons de ville ou de bourg</p>	 <p><i>(remplacement photo)</i></p>

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1805	62 60 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(remplacement photo)</i>
1864	164 rue Marcelin Berthelot angle rue Louis Pasteur	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(ajout photo)</i>
1865	25 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 <i>(ajout photo)</i>
1867	20 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(ajout photo)</i>
1885	58 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(ajout photo)</i>
1889	56 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(ajout photo)</i>
1908	252b rue du Faubourg Banner Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	 <i>(ajout photo)</i>

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1909	252 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	 <i>(modification photo)</i>
1910	250b et t rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	 <i>(ajout photo)</i>
1911	250 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baies pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	 <i>(ajout photo)</i>
1921	21 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 <i>(ajout photos)</i>
1922	23 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme Maison de ville ou de bourg	  <i>(ajout photos)</i>
1923	25 rue Louis Pasteur	Maisons d'artisan, petites manufactures ou ateliers	 <i>(ajout photo)</i>
1924	27 rue Louis Pasteur	Maisons de ville ou de bourg	 <i>(ajout photo)</i>

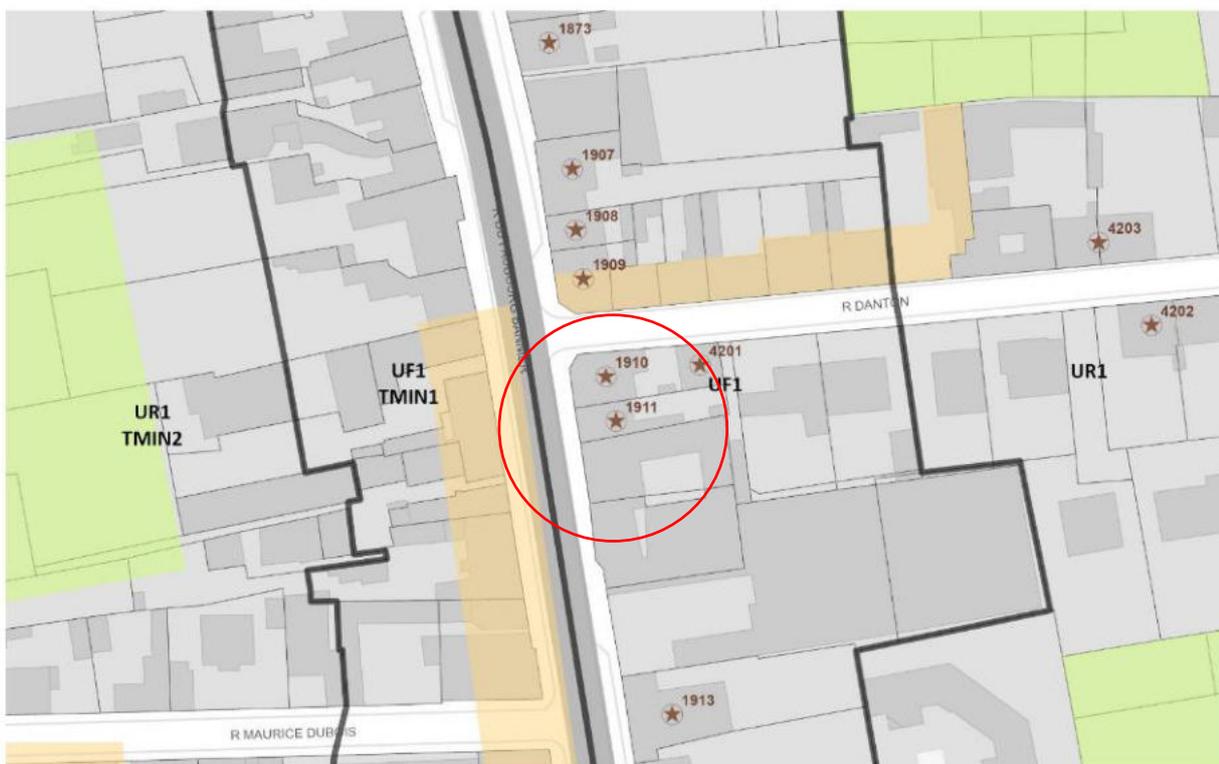
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1931	53bis rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1935	17 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1942	55 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1943	57 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1944	24 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1949	17-19 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1950	14 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1951	16 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1952	14 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1958	66 rue Kléber Modénatures, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1962	45 51 rue Pierre Brossolette Modénature mixte, linteaux, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)
1973	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1974	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	 (ajout photo)
1977	27 rue Louis Pasteur 166 rue Marcellin Berthelot	Maisons de ville ou de bourg	 (ajout photo)

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4127	65 rue de la Barrière Saint Marc Modénature, encadrement de baie pierre, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	 <p>(ajout photo)</p>
4223	67 rue Henri Sellier Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	 <p>(remplacement photo)</p>

Plan de zonage n° 33 - Rectification de l'emplacement des bâtis remarquables n° 1 910 et 1911

AVANT



APRES



Plan de zonage n° 34 - Rectification de l'emplacement du bâti remarquable n° 4 223

AVANT



372

APRES



Cahier communal : réintégration de la liste des arbres remarquables

PIECES MODIFIEES :

5.1.6 - Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, lorsqu'elles existaient, les listes des arbres remarquables des communes d'Orléans Métropole ont été intégrées aux cahiers communaux. Or, il s'avère que la liste des arbres remarquables présente dans le Plan Local d'Urbanisme de Fleury-les-Aubrais n'apparaît pas dans le cahier communal du PLUM, alors que ces arbres apparaissent aux plans de zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

Ainsi, il est proposé de :

- Réintégrer la liste des arbres remarquables dans le Cahier communal de Fleury-les-Aubrais.

MODIFICATIONS PROPOSEES

Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

Les éléments paysagers identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (article dc-1.1.8)

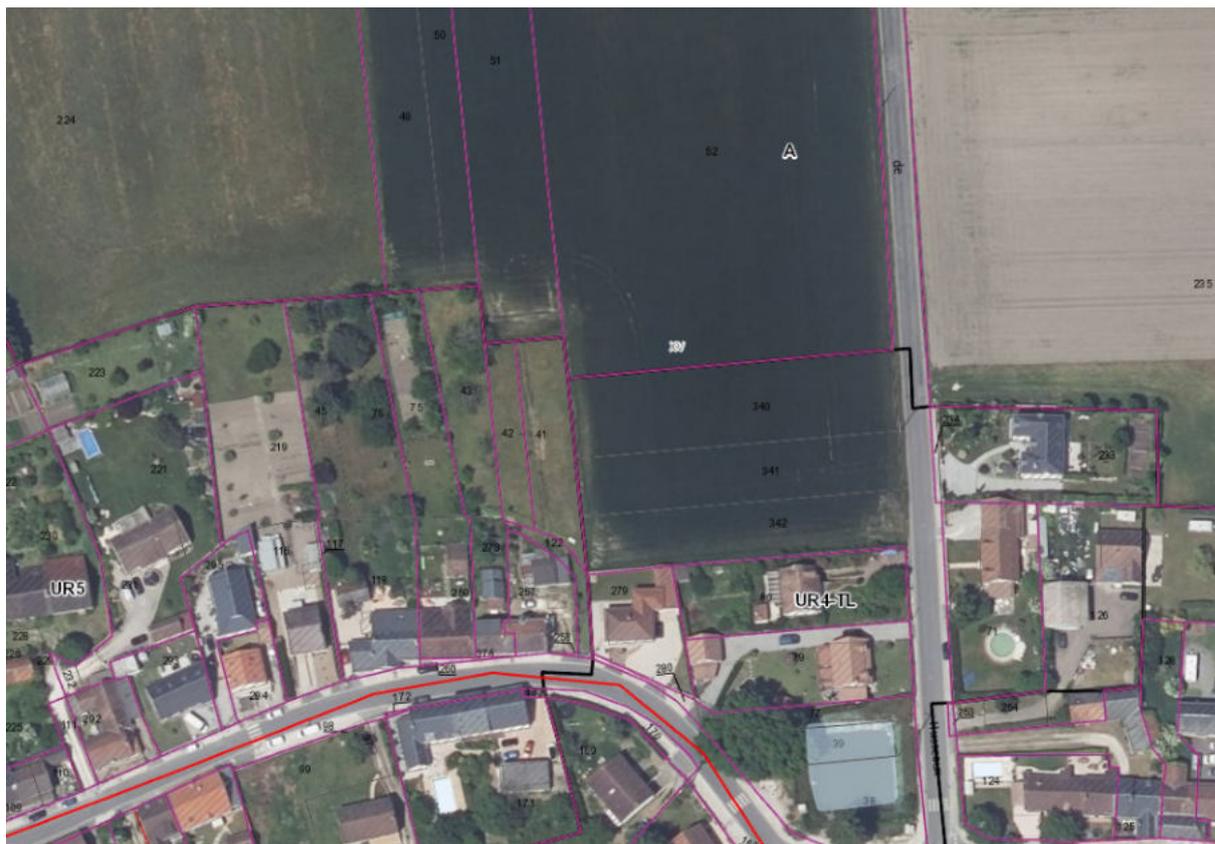
N°	Localisation	Cadastre	Espèce
1	Faubourg Bannier	AC 361	Séquoia (sequoiadendron giganteum)
2	Crèche collective rue Jean Jaurès	AO 761	Erable (acer)
3	Parking de la Gare de Fleury- les-Aubrais	Espace public	Marronnier (aesculus hippocastanum)
4	Manoir de Villevaude	AN 268-269	Ensemble d'arbres : séquoia (sequoiadendron giganteum), chêne (quercus suber)...
5	Square Albert Schweitzer	AV 769	Peuplier (populus nigra)
6	Barrière Saint-Marc	AX 418-419	Ensemble d'arbres : cèdre (cedrus atlantica), cèdre (cedrus libanii), séquoia (sequoiadendron giganteum), épicéa (picea abies)...
7	Rue Babeuf – rue Fernandel	BD 388-743-744	Chêne (quercus robur)
8	Place Jean Macé	Espace public	Ensemble d'arbres : 14 platanes (platanus x acerifolia)
9	CHD Georges Daumezon	BK 124	2 cèdres (cedrus atlantica)
10	CHD Georges Daumezon	BK 124	Séquoia (sequoiadendron giganteum)
11	CHD Georges Daumezon	BK 140	Chêne (quercus robur)
12	Complexe sportif de la Vallée	AB 343	Platane (platanus x acerifolia)
13	Complexe sportif de la Vallée	AB 4	Cèdre (cedrus atlantica)

■ COMMUNE D'INGRÉ

Ajustement du périmètre d'une frange agricole

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_41

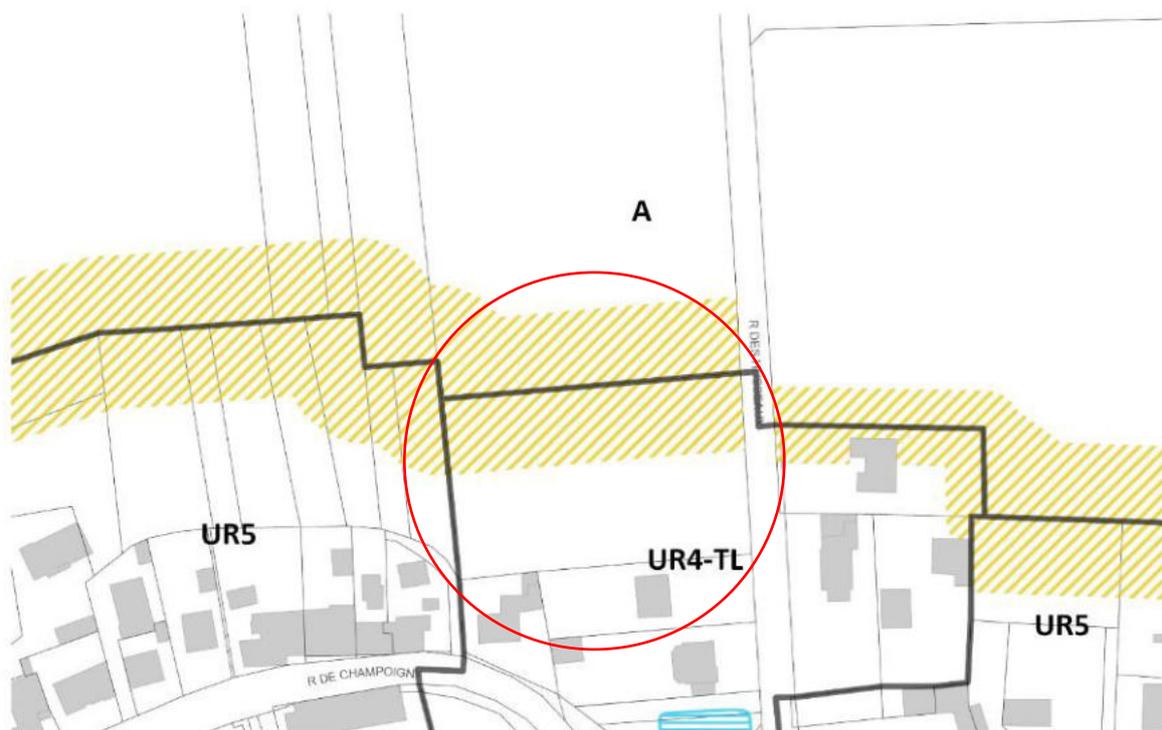


374

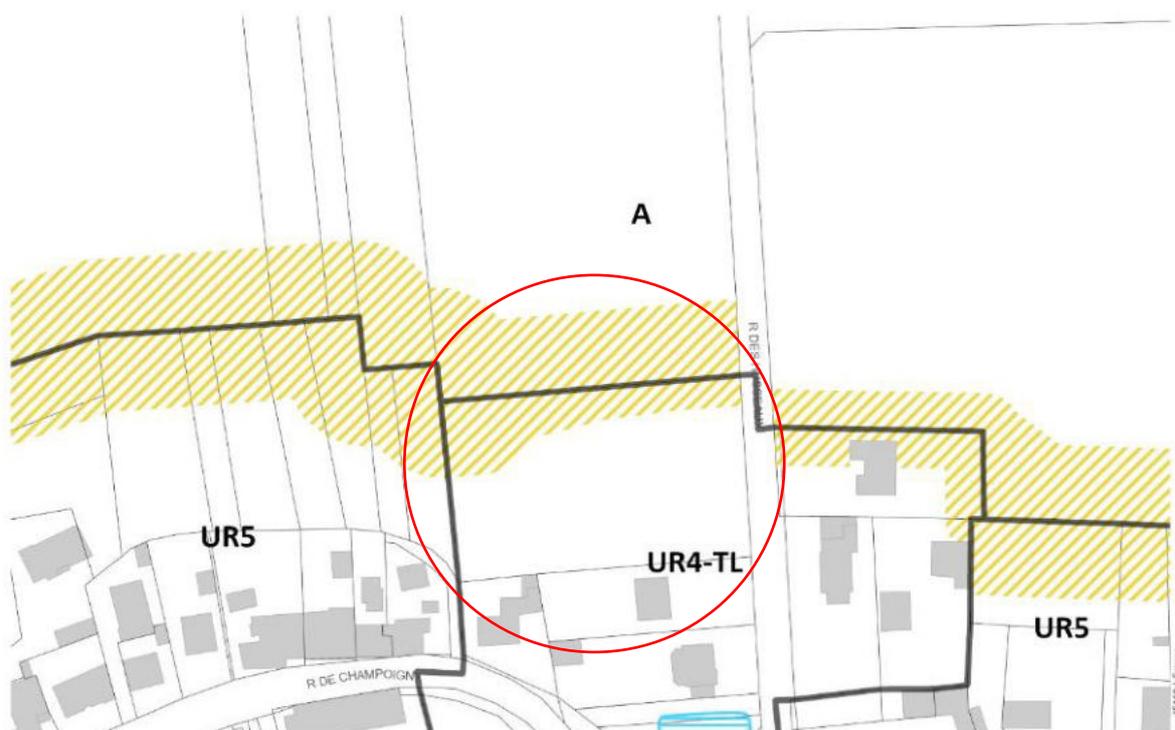
Après l'élaboration du PLUM, il a été constaté certaines discontinuités non justifiées dans le tracé des franges agricoles et paysagères au niveau des rues de Champigny, des Husseaux et de la Bigottière. De ce fait, lors de la procédure de modification n°1, il a été décidé de corriger ces discontinuités de tracé afin d'harmoniser cette prescription graphique de protection environnementale à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

Aujourd'hui, il s'avère que le tracé de la frange agricole sur la rue des Husseaux, notamment sur la parcelle XV340, représente d'une largeur beaucoup plus importante que celle prévue initialement. En effet, la parcelle XV340 issue d'une division de terrain en vue de créer 3 lots à bâtir, autorisée avant l'approbation du PLUM (20/04/2023) démontre la volonté de la commune de créer une frange agricole uniquement sur la moitié de la parcelle et non sur l'intégralité de celle-ci, permettant ainsi l'implantation d'une construction sur la partie restante (cf. extrait n° 1). Dans la mesure où la déclaration préalable de division permet une cristallisation des droits, le permis de construire instruit sur la base du PLU communal a été accordé depuis. À ce titre, et en cohérence avec la volonté initiale de la commune, ainsi que les

AVANT



APRES

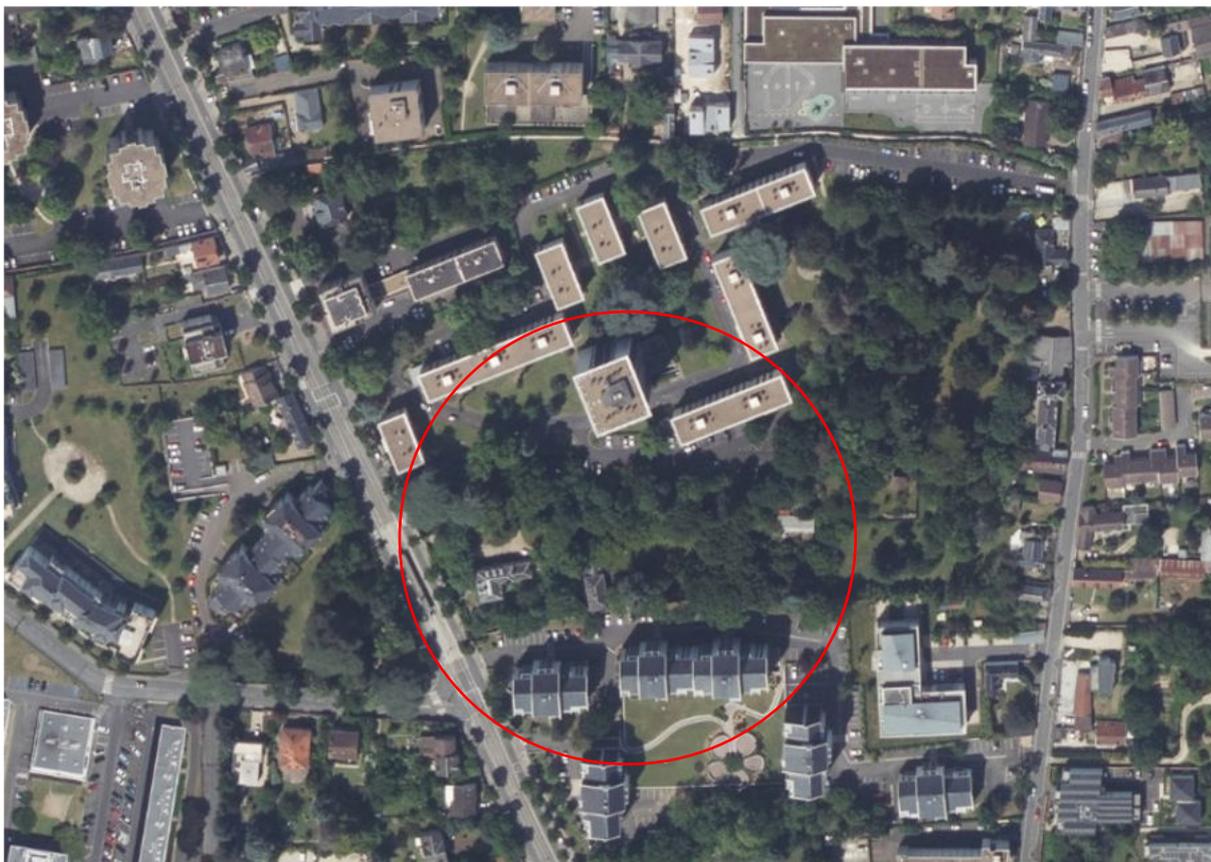


■ COMMUNE D'ORLEANS

Rectification apportée sur le périmètre d'un EBC au 75 avenue de la Mouillère

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_59



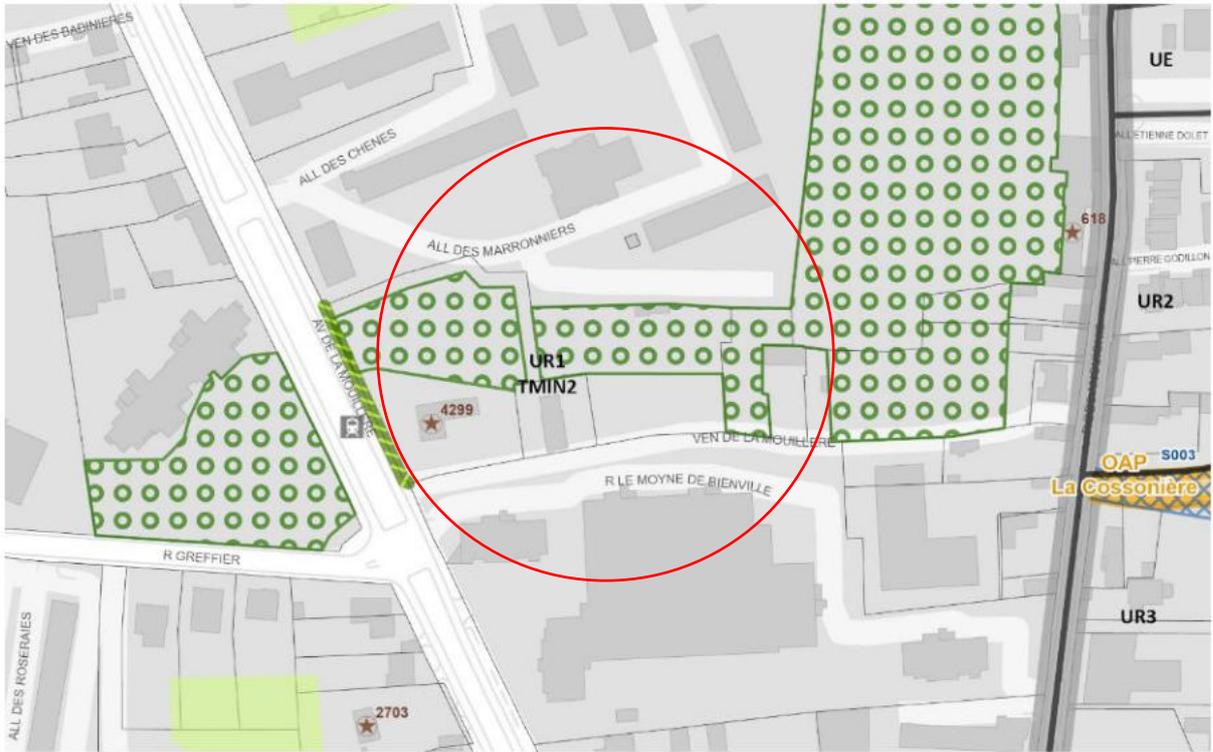
La parcelle DO0347, située 75 avenue de la Mouillère fait l'objet d'une protection graphique « espace boisé classé » (EBC). Le tracé du boisement procède en fait d'une erreur d'interprétation lors de l'élaboration du document par rapport à la réalité du terrain. En effet, le tracé du cheminement traversant cet EBC pour aller desservir l'habitation ne correspond pas au chemin existant sur le terrain. Un relevé sur site établi par un géomètre a permis de localiser de façon exacte l'emplacement du chemin desservant l'habitation, ce qui n'avait pas été possible lors de l'élaboration du PLUM avec une simple vue aérienne.

Par ailleurs, dans un objectif de préservation de la trame arborée et forestière et d'après le relevé du géomètre, il convient d'étendre au Sud le périmètre de l'EBC, de sorte à ce que la surface de celui-ci ne soit pas impactée par la rectification de l'erreur matérielle.

Ainsi, il est proposé :

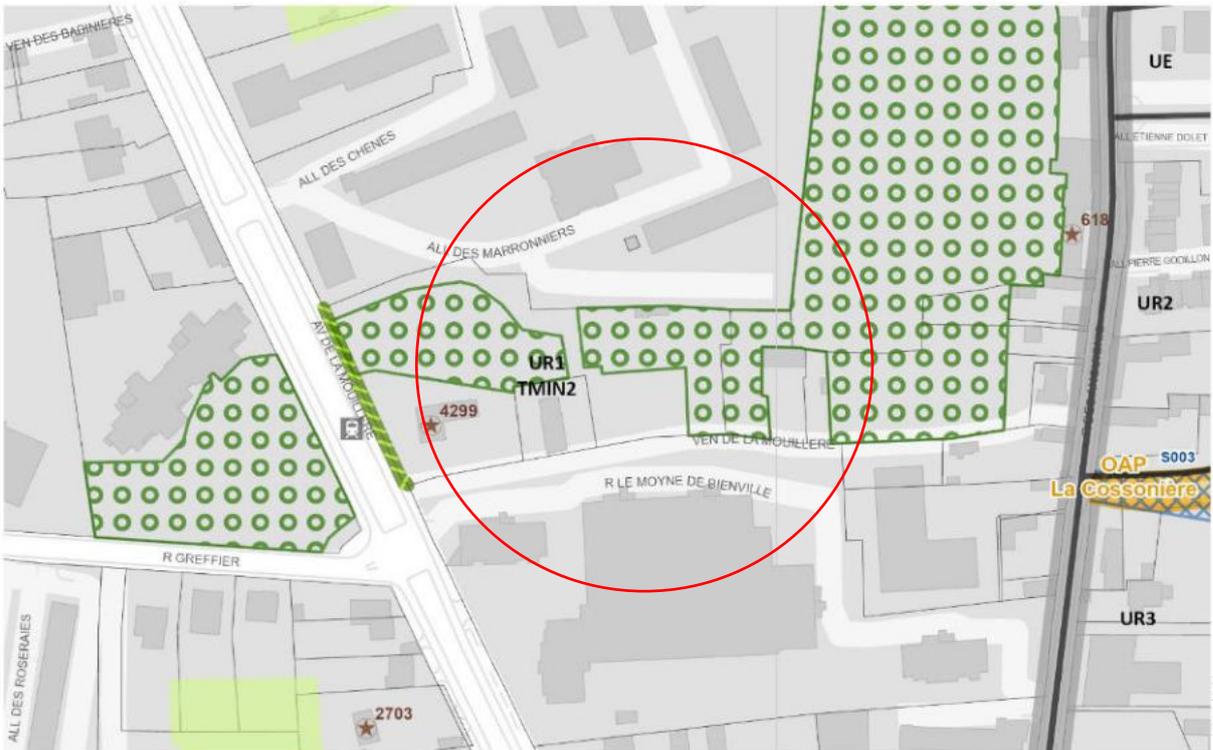
- **D'ajuster le périmètre de l'EBC en cohérence avec la réalité du terrain.**

AVANT



378

APRES



Instauration d'une taille minimale de logement en UR3-O

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_34
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_59
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_60



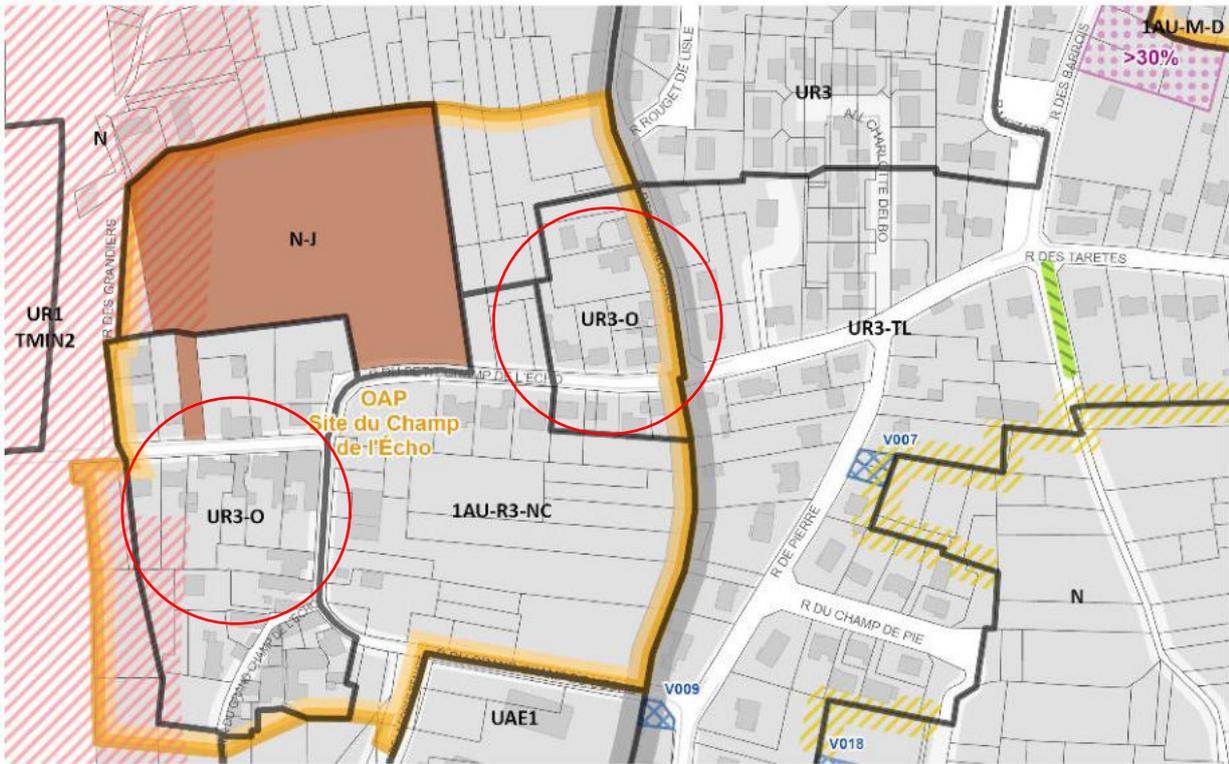
379

La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles relativement homogènes appelés à évoluer de manière encadrée.

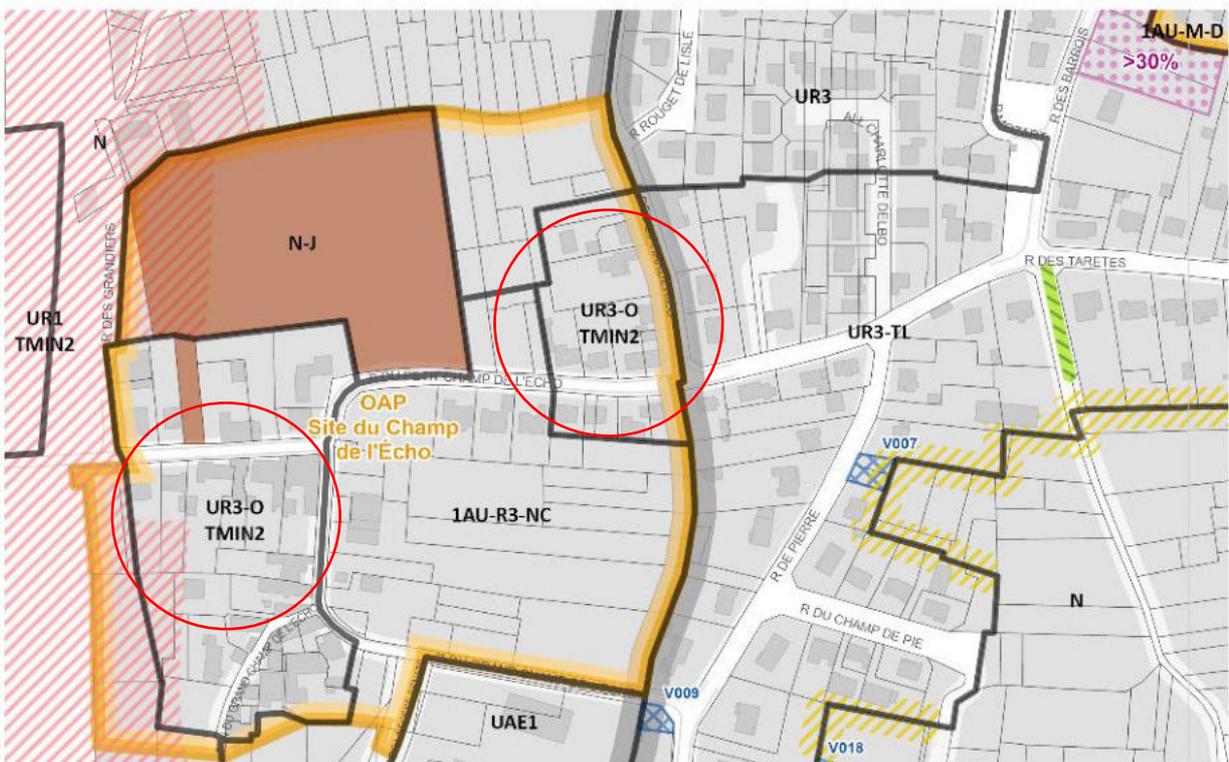
La zone UR3-O est un sous-secteur de la zone UR3 visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau. Elle n'est pas indiquée « TMIN », contrairement au reste des zones d'habitat sur la commune d'Orléans. Il s'agit là clairement d'une erreur matérielle, d'autant qu'au paravent dans le PLU d'Orléans, toute la commune était concernée par l'obligation d'une taille minimale de logement.

Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en rétablissant une taille minimale de logement TMIN2 (comme pour le reste de la zone UR) pour la zone UR3-O.

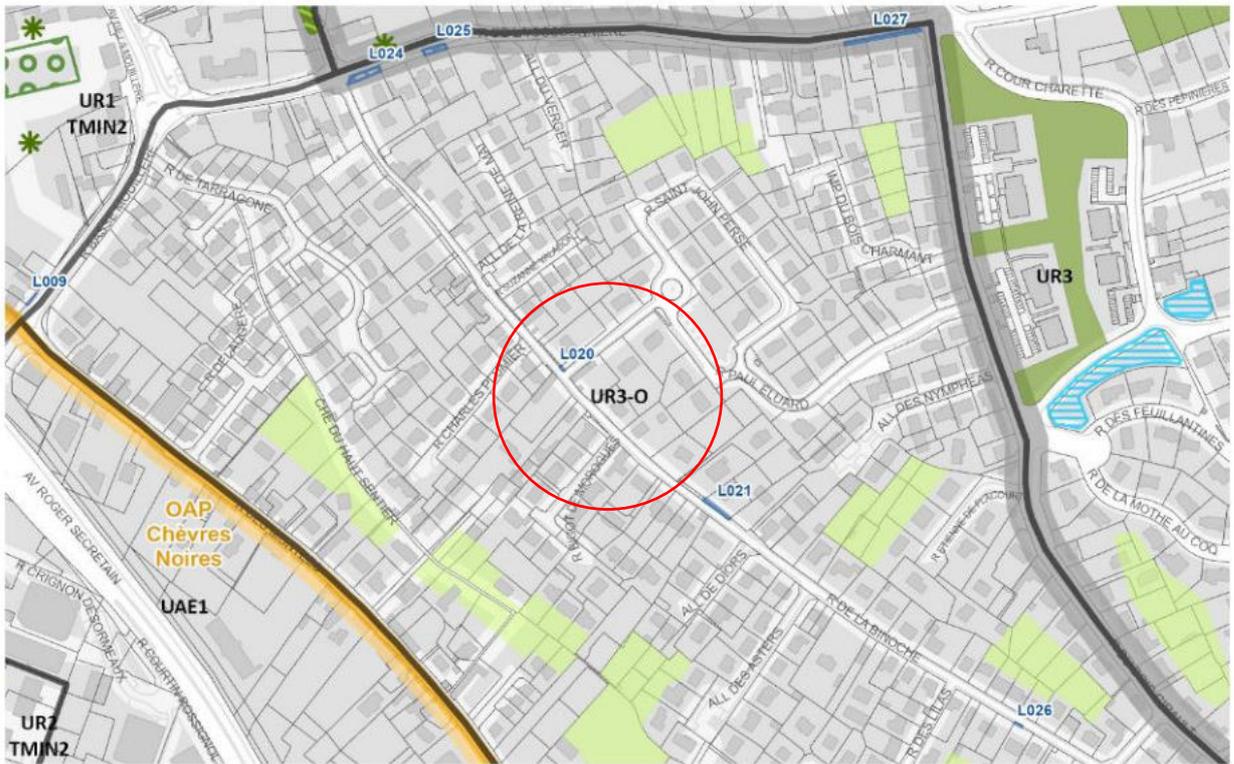
AVANT



APRES

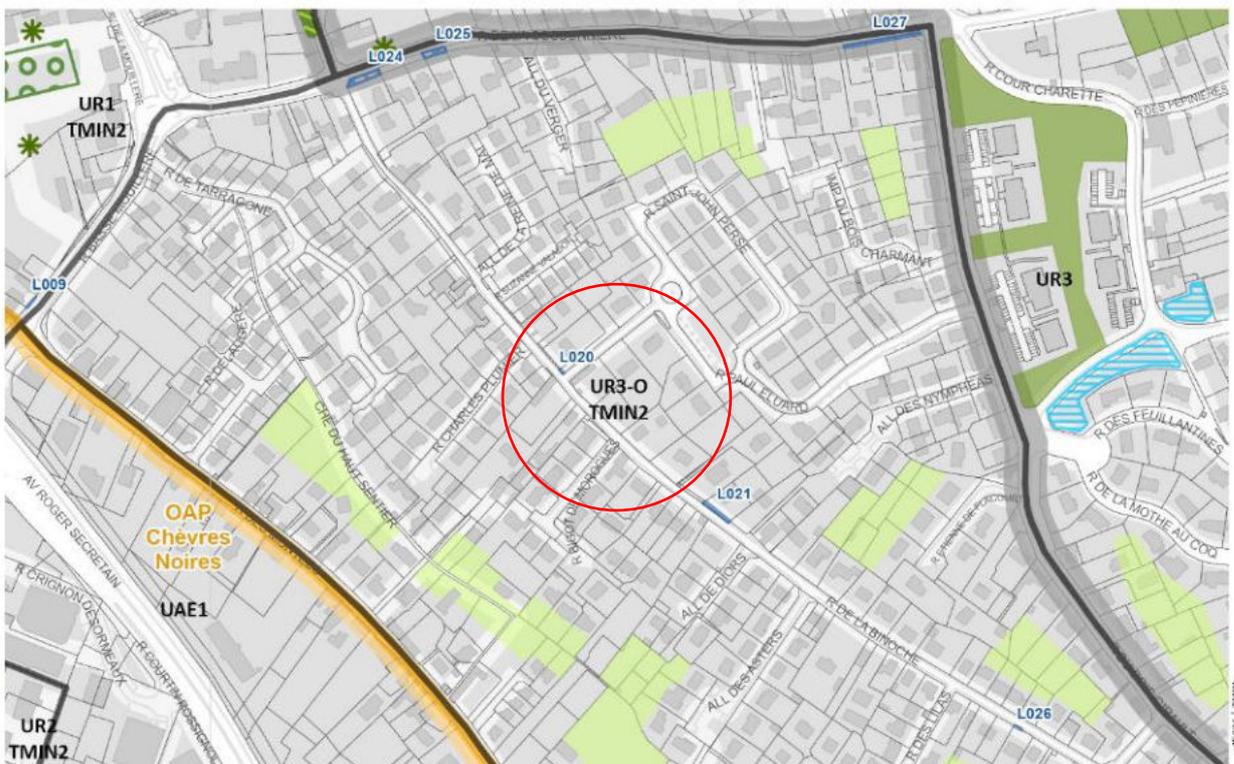


AVANT



382

APRES



■ COMMUNE D'ORMES

Création d'un EBC supprimé par erreur lors de la révision du PLU communal, reprise par le PLUM

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_15



384

À la lecture du plan local d'urbanisme de la commune d'Ormes, dans sa version approuvée le 30/05/2013, nous pouvons constater que plusieurs parcelles ont été grevées d'une prescription graphique relative à la création d'un EBC dont la superficie s'élève à 14 490 m² (cf. Extrait 1).

Par la suite et notamment avec la concrétisation du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques du Petit Sary, il a été décidé de conserver la prescription EBC uniquement sur les parcelles ZE939 et ZE1008 et de le supprimer sur le côté du lotissement dénommé Le Beauvois. L'objectif étant de créer une zone de tampon entre la zone d'activités économiques et la zone résidentielle. D'ailleurs, le permis d'aménager (PA 045 235 16 D0002) accordé le 18 juillet 2017 et modifié par arrêté en date du 8 septembre 2022 démontre la volonté de conserver la prescription EBC sur la parcelle ZE1008 (cf. Extrait n° 2).

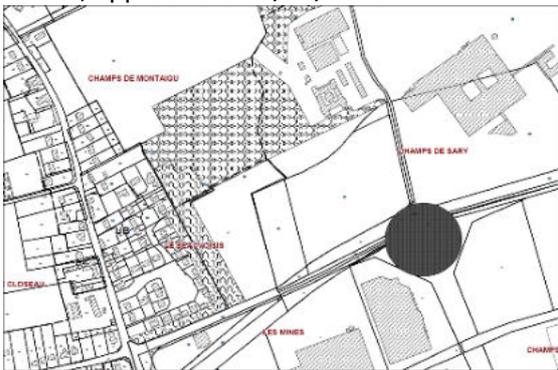
Toutefois, lors de la révision du PLU communal approuvé le 9 novembre 2021, l'EBC a été supprimé à la fois sur la partie du lotissement et de la zone d'activité du Petit Sary (cf. Extrait n° 3).

L'élaboration du PLUM approuvé le 7 avril 2022 a été réalisée sur la base du PLU d'Ormes révisé. À ce titre, l'erreur matérielle figurant sur le plan de zonage a été reprise dans le document graphique référencé 2000e-15. Conformément à ce qui précède et dans un objectif d'une part, de limiter les nuisances qui peuvent être générées par la zone d'activité et d'autre part, d'assurer une bonne cohabitation entre ces deux zones, il a été jugé nécessaire de rectifier cette erreur matérielle.

Ainsi, il est proposé de :

- Grever les parcelles ZE939 et ZE1008 d'une prescription graphique type EBC.

1.Extrait de la planche graphique n°5 du PLU d'Ormes, approuvé le 30/05/2013



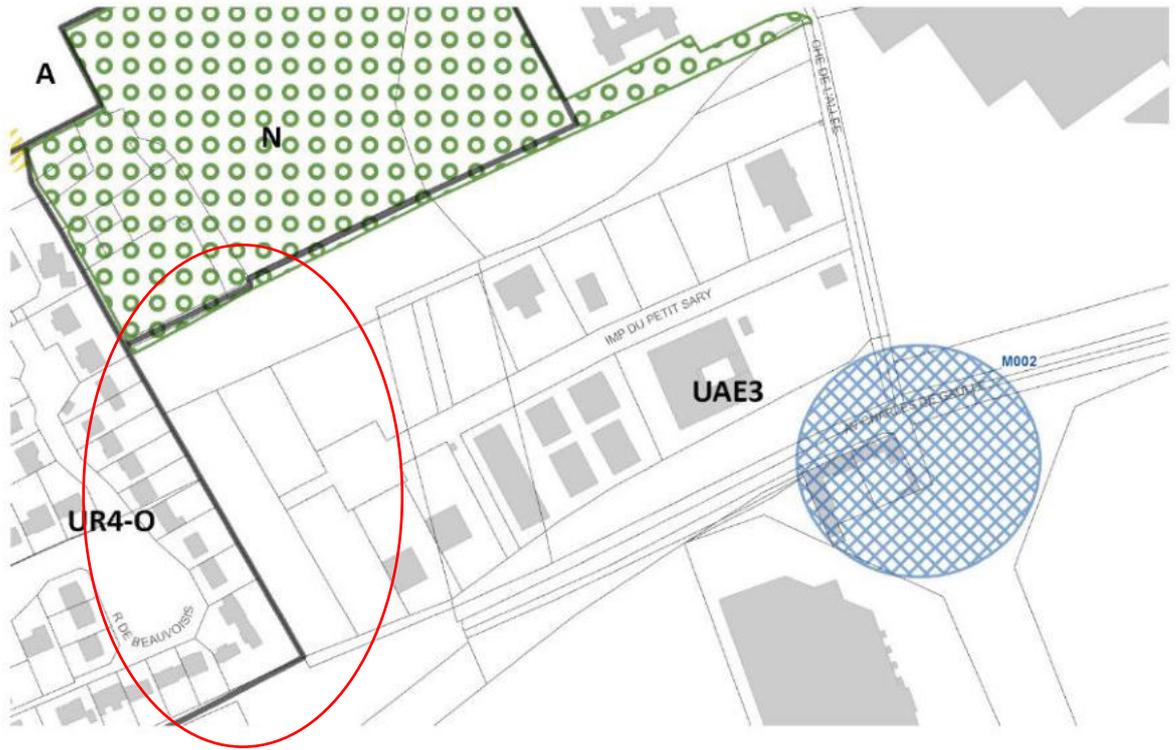
2. Extrait du plan de composition du permis d'aménager



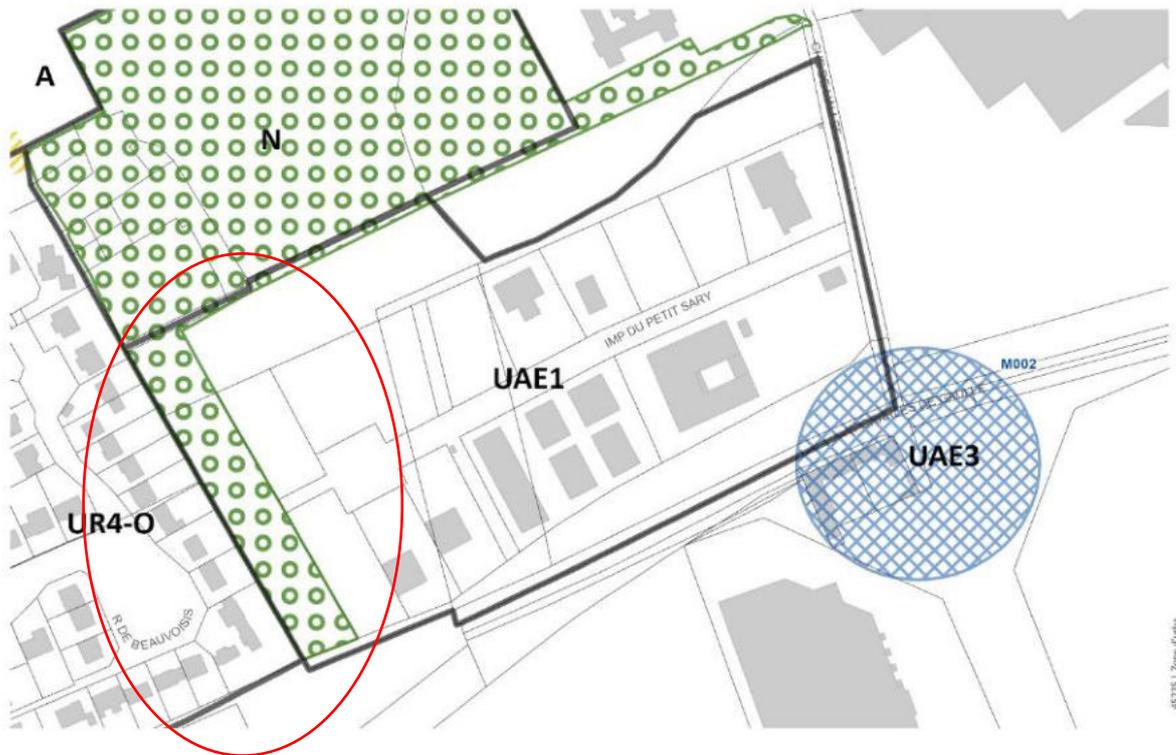
3. Extrait du plan de zonage du PLU d'Ormes approuvé le 09/11/ 2021



AVANT



APRES



Cahier communal : suppression de dispositions relatives aux façades

PIECE MODIFIEE :

- 5.1.13 Cahier communal d'Ormes

Lors de la procédure de modification n° 2 du PLUM le cahier communal de la commune d'Ormes a été modifié afin d'ajouter des dispositions en faveur de l'utilisation de différents matériaux en façade pour garantir la qualité paysagère et le respect de l'identité architecturale. Cet ajout au sein des dispositions transversales n'a pas été suivi par une suppression des dispositions spécifiques aux zones UR1, UR3, UR4, 1AU, UAE et UE, qui sont identiques aux nouvelles dispositions instaurées.

Ainsi, il est proposé de :

- **Supprimer les dispositions spécifiques aux zones UR1, UR3, UR4, 1AU, UAE et UE relatives aux façades.**

FACADES

>> DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Pour les constructions nouvelles, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, soubassements ou façades végétalisées (dispositif de plantation intégré dans la façade), etc. Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

En zones UR1, UR3, UR4 et 1AU :

~~Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc... Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.~~

En zone UF1 :

Les façades sur rue des constructions ne comporteront pas de balcons supérieurs à 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

~~En zones UAE et UE :~~

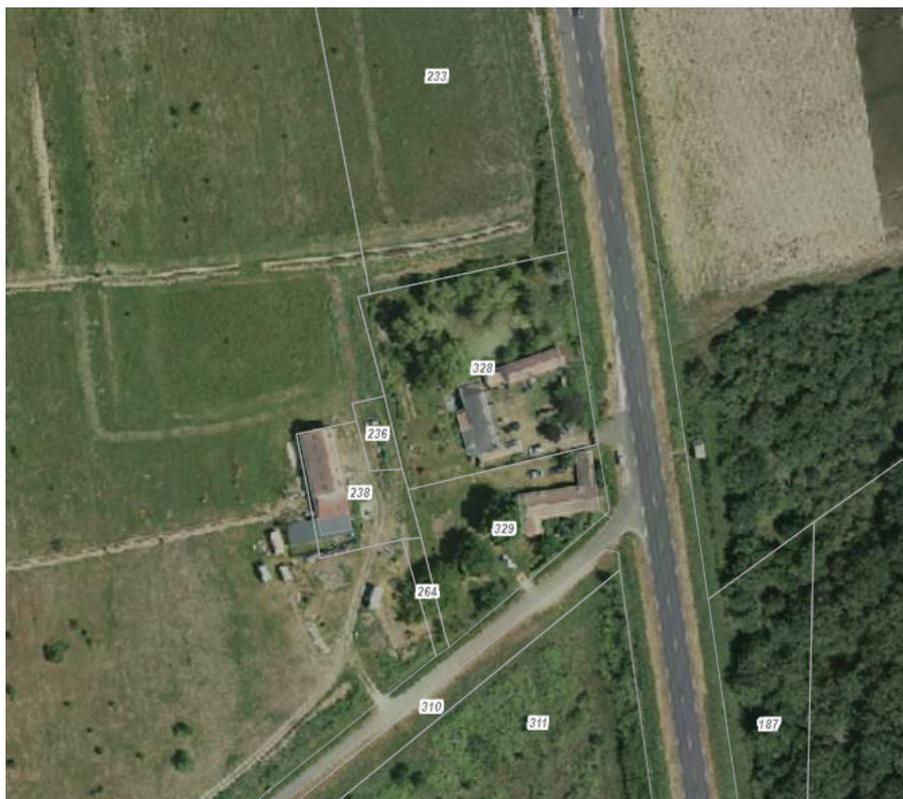
~~Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc...~~

■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL

Rectification des bâtiments susceptibles de changer de destination sur la nouvelle représentation cadastrale

PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 90 et 93



Les bâtiments sur les parcelles cadastrées F 328 et 329, situés au Sud de la Commune de Saint-Cyr-en-Val, le long de la RD 2020, sont identifiés en éléments bâtis remarquables au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Lors de la mise en place de la Représentation Parcelaire Cadastre Unique (RPCU), les représentations graphiques, symbolisées par un point rouge, des bâtis identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est décalée. Ainsi, il convient de rectifier cette erreur matérielle.

La RPCU devient le nouveau plan cadastral géré et mis à jour par la DGFIP, et est désormais la référence en matière de découpage parcellaire et de représentation du bâti. Elle permet aux usagers de disposer d'une représentation unique, homogène et continue des parcelles sur l'ensemble du territoire. La métropole d'Orléans doit s'appuyer sur ce nouveau référentiel dans le système d'information géographique (SIG). La RPCU améliore la géométrie cadastrale sans modifier les données fiscales.

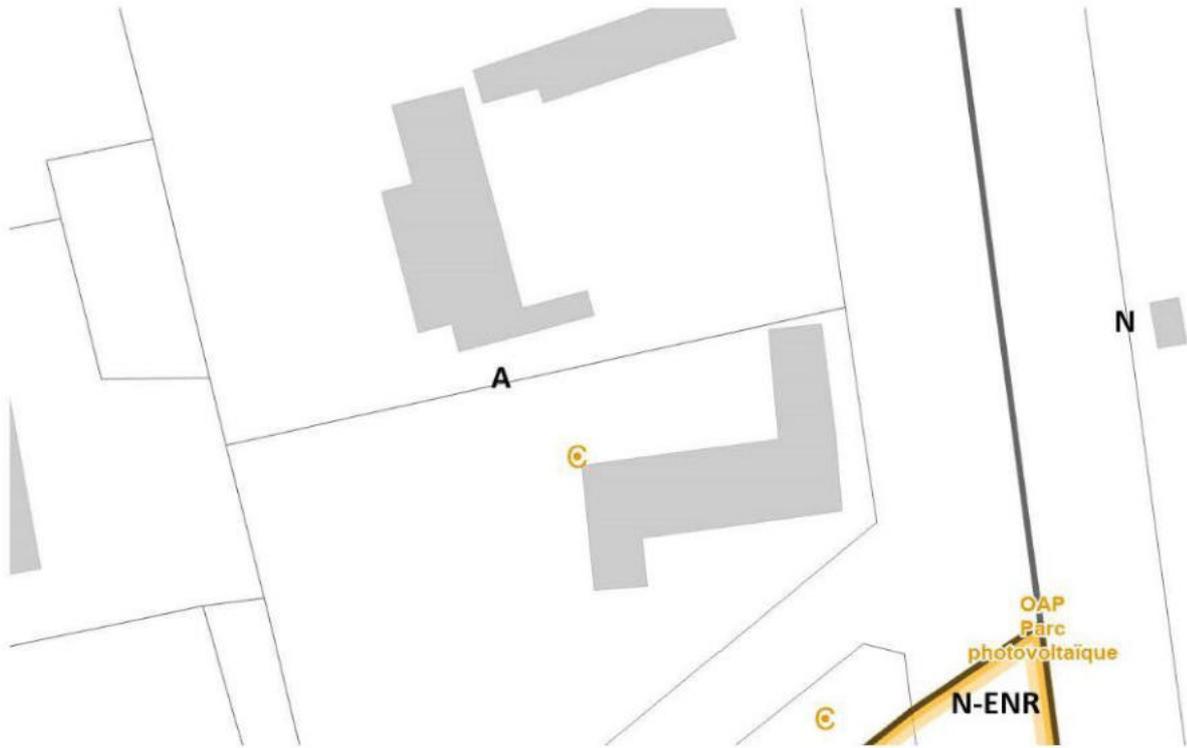
Sur certains secteurs les décalages entre les deux fonds de plans existent. Ces décalages ont été corrigés pour la majeure partie lors de la procédure de modification n° 1 du PLUM. Toutefois, des erreurs subsistent. Il avait d'ailleurs été précisé lors de la modification n° 1 que la prise en compte de la RPCU s'effectuerait au fur et à mesure des différentes procédures de modification du document.

Cette modification du document est à droit constant.

Ainsi, il est proposé de :

- **Rectifier la localisation sur les représentations graphiques des bâtis identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

AVANT



APRES



Ajustement du centroïde du périmètre de protection PRIMAGAZ

PIECES MODIFIEES

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 87 et 88



392

La zone industrielle de la Saussaye, située à Saint-Cyr-en-Val, abrite le site de stockage de gaz liquéfié PRIMAGAZ. Jusqu'en 2012, l'établissement relevait du régime de l'autorisation avec servitudes d'utilité publique (SEVESO seuil haut), et faisait ainsi l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques. Au droit du périmètre associé au PPRT, d'un rayon de 500 m autour de la sphère de stockage de gaz liquéfié, les dispositions d'urbanisme limitaient plus particulièrement les occupations et utilisations du sol.

En 2012, Primagaz a décidé de cesser l'activité du relais vrac exploité sous le régime de l'autorisation avec servitudes et de reprendre cette activité sous le régime de la déclaration au titre de la législation des installations classées.

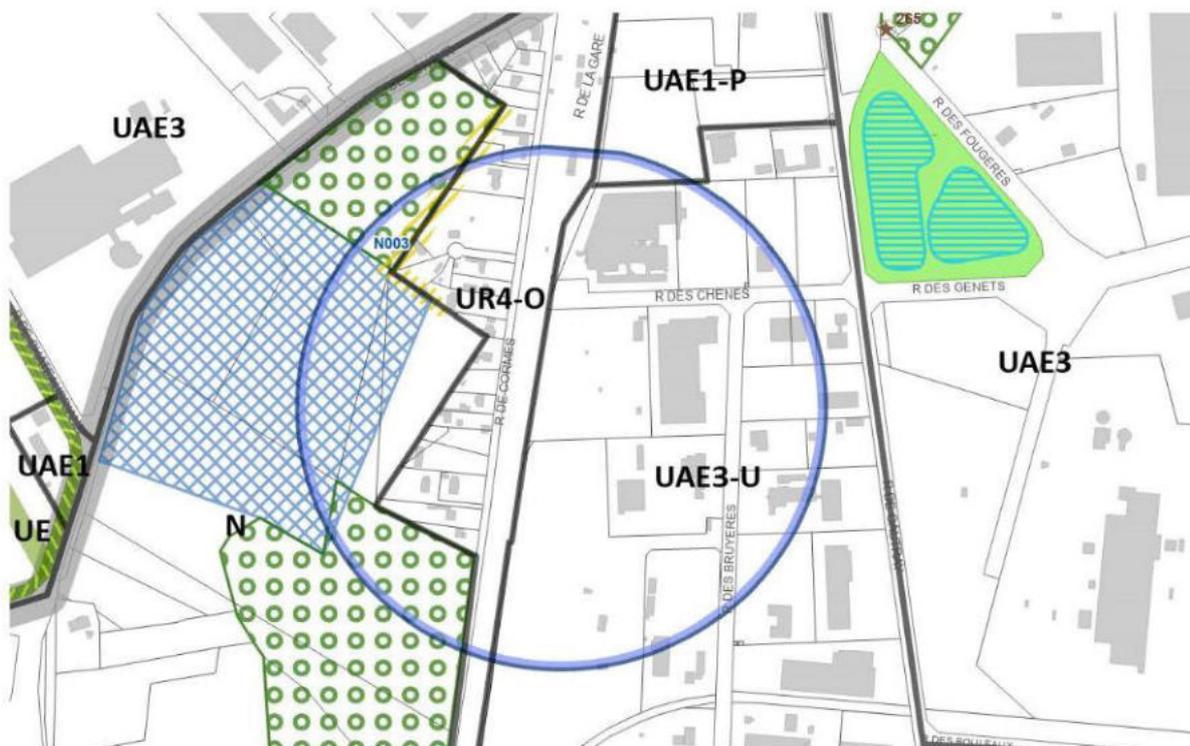
Il apparaît que le centroïde actuel (édicte lors de l'élaboration du PLUM depuis les données de l'ancien PLU communal de Saint-Cyr-en-Val) générant un rayon de protection de 260 m n'est pas situé sur l'emplacement exact de la zone d'impact en cas d'incident. En effet, les zones d'effet de surpression générées par explosion de type BLEVE sur des camions gros porteurs, se font à partir des postes de déchargement, et non plus depuis les installations de stockage du gaz, enfouies sous terre depuis 2012.

Dans ce cadre, pour limiter et anticiper les risques technologiques encourus, il convient de délimiter la zone d'impact (ou centroïde) autour des postes de déchargement et de générer à partir de celle-ci un nouveau périmètre de protection PRIMAGAZ de 260 m.

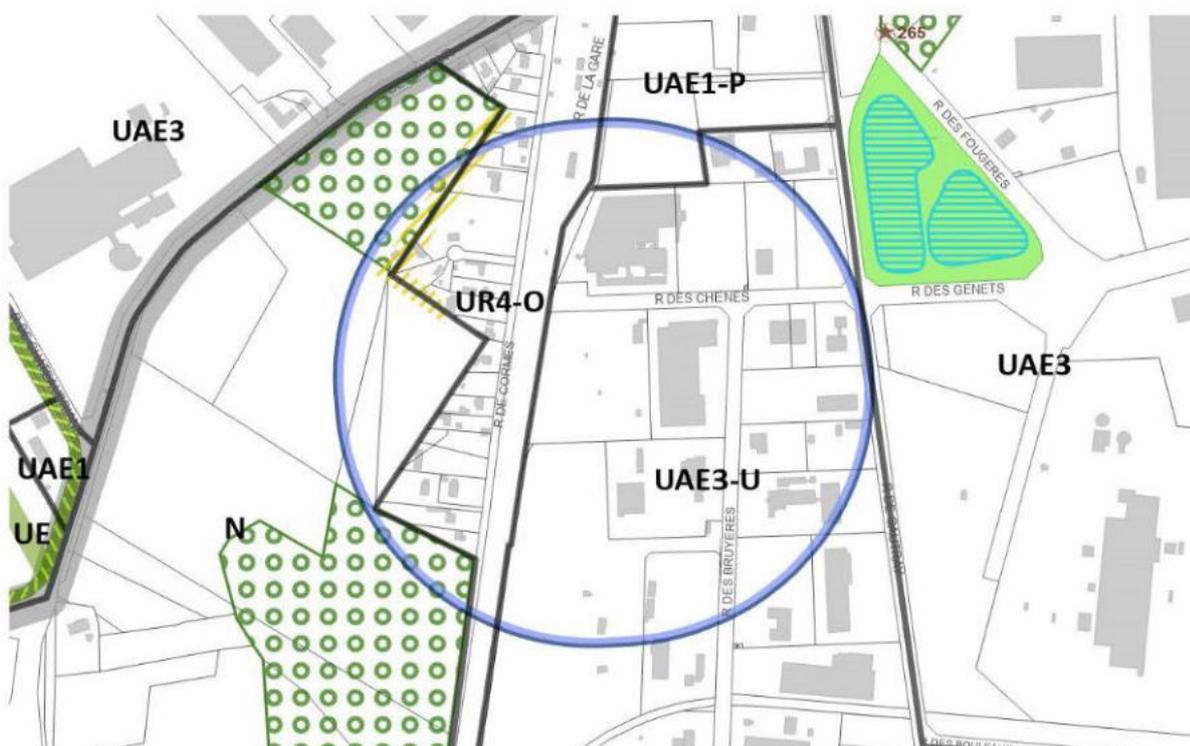
Ainsi il est proposé de :

- Redéfinir le centroïde du périmètre du secteur PRIMAGAZ par rapport à la zone de risque réelle ;
- Modifier le périmètre du secteur PRIMAGAZ en conséquence.

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL

PIECES MODIFIEE

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 61

Rectification de l'identification d'un bâtiment repéré comme un élément bâti remarquable



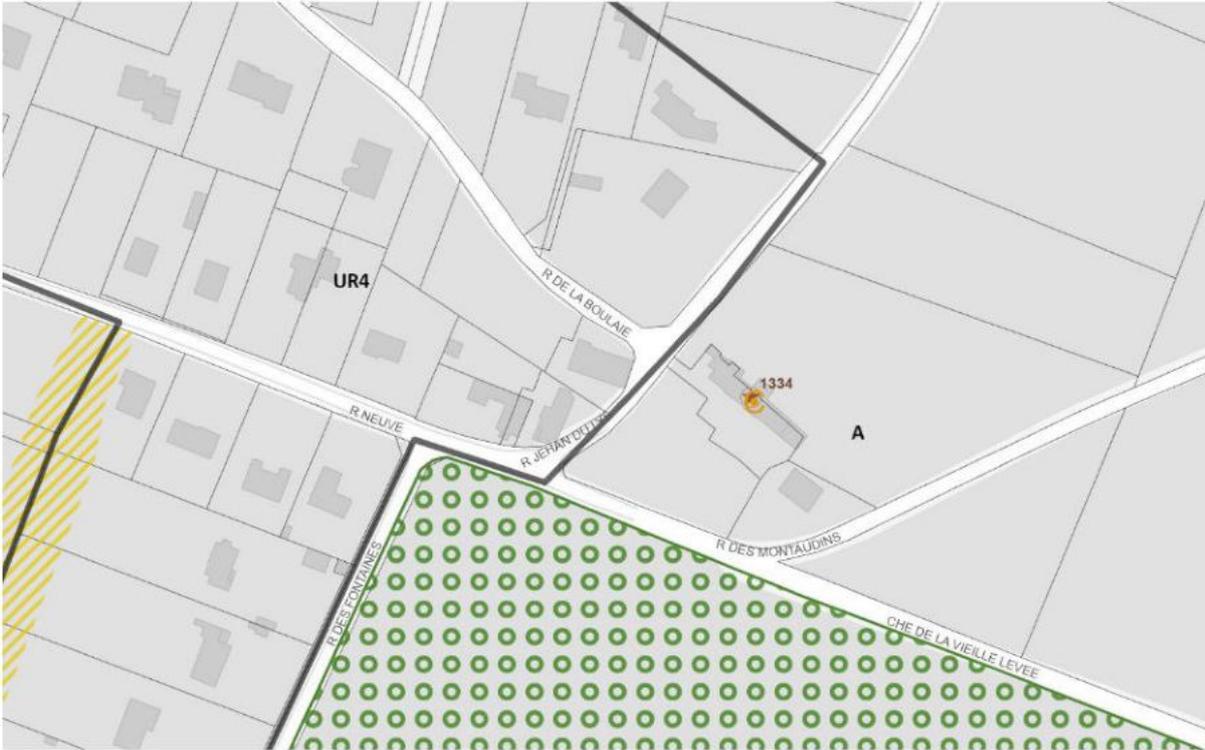
La longère située sur la parcelle BE0060 a été identifiée comme élément bâti remarquable et figure sur la liste afférente du cahier communal de Saint-Denis-En-Val.

Cependant, c'est la parcelle A1412, située en face de la parcelle concernée, qui a été grevée de la prescription graphique relative aux éléments bâtis remarquables.

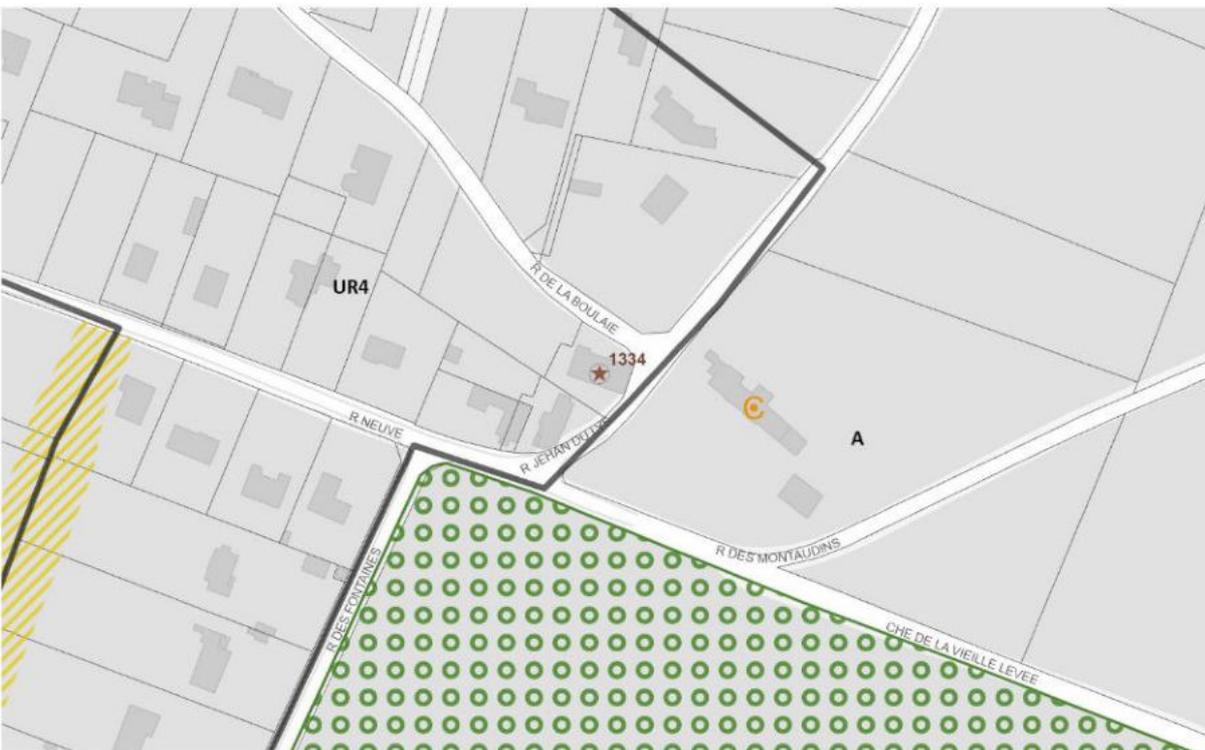
Ainsi, il est proposé de :

- Rectifier cette erreur matérielle concernant la géolocalisation de la prescription.

AVANT



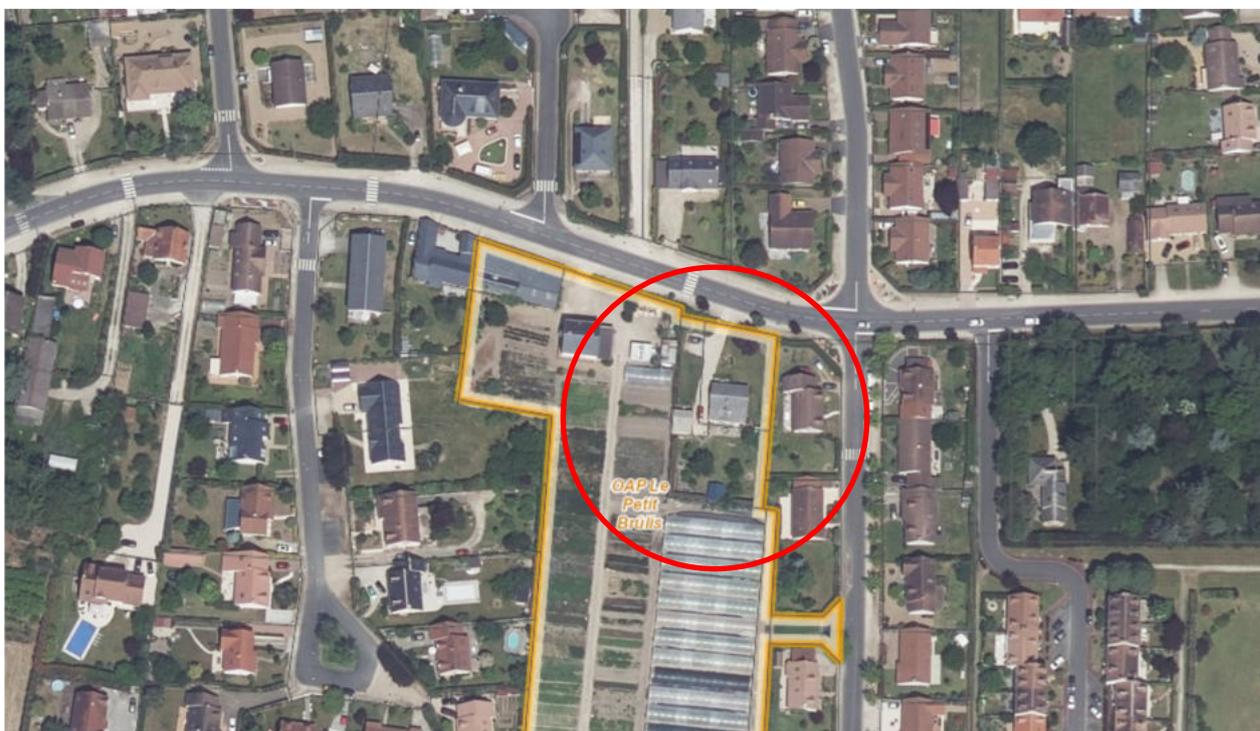
APRES



OAP « Le Petit Brûlis », rectification d'une erreur de tracé du périmètre dans le plan de zonage

PIECE MODIFIEE

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_60



396

Lors de la création de l'OAP « Le Petit Brûlis », intervenue au cours de la modification n° 2 du PLUM, les parcelles AV0087 et AV0088 ont été intégrées par erreur au périmètre de l'OAP figurant au plan de zonage. En effet, ces parcelles n'apparaissent pas dans le périmètre de l'OAP « Le Petit Brûlis » décrite dans les OAP de projets (pièce 3.1.0 du PLUM).

En conséquence, il convient de rectifier cette erreur matérielle en excluant les parcelles AV0087 et AV0088 du périmètre de l'OAP « Le Petit Brûlis » sur le plan de zonage.

Ainsi, il est proposé de :

- **Rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage au 2 000^e n°60, en excluant les parcelles AV0087 et AV0088 du périmètre de l'OAP « Le Petit Brûlis ».**

AVANT



APRES



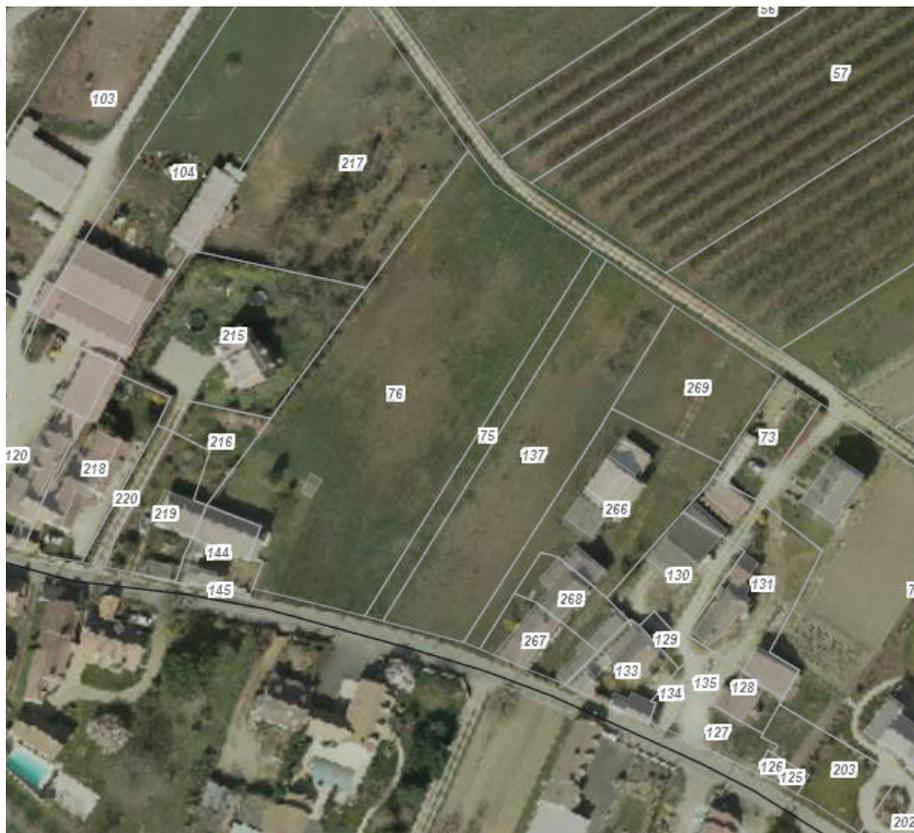
■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

Ajustement de franges agricoles et paysagères

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 74



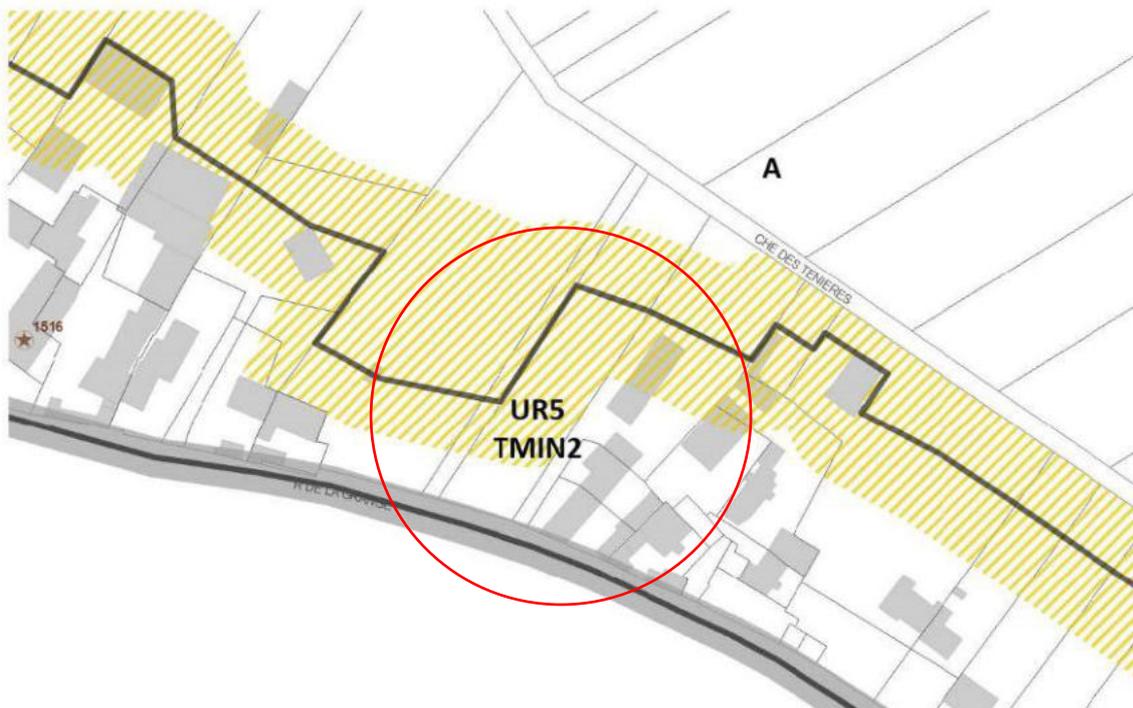
Les parcelles cadastrées ZV 277 et ZV 278, issues de la division parcellaire sur la parcelle cadastrée ZV 137, située rue de la Granges, font l'objet d'une protection graphique « Frange agricole et paysagère ». La délimitation de cette prescription procède en fait d'une erreur graphique intervenue lors de la procédure de modification n° 2 du document.

En effet, la modification n° 2 du PLUM a eu pour effet de réduire la zone urbaine « UR5 » au profit de la zone agricole « A ». Par voie de conséquence, la frange agricole et paysagère, d'une largeur de 20 m de part et d'autre de cette limite de zonage, s'est déplacée également. Il apparaît que les parcelles cadastrées ZV 277 et ZV 278 se trouvent aujourd'hui intégralement dans la frange agricole alors que des constructions sont en cours de réalisation. Il convient d'ajuster le périmètre de cette prescription, procédant d'une erreur matérielle.

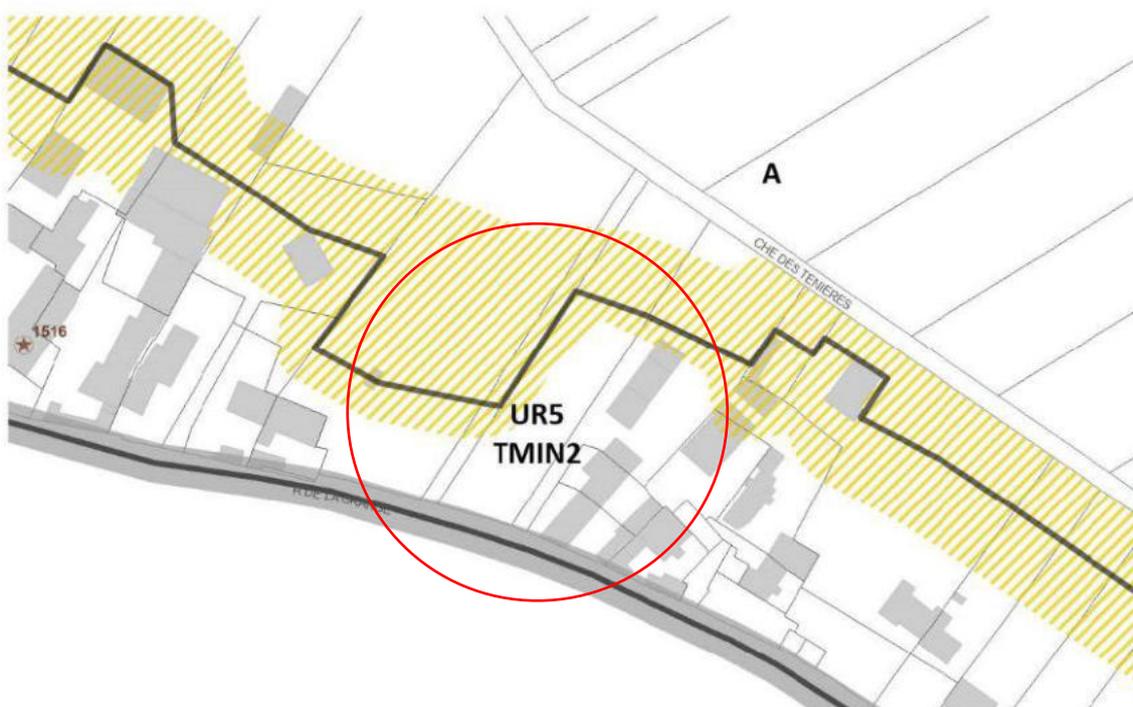
Ainsi, il est proposé :

- **D'ajuster la prescription actuelle sur les parcelles cadastrées ZV 277 et 278 en cohérence avec la réalité du terrain et la situation actuelle.**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

Ajustement de limites de zonages rue Alfred Nobel de UR1 vers UAE1-M

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5000^e – 7
- 4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000^e – 7



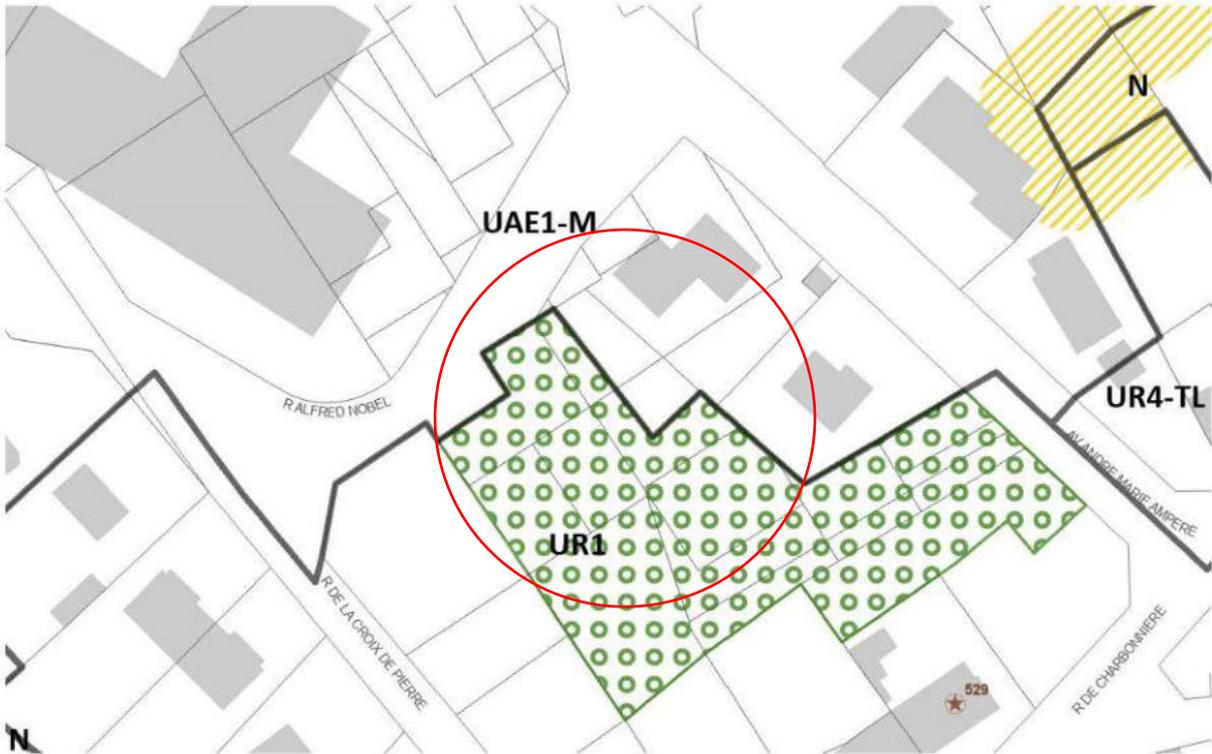
Les parcelles cadastrées BD 511 et BD 654 sont à la limite entre une zone UR1 et une zone UAE1-M. Lors de l'élaboration du PLUM, le zonage a été établi en scindant les parcelles en deux sans raison apparente. L'adressage de ces deux parcelles est dans la zone UAE1-M et elles accueillent des activités économiques, il convient donc de leur laisser l'opportunité de se développer en rectifiant ce découpage.

L'espace boisé classé qui grève les parcelles reste inchangé.

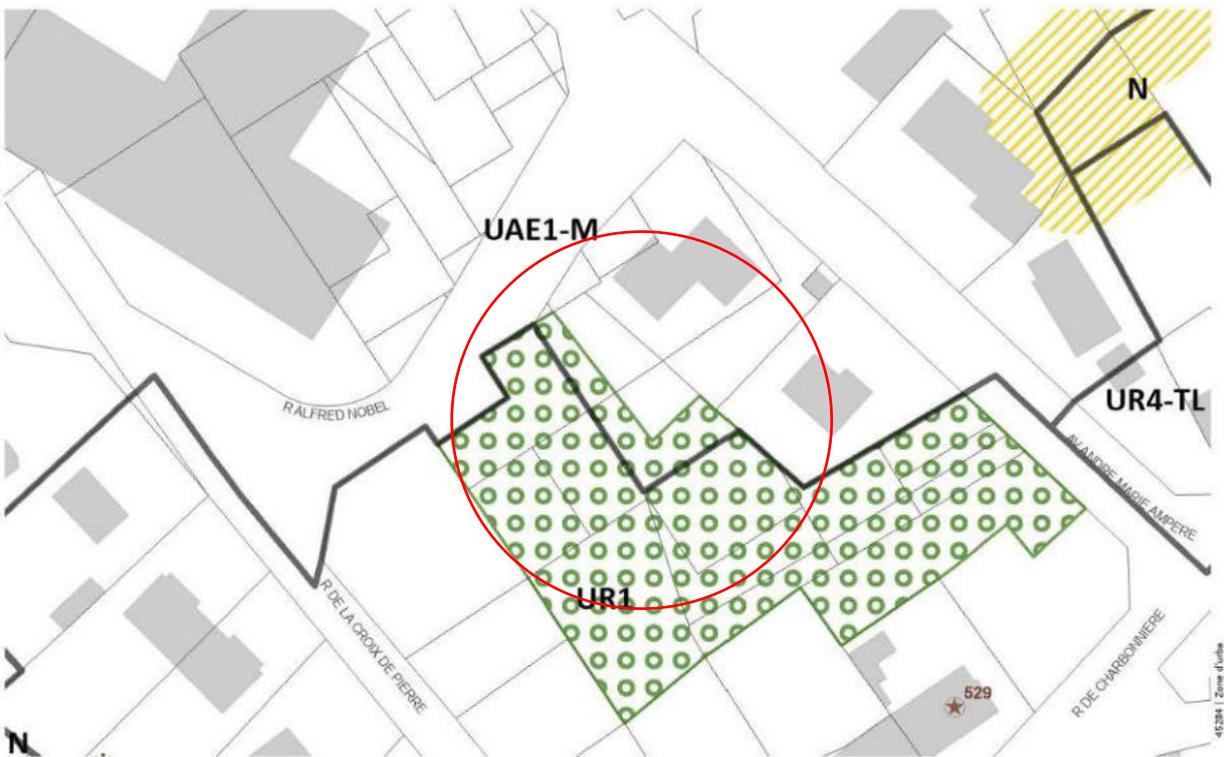
Ainsi, il est proposé :

- **D'ajuster le tracé des limites des zones UAE1-M et UR1 par rapport aux limites parcellaires des parcelles cadastrées BD 511 et BD 654 ;**
- **De modifier les plans des hauteurs et emprises en conséquence.**

AVANT

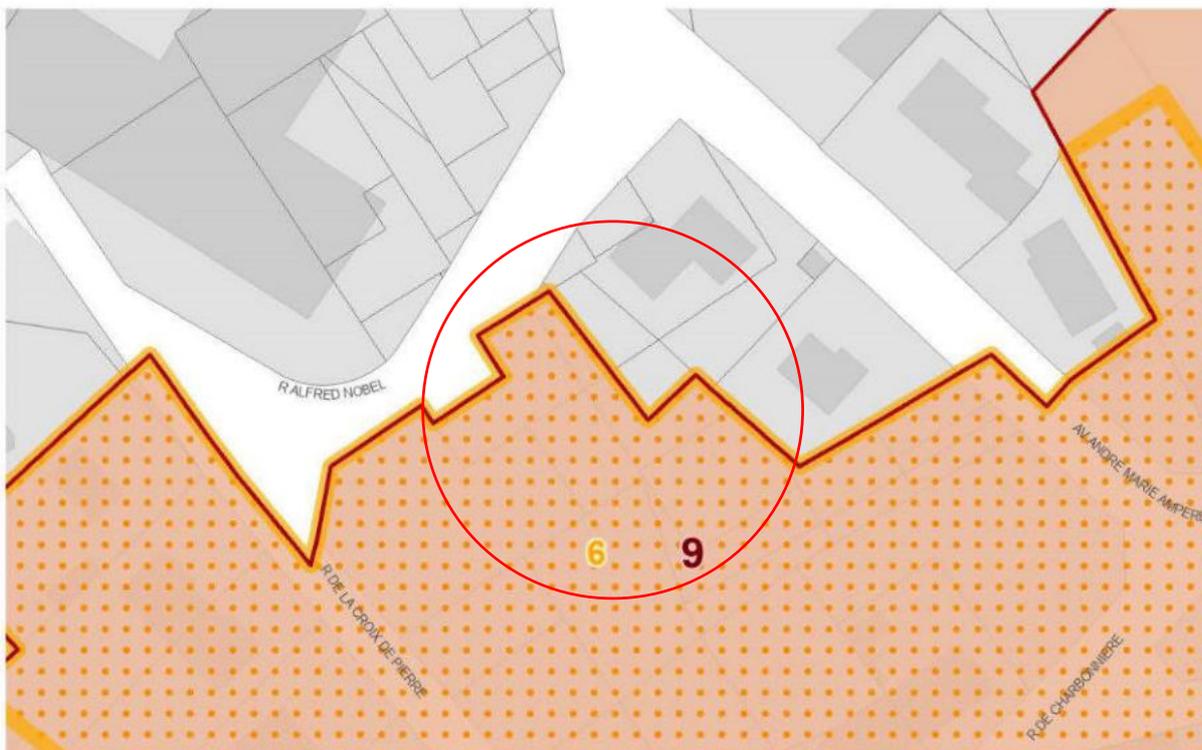


APRES



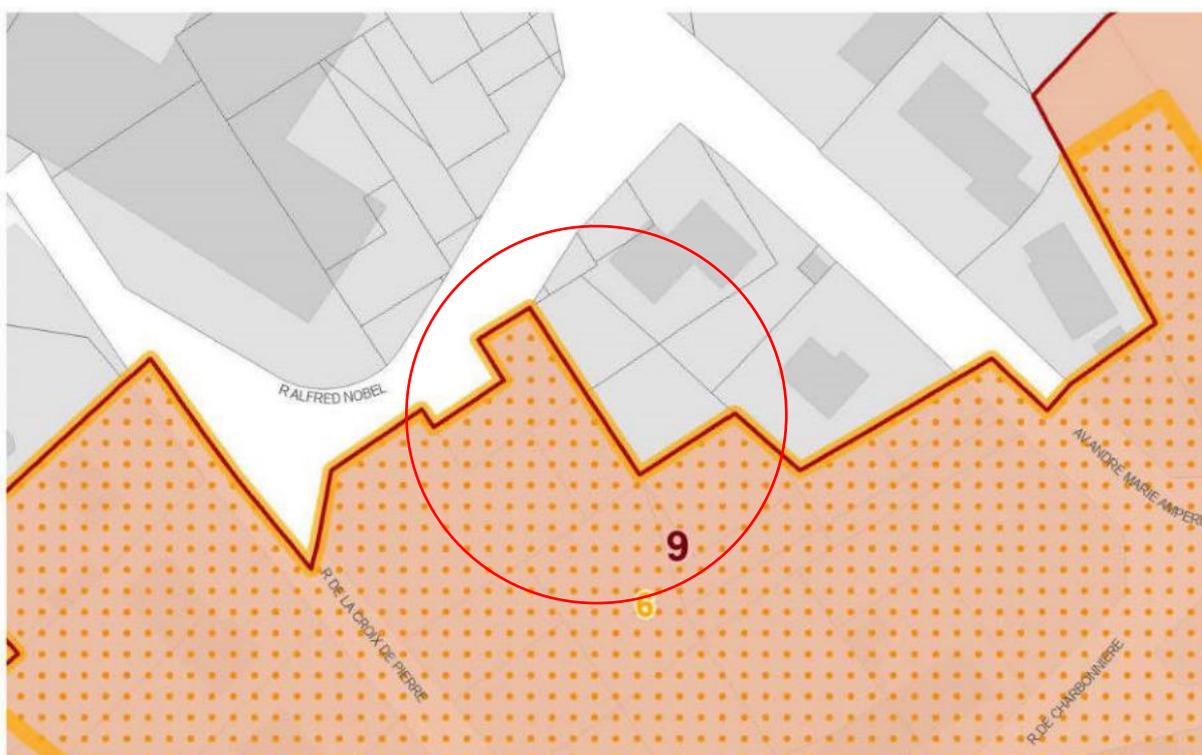
Modification du plan des hauteurs en conséquence

AVANT



402

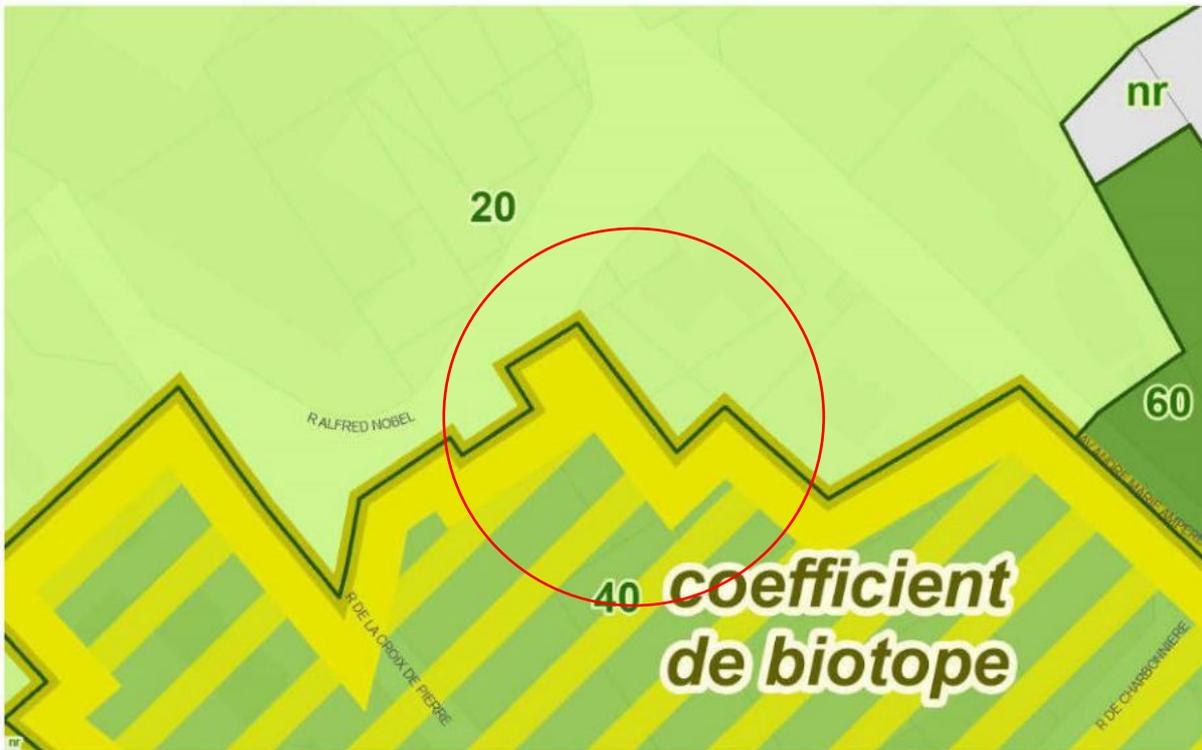
APRES



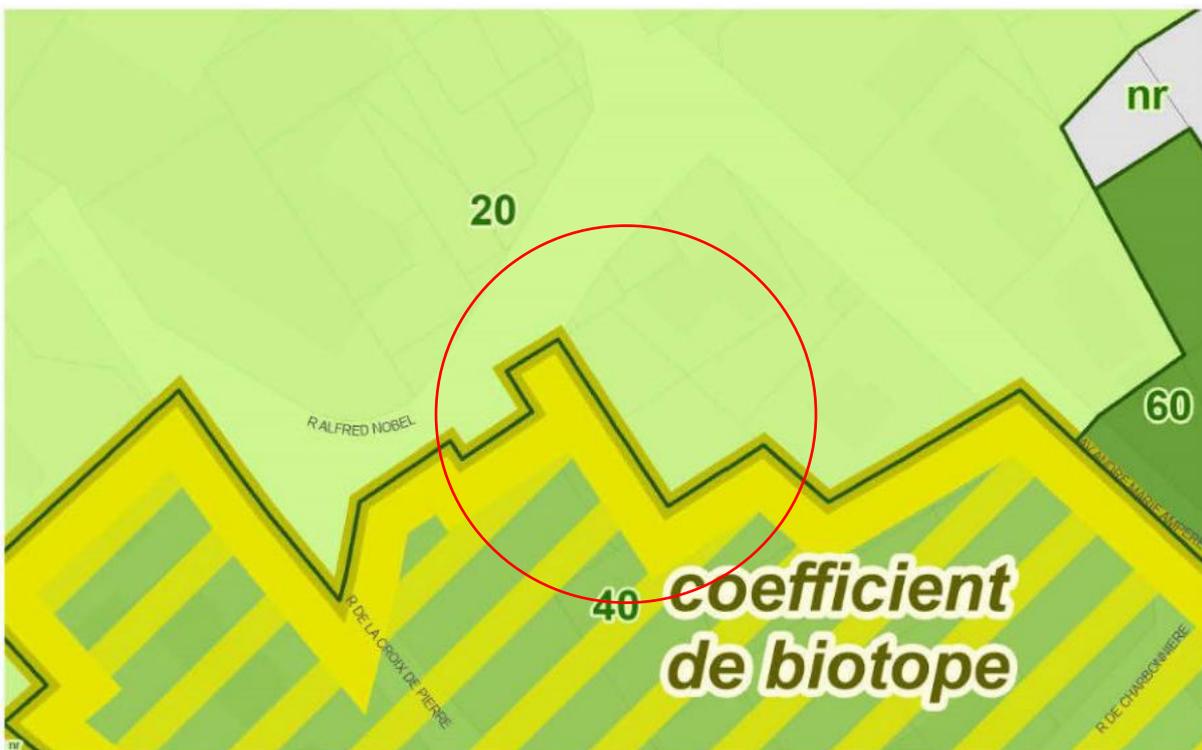
45284 | Hauteur faitage

Modification du plan des emprises en conséquence

AVANT



APRES



Ajustement du tracé d'un cœur d'îlot rue Georges Sand

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44



404

La parcelle cadastrée AP 437, située rue Georges Sand, fait l'objet d'une protection graphique « Cœur d'îlot ». Les cœurs d'îlots sont délimités au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires. Ils sont identifiés, essentiellement en milieux urbains constitués, en fonction d'un faisceau d'indices, se cumulant. Le faisceau d'indices suivant a ainsi permis d'identifier ces espaces à protéger :

- Ilot constitué ou en cours de constitution ;
- Cœur vert ou paysager, arboré ou pas ;
- Plusieurs terrains ;
- Intérêt écologique probable dans la trame verte métropolitaine ou à échelle locale.

Le tracé du cœur d'îlot rue George Sand couvre quasi intégralement la parcelle AP 437 et pas seulement le fond de jardin.

Dans la mesure où la prescription graphique ne répond pas dans son tracé aux critères d'identification fixés par le PLUM, il convient de procéder à un ajustement du périmètre du « cœur d'îlot » sur une partie de la parcelle cadrée AP 437, corrigeant ainsi l'erreur matérielle.

Ainsi, il est proposé d' :

- **Ajuster le périmètre du cœur d'îlot pour correspondre au fond de jardin dans la continuité du cœur d'îlot situés sur les autres parcelles.**

AVANT



APRES



Ajout d'une prescription de stationnement pour les caravanes

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 44



406

La parcelle cadastrée BM 50, située rue du Petit Bois, accueille le cirque Grüss, implanté sur la commune de Saint-Jean-de-Braye depuis de nombreuses années. Des mobile-homes sont installés sur le terrain pour loger l'ensemble des équipes et notamment les artistes intervenant pour les spectacles. Une disposition du PLU de Saint-Jean de Braye approuvé en 2016 autorisait l'installation de ces équipements et un secteur spécifique avait été identifié dans cette zone.

Lors de l'élaboration du PLUM, de nouveaux outils graphiques ont été définis, avec des intitulés différents et le repérage du secteur a été omis. Il est proposé de rétablir la prescription identifiée dans le PLU communal en utilisant l'outil tel que défini dans l'article DC-1.3.4 relatif au périmètre de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs du règlement écrit du PLUM.

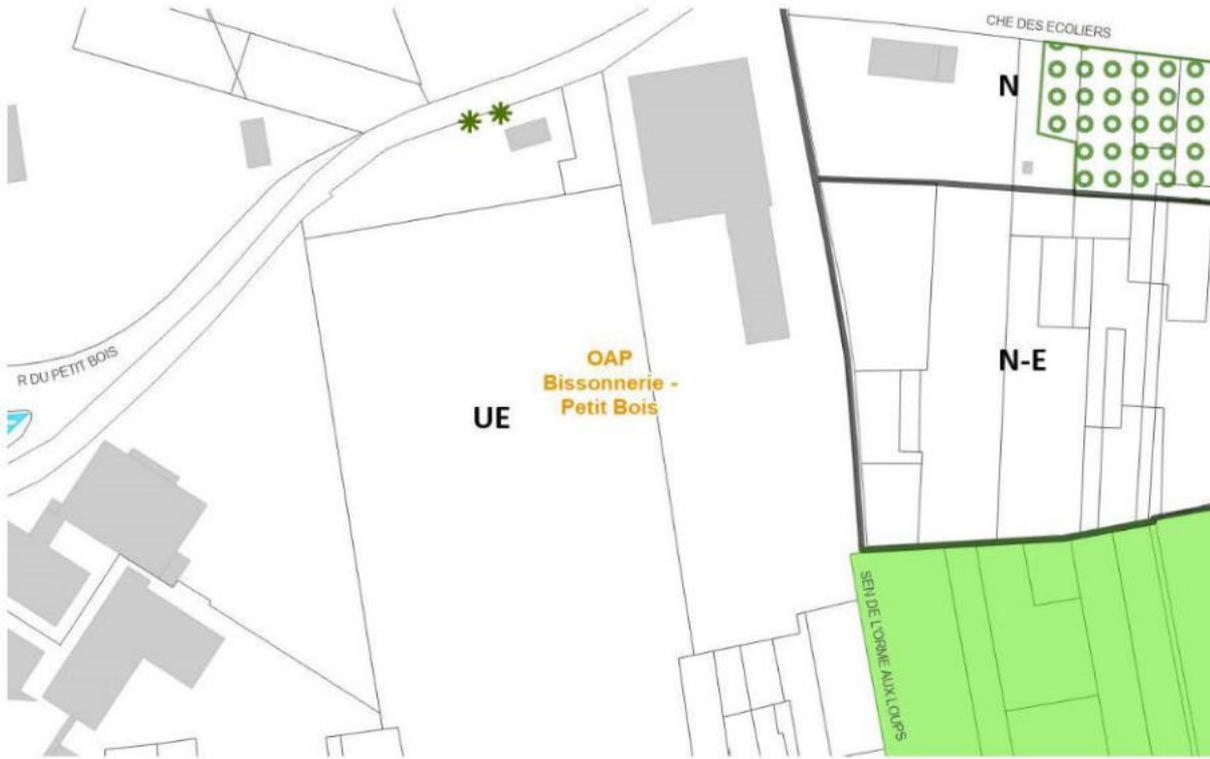
Les périmètres de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont délimités au titre de l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme afin de permettre la diversité urbaine et la mixité sociale de l'habitat.

Ainsi, il est proposé :

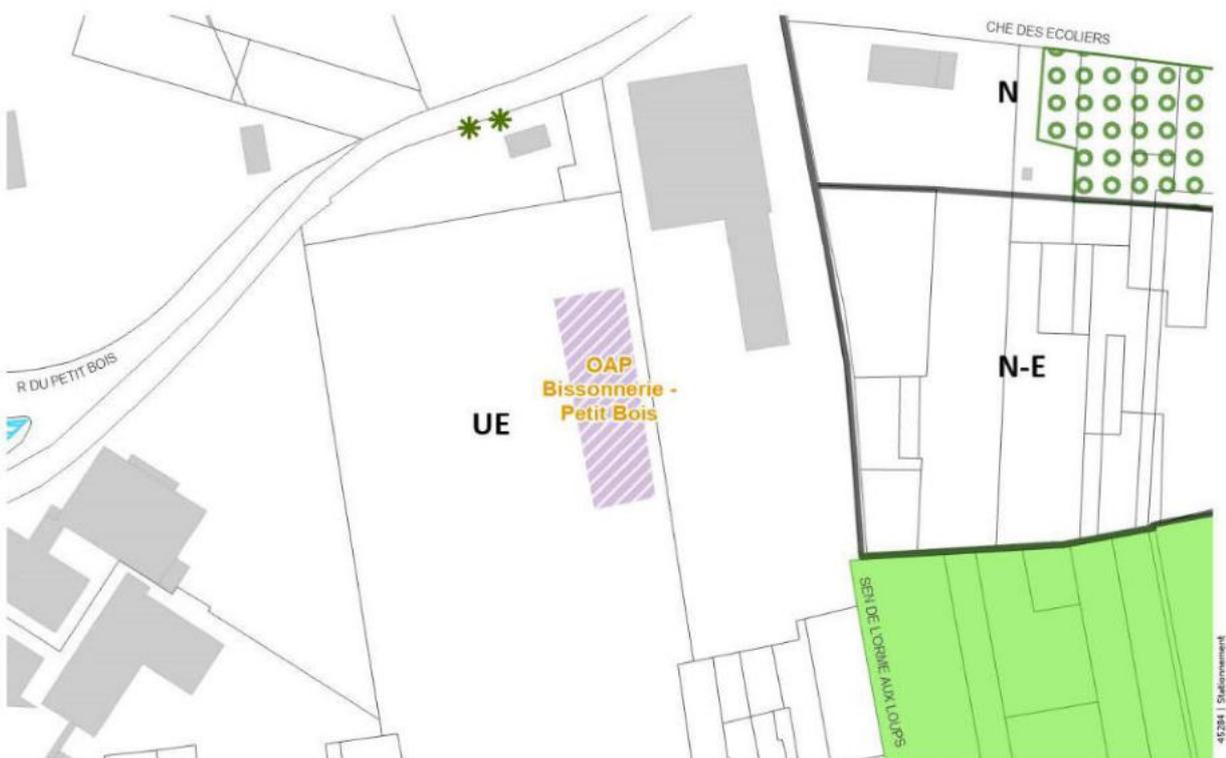
- **De rétablir le secteur permettant l'installation des caravanes et des résidences démontables.**

Stationnement de plus de 3 mois pour les caravanes

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

Rectification du taux de mixité sociale rue des Varennes

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 60



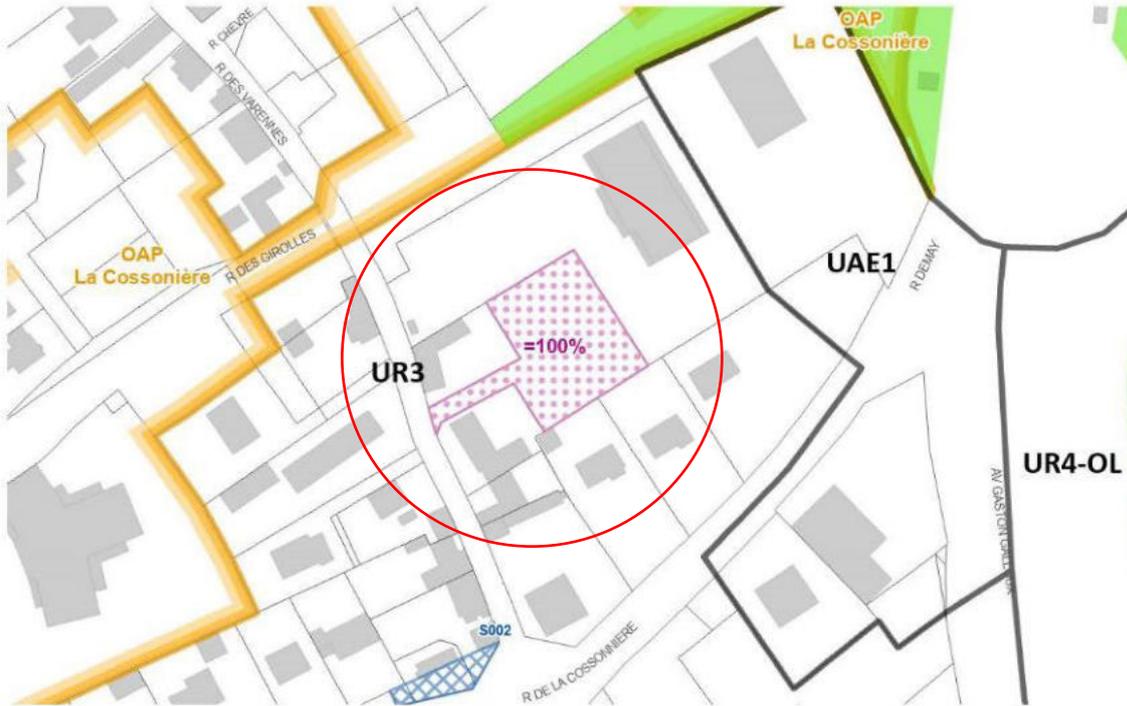
La parcelle cadastrée BD 873, située rue des Varennes, fait l'objet d'une protection graphique « Secteur de mixité sociale » avec un taux minimal de 100 %. Ce pourcentage procède en fait d'une erreur de saisie lors de l'élaboration du document.

En effet, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLUM peut définir dans certains secteurs « un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Dès lors, un objectif de 100 % de production de logements sociaux est exclu, un tel taux ne permettant pas de respecter la notion de mixité.

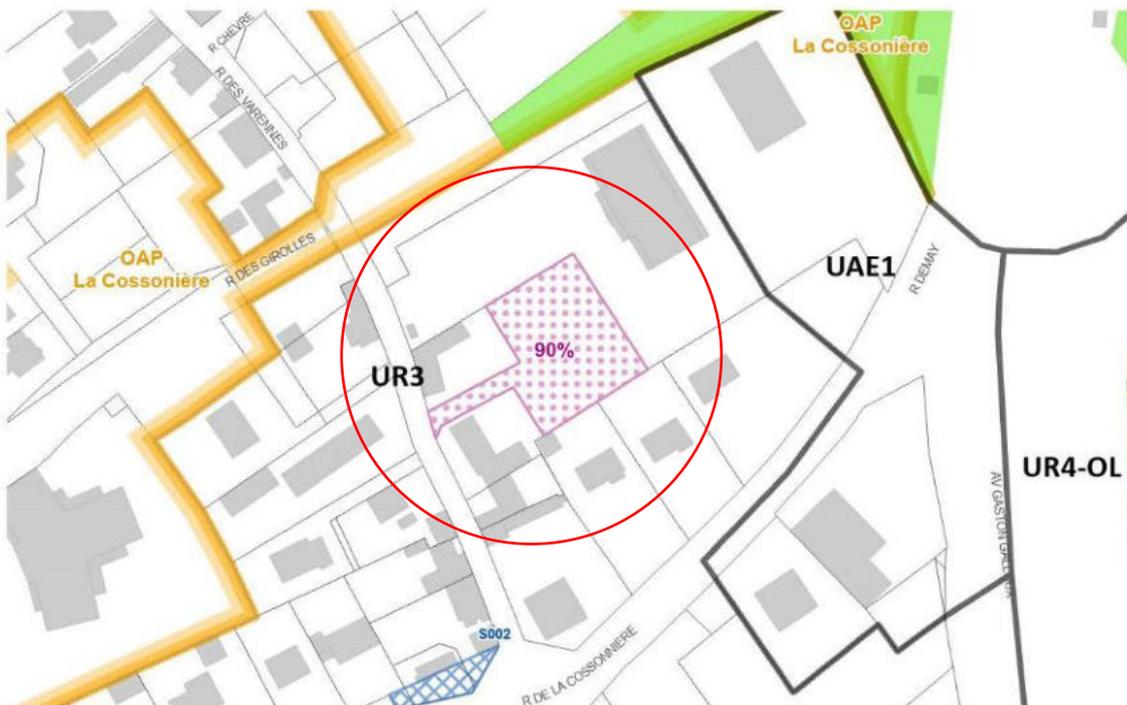
Ainsi, il est proposé :

- **De rectifier le taux de mixité sociale à 90 % en respect du code de l'urbanisme.**

AVANT



APRES



■ COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

Ajustement de l'identification d'un parc et jardin en boisement urbain rue du Clos de Marvilliers

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2000^e – 49



410

La parcelle cadastrée AE 154, située rue du Clos de Marvilliers, fait l'objet d'une protection graphique « Parc et Jardin ». Les parcs et jardins sont des équipements accessibles au public et entretenus par les collectivités. Or, la parcelle AE 154 relève du domaine privé des 25 propriétaires de la rue du Clos de Marvilliers et de la rue Neuve. S'il n'est pas clos et reste donc accessible, l'entretien et la gestion incombent aux copropriétaires.

Il convient donc d'ajuster le classement en « boisement urbain et espace d'ornement », afin de correspondre au statut réel de cet espace tout en maintenant sa préservation environnementale et paysagère.

Ainsi, il est proposé d' :

- Modifier la prescription actuelle sur la parcelle AE 154 en « Boisement urbain et espace d'ornement », en cohérence avec la réalité du terrain et de sa gestion.

AVANT



APRES

