

RAPPORTEUR : Mme CHERADAME

N° 25 Objet : Planification. Plan Local d'Urbanisme d'Orléans. Révision. Avis à émettre.

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 4 juillet 2016, le Conseil Municipal d'Orléans a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) dont l'achèvement a été transféré à Orléans Métropole par délibération du 16 février 2017, conformément à ses nouvelles compétences. Pour mémoire, les objectifs qui ont présidé à la mise en révision de ce document consistent notamment à :

- adapter son dispositif réglementaire aux diverses évolutions normatives intervenues après son élaboration, en matière de gabarits (loi du 24 mars 2014), d'emprises (plan de prévention du risque d'inondations du 6 janvier 2015), de refonte du règlement (décret du 28 décembre 2015), de permis de diviser et de taille minimale des logements (lois des 24 mars 2014 et 27 janvier 2017) ;
- ajuster ponctuellement certaines servitudes telles que des emplacements réservés, éléments de paysage, etc. et accompagner l'avancement des projets urbains ;
- maintenir la compatibilité avec les autres documents de planification ou sectoriels en évolution (schéma de cohérence territoriale, plan de déplacements urbains ou encore programme local de l'habitat).

L'engagement de cette procédure de révision a ensuite conduit le Conseil Municipal puis le Conseil Métropolitain à débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en séance des 22 et 25 janvier 2018 puis à tirer le bilan de la concertation préalable et arrêter le projet de PLU les 11 et 28 février 2019.

L'achèvement de ces étapes a ensuite ouvert celle des concertations légales, par la consultation des personnes publiques associées et consultées entre les mois de mars et mai 2019 et par l'organisation d'une enquête publique, tenue du 12 juin au 12 juillet 2019 inclus. Par conclusions motivées du 18 août 2019, le projet de PLU a reçu l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU a été modifié afin de tenir compte des remarques des personnes publiques associées et consultées ainsi que du public. De manière synthétique, les modifications, qui figurent en annexe de la présente délibération, ont principalement consisté à :

- Adapter le projet de PLU à l'évolution des projets urbains par l'ajustement de certaines règles qui contraignent ou rendent plus complexe leur mise en œuvre ou la création et la mise à jour d'orientations d'aménagement et de programmation qui les encadrent ;
- Clarifier l'application du dispositif réglementaire suite à la définition de nouveaux gabarits, en précisant l'application des nouvelles bandes de constructibilité, en coordonnant davantage les diverses pièces du PLU et du Site Patrimonial Remarquable du Centre-Ville ;
- Apporter divers ajustements ponctuels au dossier de PLU, en réexaminant finement et redéfinissant les contours et périmètres des zones et prescriptions graphiques (cœurs de jardins, arbres protégés, etc.) ;
- Apporter des corrections, modifications d'erreurs matérielles et de forme du document, à droit constant, afin de faciliter la lecture et la compréhension des règles (nouveaux schémas).

S'agissant des avis des personnes publiques associées, récapitulées en annexe, il doit être indiqué qu'en dépit d'un avis tardif et à ce titre réputé favorable, des réponses positives sont données aux réserves de l'Etat et consistant à :

- adapter le dispositif réglementaire sur le secteur du Val Ouest afin d'assurer une meilleure superposition du PLU avec les dispositions issues du plan de prévention du risque d'inondations ;
- adapter le cas échéant les hauteurs maximales des constructions en lien avec les dispositions du site patrimonial remarquable du centre-ville ;
- apprécier la pertinence de compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Façades de front de Loire » ;
- préciser l'application du règlement dans les zones « A » et « N » en matière d'annexes et d'abris de jardins.

La commune de Semoy a également émis le souhait que soit modifiée l'orientation d'aménagement et de programmation du « Champ de l'Echo » notamment sur les faisceaux de voirie qu'elle préfigure.

Sous réserve de modifications mineures (erreurs matérielles, orthographiques, ...), le projet de PLU modifié remplit désormais toutes les conditions préalables à son approbation par le Conseil Métropolitain.

Son opposabilité pourra intervenir dans un délai d'un mois suivant sa transmission à Monsieur le Préfet, afin d'accomplir les mesures de publicité régies par le code de l'urbanisme. Il doit être indiqué par ailleurs que le nouveau zonage du PLU donne également lieu à la mise à jour des périmètres du droit de préemption urbain de la commune.

Vu les articles L. 153-14 à 18 du code de l'urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Dans ces conditions, et après avis de la Commission Aménagement Urbain, Logement et Politique de la Ville, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

1°) émettre un avis favorable à l'approbation du PLU d'Orléans ;

2°) prendre acte que le plan local d'urbanisme d'Orléans sera juridiquement opposable dès son approbation par le Conseil Métropolitain et l'accomplissement des formalités de publicité prévues dans le code de l'urbanisme et sa transmission à M. le Préfet de la Région Centre-Val de Loire, Préfet du Loiret.

ANNEXE 1 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

En application de l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées et consultées émettent un avis sur le projet de PLU arrêté dans un délai de trois mois. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE OU CONSULTÉE	AVIS FORMULÉ
Communauté de Communes des Portes de Sologne	Avis favorable
Commission Départementale de la Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Loiret	Avis favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France - Centre Val de Loire	Sans remarque particulière
Commune de Semoy	Avis favorable assorti de deux remarques relatives à l'OAP du Champ de l'Echo (Cf. liste des modifications)
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Sans remarque particulière
Commune d'Olivet	Sans remarque particulière
Réseau de Transport d'Electricité	Demandes d'adaptations pour tenir compte de la localisation d'ouvrages non répertoriés
Région Centre Val de Loire	Avis favorable
Autorité environnementale	<p>L'évaluation environnementale du projet de PLU est jugée globalement satisfaisante mais perfectible. Des justifications sont recommandées en matière d'inventaires de biodiversité sur les zones à urbaniser, de taux de logements vacants et de solutions pour le réduire, d'évitement d'impacts environnementaux potentiels sur les secteurs de projet, d'analyse des risques d'inondation par débordement de cours d'eau en complément du Plan de Prévention du Risque d'Inondations.</p> <p>Ces recommandations ont fait l'objet d'une réponse jointe au dossier d'enquête publique et renvoient par ailleurs aux études d'impact propres à chaque opération d'urbanisme.</p>
Etat - Préfet du Loiret	<p>Avis réputé favorable. L'avis initial comporte 4 réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adapter le dispositif réglementaire sur le secteur du Val Ouest afin d'assurer une meilleure superposition du PLU avec les dispositions du plan de prévention du risque d'inondations ; • adapter les hauteurs maximales des constructions en lien avec les dispositions du site patrimonial remarquable du centre-ville ; • apprécier la pertinence de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation « Façades de front de Loire » ; • préciser l'application du règlement dans les zones « A » et « N » en matière d'annexes et d'abris de jardins.

Selon l'article L.153-8 du code de l'urbanisme, les avis figurant ci-dessus ont été joints au dossier d'enquête publique.

ANNEXE 2 - LISTE DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU D'ORLÉANS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La liste figurant ci-dessous ne tient pas compte des corrections mineures d'erreurs matérielles, d'évolution de la codification des textes et évolutions de forme, opérées à droit constant.

Thème	Demandeur ¹	Principales Pièce(s)	Synthèse de la modification
ADAPTATION DU PLU A L'EVOLUTION DES PROJETS	OM.5.L	Règlement Zone UA	Suppression des dispositions de l'article UA II 3.1 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et de l'article UA III 2 imposant le traitement des derniers niveaux en attique. La ZAC Carmes Madeleine poursuit l'objectif d'ouvrir le site de l'ancien hôpital avec ses éléments de patrimoine comme point d'ancrage. Les deux règles évoquées ne répondent pas totalement à cet enjeu ni aux formes urbaines rencontrées dans le centre-ville ancien et sont par conséquent partiellement supprimées.
	OM.2.L	Pièces graphiques	Modification de zonage UJ en UBp entre les ZAC de la Fontaine et du Fil Soie. Après analyse, cette modification poursuit l'objectif d'harmoniser le front bâti de l'avenue des Droits de l'Homme entre deux ZAC et d'éviter les ruptures de volume et formes urbaines et consiste à intégrer quelques parcelles en front de rue dans un zonage compatible avec cet enjeu d'aménagement.
	OM.3.L	Pièces graphiques	Modification de zonage de l'avenue de la Recherche Scientifique USi en USn. La zone US est une zone à vocation d'activités et d'équipements qui comprend deux secteurs USi et USn. Ce dernier est dédié aux activités diverses dans un cadre végétal à préserver. Dans la mesure où la satisfaction de cette demande permet d'étendre la zone USn projetée du Sud vers le Nord dans un ensemble cohérent et augmente la part globale du végétal dans l'opération AgreenTech, une suite favorable est donnée à ce reclassement.
	OM.1.L	Pièces graphiques	Modification du plan de vélum Avenue des Droits de l'Homme. La ZAC du Clos de la Fontaine se développe autour de l'Avenue des Droits de l'Homme sur un urbanisme à la stature assumée. En son centre, le PLU d'Orléans actuellement opposable prévoit une hauteur maximale de 21 m. Afin d'harmoniser la ligne de toiture sur les derniers terrains, le plan de vélum est rétabli à 21 m.
	OM.9.D OM.11.D Orl.2.L OM.4.L OM.13.D OM.25.D E.3.L	OAP, pièces graphiques	Modification de zonage du secteur du Clos de la Motte 2AU en 1AU et création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). A la faveur de nouvelles dispositions réglementaires, les zones à urbaniser immédiates (1AU) doivent préalablement être couvertes par une OAP. Au cours de la procédure de révision, Orléans Métropole n'a pas envisagé de projet particulier sur cet espace, ni identifié, lors de la concertation préalable, un projet sur cette zone. Dans ces conditions, ce secteur a juridiquement dû être classé en zone 2AU. Au vu des nombreuses observations collectées lors de l'enquête publique, Orléans Métropole prend donc acte de l'existence d'un projet cohérent avec les objectifs du PLU et a établi, pour encadrer sa mise en œuvre, une orientation d'aménagement conforme aux objectifs du PADD ² .
	OM.2.D OM.12.D OM.6.L SEMOY	OAP	Modification de l'OAP du « Champ de l'Echo ». A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ce site, Orléans Métropole a étudié la possibilité de créer un maillage structurant permettant de relier la Commune de Semoy à la Fosse Bénate. Orléans Métropole prend acte des observations portées à l'enquête publique et a modifié en conséquence l'OAP tendant à la suppression de toute orientation sur le territoire de Semoy et à la modification des faisceaux viaires.

¹ Reprise de la codification utilisée par le Commissaire Enquêteur (Cf. rapport du commissaire enquêteur)

² Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	OM.21.D	OAP	Modification de l'OAP « Bel Air ». La CDC Habitat étudie actuellement les conditions de réaménagement de l'ilot urbain dont elle est propriétaire au Nord du Boulevard Riobé. Ces études appellent quelques évolutions de l'OAP qui entérine la mise en œuvre de cette opération, en matière d'implantations des bâtiments et de gestion des hauteurs.
	OM.14.D	Pièces graphiques	Modification de zonage UF en UF et UJp. Cette évolution porte sur le recyclage d'une friche située au 90-94, rue du Fbg St Jean. Dans la mesure où le zonage UF s'avère incompatible avec une opération de renouvellement urbain, il est proposé de maintenir le seul front bâti en UF afin de garantir l'homogénéité de cet axe et reclasser le cœur de parcelle en UJp pour faciliter sa reprise.
	OM.7.L.1	Pièces graphiques	Modification des hauteurs maximales autorisées, à proximité du terrain des Groues de 9 m à 12 m. L'OPH est propriétaire de terrains pouvant recevoir des constructions en accompagnement de celles de la future ZAC. Après analyse, le projet des Résidences de l'Orléanais est compatible avec l'OAP des Groues. et les orientations du futur éco-quartier.
	Etat	OAP, Pièces graphiques	Modification de la zone 1AU en limite de la ZAC du Val Ouest et de l'OAP « Les Jardins du Val Ouest ». Cette évolution vise à mieux coordonner les contours de l'OAP avec les zones d'aléas du Plan de Prévention du Risque d'Inondations, et sa temporalité de mise en œuvre (partie Ouest soumise à révision du PLU).
CLARIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	OM.7.L1	Règlement Toute zone	Réécriture des règles d'implantations par rapport aux alignements. Les bandes de constructibilité du PLU poursuivent l'objectif de développer la Ville en interface du domaine public et de préserver les cœurs d'ilot. Après analyse, leur limitation aux voies existantes pourrait constituer un frein aux opérations de renouvellement urbain en ne permettant pas aux opérateurs de proposer une nouvelle organisation des parcelles. Dans ce contexte, l'application des bandes de constructibilité est étendue aux créations de voiries structurantes des opérations d'aménagement menées sur des terrains de plus de 3 000 m ² .
	OM.7.L.1 OM.18.D	Règlement Toute zone	Précision d'application des règles d'implantation en cas de recul obligatoire. Le PLU impose plusieurs type de reculs, liés par exemple à l'OAP « Front de Loire » (5 m) ou aux linéaires boisés (10 m) qui réduisent de fait la profondeur des bandes de constructibilité. Dans la mesure où les immeubles collectifs nécessitent au minimum une emprise de 15 m, l'application conjointe de ces règles conduirait à rendre impossible la création de bâtiments collectifs. En conséquence, le règlement précise désormais que les bandes de constructibilités sont calculées à compter de la limite du recul obligatoire.
	OM.18.D	Règlement Zones UF et UJ	Assouplissement des règles d'implantation à 6 m en zone UF et UJ. Cette règle de recul vise à s'assurer d'une implantation organisée des constructions nouvelles et extensions en deuxième rideau du front bâti. Après réexamen, cette distance est réduite à 3 m lorsque le projet jouxte un mur mitoyen ou un mur pignon implanté en limite séparative, limitant de fait toute promiscuité.
	OM.19.D, Etat	OAP Clôtures et ambiance urbaine, pièces graphiques, règlement	Précisions sur l'application de l'OAP clôtures par l'ajout d'un sous-secteur UJr2 dédié à la zone du Belneuf. Issues d'une opération immobilière d'ensemble, les constructions du Belneuf disposent de caractéristiques architecturales à préserver et notamment en matière de clôtures. Une réécriture du règlement et de l'OAP permet de mieux faire concorder ces deux documents.
	Etat	Règlement Zones A et N	Suppression des annexes et des extensions en zone A et N, hors STECAL ³ . La constructibilité en zone A et N d'un PLU est conditionnée à l'exercice d'une activité agricole. Le règlement est réécrit de manière à réaffirmer ce principe et ne créer aucune ambiguïté pour les quelques constructions non agricoles déjà situées en zone A et N.
	Etat	Pièces graphiques	Modifications ponctuelles du plan de vélum sur le quai Madeleine et la Tête Nord du Pont de l'Europe. En partenariat avec les services de l'Etat, cette évolution du PLU permet d'assurer une meilleure cohérence avec les hauteurs maximales fixées par le PLU et les attendus du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) du Centre-Ville.

³ Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées autorisant d'autres usages en zones A et N d'un PLU

	OM.18.D, Etat	OAP	Ajustement de l'OAP « Façades de front de Loire ». En complément de la modification précédente, cette OAP, également prescriptive en matière de gabarit des constructions, a fait l'objet de clarifications et d'évolutions limitées quant à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques et au profil du quai Madeleine.
	Etat	Règlement Zones UA et UB	Précision sur le traitement des façades en Centre-Ville. Cette recommandation de l'Etat vise, en complément des diverses prescriptions du Site Patrimonial Remarquable, à exiger la création de modénatures en façade et d'ombres portées afin d'éviter de concevoir des façades « lisses ».
AJUSTEMENTS PONCTUELS DU DOSSIER DE PLU	OM.8.D Orl.2.Ob	Pièces graphiques	Modification du zonage de l'avenue Claude Guillemin USi en US. Sans remise en cause du principe de maintien de zones à vocation industrielle, un nouvel examen permet de répondre positivement à ces demandes dans la mesure où la poche USi prévue, en enclave, a déjà muté vers d'autres usages compatibles avec la zone US voisine. D'autre part, la proximité de logements rend peu souhaitable l'implantation d'activités génératrices de nuisances.
	OM.4.D SM.1.L OM.10.D	Pièces graphiques	Modification de cœurs de jardin avenue de Saint Mesmin et rue du Nécotin. Après analyse des demandes, il s'avère que ces parcelles sont concernées par des cœurs de jardin de faible superficie faisant déjà l'objet de projets à la date d'arrêt du PLU. Dans ce contexte, ces deux cœurs de jardin peuvent être légèrement réduits sans toutefois supprimer les zones de contact entre les parcelles et qui constituent l'espace à protéger prioritairement.
	OM.7.L2	Pièces graphiques	Modification du zonage du site du Clos des Trois Fontaines. Le Clos des Trois Fontaines est situé le long de la tangentielle Est. Il a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2017 abandonné en 2019. Cet abandon confirme l'absence de viabilité d'un programme aux abords de la tangentielle et la nécessité d'un reclassement de ce secteur en zone U des fonds de parcelles bâties et N des espaces situés le long de la tangentielle, afin de former un corridor « vert ».
	Orl.4.Ob	Pièces graphiques	Création d'un cœur de jardin quai de Prague. Bien que conduisant à créer un cœur de jardin de taille réduite, Orléans Métropole fait droit à la demande de ce propriétaire de sanctuariser son jardin au travers du PLU.
	E.2.Ob OM.18.D	OAP	Suppression de 2 arbres protégés rue du Clos Rozé. L'analyse du site indique que seuls les arbres situés à proximité du domaine public - formant un coude de « voirie » - sont visibles. Ils qualifient l'entrée du site et offrent une coupure « verte » dans le front de la rue. Dans ces conditions, les arbres moins visibles, situés en recul de la rue du Clos Rozé, ont fait l'objet d'un déclassement.
	OM.3.D	Pièces graphiques	Réduction d'un cœur de jardin dans le sentier de la Messe. Dans la mesure où la desserte des terrains ne répond pas aux normes en matière de défense incendie, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande. Seule la réduction limitée du cœur de jardin à proximité du bâti au Nord peut être réalisée, afin de faciliter la réhabilitation des constructions existantes.
	Orl.1.Ob	Pièces graphiques	Modification de zonage à l'intersection du Bd Marie Stuart et du Fbg St Vincent. Le PLU poursuit l'enjeu de densifier la Ville sur ses axes structurants sans toutefois dénaturer les formes urbaines de certains faubourgs. Ces objectifs appellent une adaptation à l'intersection Saint Vincent / Marie Stuart, tenant compte de la qualité du bâti existant sur le faubourg et de la présence de zones « vertes » en second plan méritant également d'être préservées.
	E1.Ob.1 E.1.Ob.4	Pièces graphiques	Modification du zonage à l'angle des rues Cordiers et Bellebat UF en UJ. A l'image de la modification précédente, cette évolution concerne deux terrains classés en UF par le projet de PLU et dont le rattachement au zonage UJ de la rue des Cordiers a été demandé lors de l'enquête publique. La situation de ces terrains en limite de zone UJ permet ce rattachement.
	OM.18.D	Pièces graphiques, rapport de présentation	Classement d'un arbre remarquable sur le domaine public, à l'entrée du grand cimetière. Le plan de composition de l'OAP Bel Air aménage plusieurs cônes de vue et percées visuelles, notamment sur l'entrée du grand cimetière, marquée par un arbre qu'il est proposé de protéger au titre du PLU.

	RTE	Annexes	Modification du tracé d'équipements. Cette modification concerne le plan des servitudes figurant en annexe et porte précisément sur la représentation des ouvrages électriques et la mise à jour de la note d'information au public relative aux lignes et canalisations électriques.	
	OM.18.D	OAP	Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » permettant de clarifier les attendus d'Orléans Métropole en matière de gestion des volumes sur l'ensemble du site.	
LISTE DES DEMANDES N'AYANT PAS DONNÉ LIEU À UNE MODIFICATION DU PLU À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE				
Demandeur	Pièce(s)	Justification		
E.3.Ob	Pièces graphiques	Modification d'un cœur de jardin	Demandes trouvant déjà une réponse positive dans le projet de PLU arrêté.	
OM.22.D	Règlement	Possibilité piscine en cœur de jardin		
OM.18.D	Règlement	Calcul des emplacements vélo		
E.1.L	Pièce graphique	Création d'un cœur de jardin		
OM.18.D	Pièces graphiques	Réévaluation des hauteurs		
O.2.L O.8.Ob	Pièces graphiques	Création d'un cœur de jardin	Par principe, il n'est pas donné suite à ces demandes dans la mesure où elles visent à instituer de nouvelles servitudes à l'issue de l'enquête publique, privant de fait les personnes intéressées de moyens d'expression permettant de faire valoir leurs observations.	
OM.17.D	Pièces graphiques	Extension d'un cœur de jardin		
OM.20.D	Règlement	Protection de maisons Fbg Madeleine		
O.5.Ob O.12.Ob O.10.Ob	Pièces graphiques	Création d'un espace boisé classé		
Orl.3.Ob	Pièces graphiques	Suppression d'un cœur de jardin	La création de nouvelles protections environnementales par le dossier de PLU s'est opérée selon divers critères objectifs (Cf. rapport du commissaire enquêteur). A l'aune de ces critères, et après réexamen, ces demandes ne peuvent pas être satisfaites en tant qu'elles conduisent à la suppression sans motif d'intérêt général, de ces protections.	
OM.13.D	Pièces graphiques	Réduction d'un cœur de jardin		
OM.23.D	Pièces graphiques	Suppression d'un cœur de jardin		
OM.24.D	Pièces graphiques	Suppression d'un cœur de jardin		
O.4.L O.5.L	Pièces graphiques	Suppression d'un Espace Boisé Classé		
OM.18.D	Pièces graphiques	Suppression d'un alignement d'arbres		
E.1.Ob2	Règlement	Réduction des stationnements (hors zone de transports collectifs)		
OM.18.D	Règlement	Réduction de la dimension des locaux déchets		
OM.18.D	OAP	Suppression de protections patrimoniales		
E1.Ob.1 E.1.Ob.4	Pièces graphiques	Modification du zonage à l'angle des rues Cordiers Bellebat	Ces demandes de modification sont liées ou anticipent des projets privés dont les conditions de mise en œuvre opérationnelle ne sont actuellement	
OM.7D	OAP	Modification des règles applicables à la zone des Chèvres Noires		

CM du 18 novembre 2019

Affaire suivie par Planification et autorisations d'urbanisme

OM.6.D	Pièces graphiques	Demande de désenclaver plusieurs parcelles rue du Fbg de Bourgogne	pas encore réunies. Des évolutions ultérieures du PLU pourront être engagées afin de le mettre en compatibilité avec des projets aboutis et concertés.
Orl.5.ob	Pièces graphiques	Modification du zonage US jouxtant le site ENEDIS	
OM.18.D	Règlement	Maintien des règles de dépassement de la hauteur (+6m)	Demande contraire aux objectifs de la révision du PLU (Cf. gabarits)