

NIOX Française

De: TOUATRE Lamanguib - DDT 45/SUADT/DUAT/PPSP
<lamanguib.touatre@loiret.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 26 janvier 2024 17:12
À: PASSARIEU Jane
Cc: PRAK Alexandra; NOWAK Theo; DUPONT Marie-Laure - DDT
45/SUADT/DUAT/PPSP; MARTIN Paul-Emile - DDT 45/SUADT/DUAT
Objet: Avis DDT - Modification de droit commun n° 2 du PLUM - Orléans Métropole

Bonjour,

Les services de l'État n'ont pas d'observations particulières à formuler sur la modification de droit commun n°2 du PLUM d'Orléans Métropole, prescrite par arrêté n°A2023-056 du 05/05/2023.

Bien cordialement.

--

Lamanguib TOUATRE
Chargé de planification territoriale
DDT 45 - Service Urbanisme, Aménagement
et Développement du Territoire
02 38 52 47 73/ 06 80 84 55 64



Commune de
SAINT-DENIS-EN-VAL

SERVICE OU COMMISSION

Dossier suivi par :
Rébecca LABLÉE
rebeccalablee@saintdeniserval.com
Tél. 02 38 76 47 72
Réf. : U/24-003 /DJ/RL

COURRIER REÇU LE

07 MARS 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

Monsieur le Président d'Orléans Métropole
Direction de la Planification, de l'Aménagement
urbain et de l'Habitat
Service Prospection et Planification Urbaine
Espace St Marc
5, place du 6 juin 1944
45000 Orléans

Saint-Denis-en-Val, le 1^{er} mars 2024

Objet : PLUm –Commune de St Denis en Val
Modification n°2

Monsieur Le Président,

La Commune de Saint Denis en Val en tant que Personne Publique Associée souhaite vous faire part de deux observations à prendre en compte dans la modification n°2 du PLUm. Nous souhaitons attirer votre attention sur l'importance de deux modifications de zonage.

La première concerne l'OAP du Petit Brûlis dont le périmètre est identifié entre la rue du Château d'eau et la rue de Saint Denis près du lotissement Le Hameau des Brûlis : la demande consiste à modifier le zonage proposé 1AU-R3-PC en 1 AU-R3.

Il s'agit de retirer le suffixe PC sur une partie de l'OAP (cf plan joint) au regard des projets d'aménagements envisagés actuellement à l'étude.

Ce projet d'OAP a pour but la réalisation d'un programme immobilier aux fortes ambitions environnementales dont l'un des objectifs est de réduire la carence en logements sociaux tout en s'intégrant dans l'environnement existant. Projet qui s'inscrit également dans une démarche de mixité sociale en intégrant des constructions individuelles ou collectives privées dans un processus de densification et d'évolution démographique de la commune.

La deuxième modification porte sur une demande de changement de zonage des parcelles AT 113 et AT 114 respectivement situées 809 et 817 route de Sandillon. Ces parcelles de par leur occupation sont classées en zone UR3. Toutefois, afin de permettre le développement d'une entreprise locale située dans la zone d'activité jouxtant lesdites parcelles et dans le but de permettre le maillage économique du territoire, un classement en zone UAE-1p apparaît nécessaire.

Il est à souligner que les deux évolutions demandées restent dans le champ d'application d'une modification de droit commun et ne créent aucun impact sur la procédure en cours.

En espérant que ces observations pourront être intégrées à la modification n°2.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, mes salutations respectueuses

Le Maire,



Marie Philippe LUBET



www.saran.fr

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

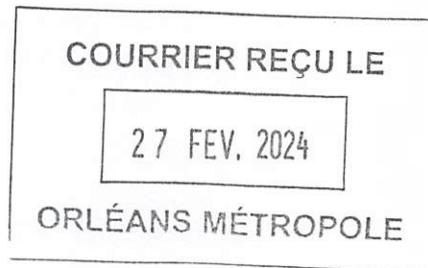
> **DAM**

Amandine SERREAU

téléphone : 02 38 80 35 53

amandine.serreau@ville-saran.fr

V/Ref : CR/TN/NF/079(C)



Saran, le 23 FEB. 2024

ORLEANS METROPOLE

A l'attention de M. Jean-Vincent VALLIES

Vice-Président

Espace Saint Marc

5 place deu 6 juin 1944

45058 ORLEANS

> **OBJET** : Observations sur le projet de modification n°2 du PLUM

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 6 décembre dernier, vous m'avez adressé le dossier de modification n°2 du PLUM, prêt à être soumis à enquête publique. Celle-ci se déroulera du 19 mars au 18 avril 2024.

Je souhaiterais pouvoir intégrer à cette procédure une réduction de la zone non aedificandi le long de la route d'Ormes sur Saran (RD 557). Cette modification n'impacterait que la parcelle AE 328 de 9 913 m² propriété de la ville de Saran. Cette réduction permettrait le développement de la zone d'activité artisanale de la Motte Pétrée et l'accueil de nouvelles entreprises.

Vous trouverez ci-joint l'étude prévue par le code de l'urbanisme pour déroger à la zone non constructible autour des voies à grande circulation.

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.



Maryvonne Hautin

maire de Saran

Dossier de dérogation à la loi Barnier

**RD 557 - Commune de Saran
Lotissement de la Motte Pétrée**

Date : Février 2024

Table des matières

1. PRÉAMBULE	5
1.1. Objet de l'étude	5
1.2. Cadre réglementaire	5
2. DIAGNOSTIC.....	6
2.1. Contexte territorial.....	6
2.2. Contexte réglementaire.....	7
2.2.1. Le SCOT	7
2.2.2. Le PLUM.....	7
2.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques	7
2.3. Etat des lieux / Etat initial	8
2.3.1. Eléments naturels	8
1.3.2.1. Topographie	8
1.3.2.2. Géologie :	8
1.3.2.3. Protection du milieu naturel (Natura 2000, ZNIEFF, ...).....	9
2.3.2. Composition urbaine.....	9
2.3.2.1. Accessibilité	9
2.3.2.2. Evolution du site.....	10
2.3.2.3. Occupation des sols et bâti environnant.....	10
2.3.3. Composition paysagère.....	10
2.3.4. Risques naturels, pollutions et nuisances	13
4.3.2.1. Risques liés à la nature du sol.....	13
4.3.2.2. Risque inondation	14
4.3.2.3. Installations industrielles et Pollution des sols.....	14
4.3.2.4. Nuisances sonores	15
3. LE PROJET et sa conformité avec les objectifs de la Loi Barnier	16
1. Au titre de la prise en en compte des nuisances.....	16
2. Au titre de la prise en compte de la sécurité	16
3. Au titre de la prise en compte de la qualité architecturale.....	16
4. Au titre de la prise en compte de la qualité urbaine et paysagère	17
5. Proposition d'aménagement	17
4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	18
1. Règlement écrit	18
2. Règlement graphique.....	18
3. OAP	19

1. PRÉAMBULE

1.1. Objet de l'étude

La commune de Saran souhaite étendre le lotissement d'activités artisanales « La Motte Pétrée », implanté entre la rue de la Motte Pétrée et la route départementale RD 557 (route d'Ormes).

Dans le PLUM en vigueur, cet espace est déjà destiné à recevoir des activités économiques. Toutefois, ce secteur est soumis à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, du fait de sa proximité avec la route départementale RD 557, classée voie à grande circulation. Ainsi, le recul minimum des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 557 est traduit graphiquement par une zone non-aedificandi dans le PLUM.

La ville de SARAN souhaite y déroger en réalisant la présente étude qui sera intégrée à la modification du PLUM en cours, afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Cela permettrait d'optimiser le foncier de manière non négligeable et s'inscrirait dans la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Dans ce secteur, situé en entrée de ville et entrée de métropole, l'enjeu est de combiner maintien de la qualité de la lisière urbaine, et développement de l'activité économique.

1.2. Cadre réglementaire

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte. Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Cette disposition est actuellement codifiée par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, « *le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

2. DIAGNOSTIC

2.1. Contexte territorial

Saran est une commune située à l'ouest du département du Loiret (45), dans la région Centre-Val-de-Loire. Elle fait partie d'Orléans Métropole, établissement public de coopération intercommunale regroupant 22 communes pour un total d'environ 290 000 habitants. Saran est située dans la partie nord de la première couronne de la métropole orléanaise à l'orée de la forêt d'Orléans et de la Beauce.

Le territoire communal s'étend sur près de 20 hectares. Sa population est de 16 679 habitants en 2021.

La commune est à la croisée de nombreux axes routiers majeurs notamment la tangentielle (RD 2060 et RD520), l'ancienne route nationale 20 (RD2020), l'autoroute A10 et la bretelle d'accès à l'A10 (RD 2701) ainsi que la route d'Ormes (RD 557). Son irrigation par ces axes structurants a fait d'elle un territoire stratégique dans le maillage urbain orléanais et un territoire attractif en particulier pour les activités économiques. Forte de cet atout, elle a ainsi vu se développer, sur son territoire, une partie du Parc d'activités Nord-Ouest de la métropole d'Orléans (Pôle 45) ainsi qu'un pôle commercial (Cap Saran), tous deux considérés comme des pôles structurants de l'économie orléanaise.

Situé à la lisière de la zone agglomérée de Saran (à moins d'1 kilomètre du centre-ville), le secteur d'étude, véritable porte urbaine de la métropole orléanaise, est implanté le long de la RD 557 et à proximité de l'échangeur n°14 de l'A10. Il est situé à la jonction entre la zone d'activités du Pôle 45 dédiée à l'activité logistique à l'ouest et la zone d'activité de la Motte Pétrée dédiée à l'activité artisanale à l'est. Le secteur est séparé, au sud, de la zone d'habitat du centre-ville par une bande boisée. Au nord, il est bordé par la rue de la Motte Pétrée qui le sépare de l'usine de traitement des ordures ménagères et d'une zone future d'aménagement destinée à de l'activité économique.

Le secteur d'étude est composé des différentes parcelles bordant la RD 557 entre la rue de la Motte Pétrée et la zone d'habitat au sud (parcelles AE n°330, 329, 328, 327) mais seule la parcelle AE 328 est concernée par la demande de dérogation. Sa superficie est de 9 913 m². Les autres parcelles seront conservées en l'état pour préserver les qualités paysagères et environnementales du site.

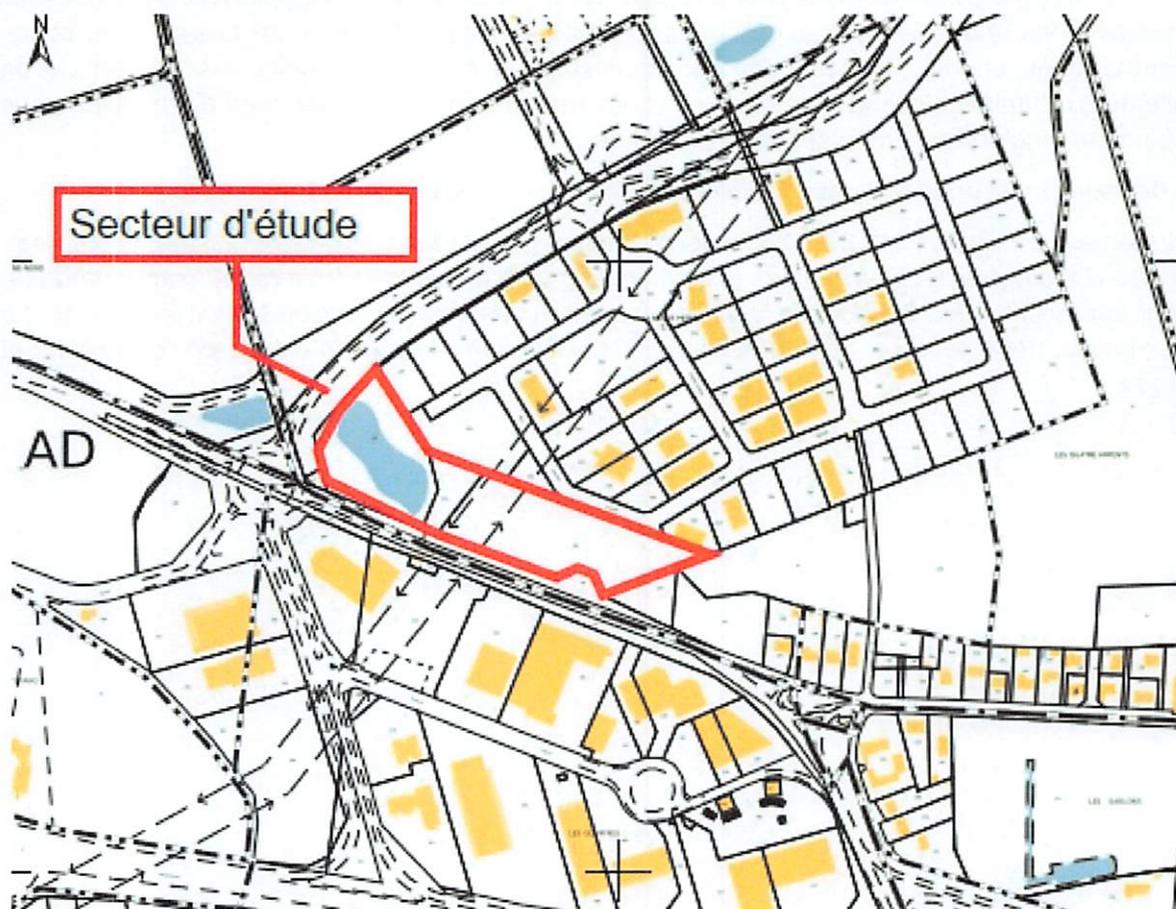


Figure 1 : Plan de situation du secteur d'étude

2.2. Contexte réglementaire

2.2.1. Le SCOT

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a institué les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). La commune de Saran est couverte par le SCoT d'Orléans Métropole approuvé le 28 mai 2019. Il définit les grands principes d'aménagement et de développement pour le territoire autour de 3 grands axes et enjeux :

- Se réinventer : Un enjeu d'adaptation et de renouvellement pour un territoire solidaire et facile à vivre.
- Se révéler : Un enjeu de structuration du territoire par les paysages naturels et urbains.
- S'affirmer : Un enjeu de dynamisme, d'ouverture et d'attractivité nationale et régionale.

2.2.2. Le PLUM

La commune de Saran est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUM) approuvé le 7 avril 2022, mis à jour par arrêtés du 10 juillet 2022, du 19 janvier 2023 et du 10 octobre 2023, modifié par délibérations du 22 juin 2023 et du 16 novembre 2023.

Selon le zonage du PLUM actuellement en vigueur, le secteur d'étude est situé en zone 1AU-AE1-S, soit une zone de projet d'aménagement à vocation d'accueil d'activités économiques principalement artisanales.

L'emprise au sol est limitée à 50% maximum. L'emprise minimale de pleine terre est de 20% avec un coefficient de biotope qui laisse la possibilité de réaliser 1/3 de cette surface en espace éco-aménagé (toiture végétalisée, mur végétalisé, revêtements perméable ...) La hauteur des constructions est limitée à 15m au faîtage.

2.2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques

Le site est couvert par la servitude d'utilité publique AS1 relative au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable d'Ormes. S'agissant d'un périmètre de protection éloignée, la réglementation est peu contraignante pour l'aménagement du site d'étude. Le site est également situé dans l'aire d'alimentation des captages (AAC) prioritaires « Ormes ZI », « Ingré Villeneuve » et « Ingré Montabuzard » instaurée par arrêté préfectoral du 22 décembre 2023.

Il est concerné par la servitude d'utilité publique I4 de protection des ouvrages d'énergie électrique. Les liaisons de 90 kV n°1 Pôle 45 / Saran et n°1 Chaingy/Saran surplombent la partie nord du secteur d'étude et limitent la hauteur des ouvrages. Les constructions sous la ligne électrique seront ainsi limitées à 7 m dans les cas les plus défavorables. Cette limitation est parfaitement compatible avec la réalisation de bâtiments d'activités qui, en général, n'ont pas d'étage.

Le secteur d'étude est situé à proximité d'une canalisation de distribution de gaz mais n'est pas impacté par la servitude I1 relative à celle-ci.



Figure 2 : Extrait carte "Canalisation de matière dangereuse"

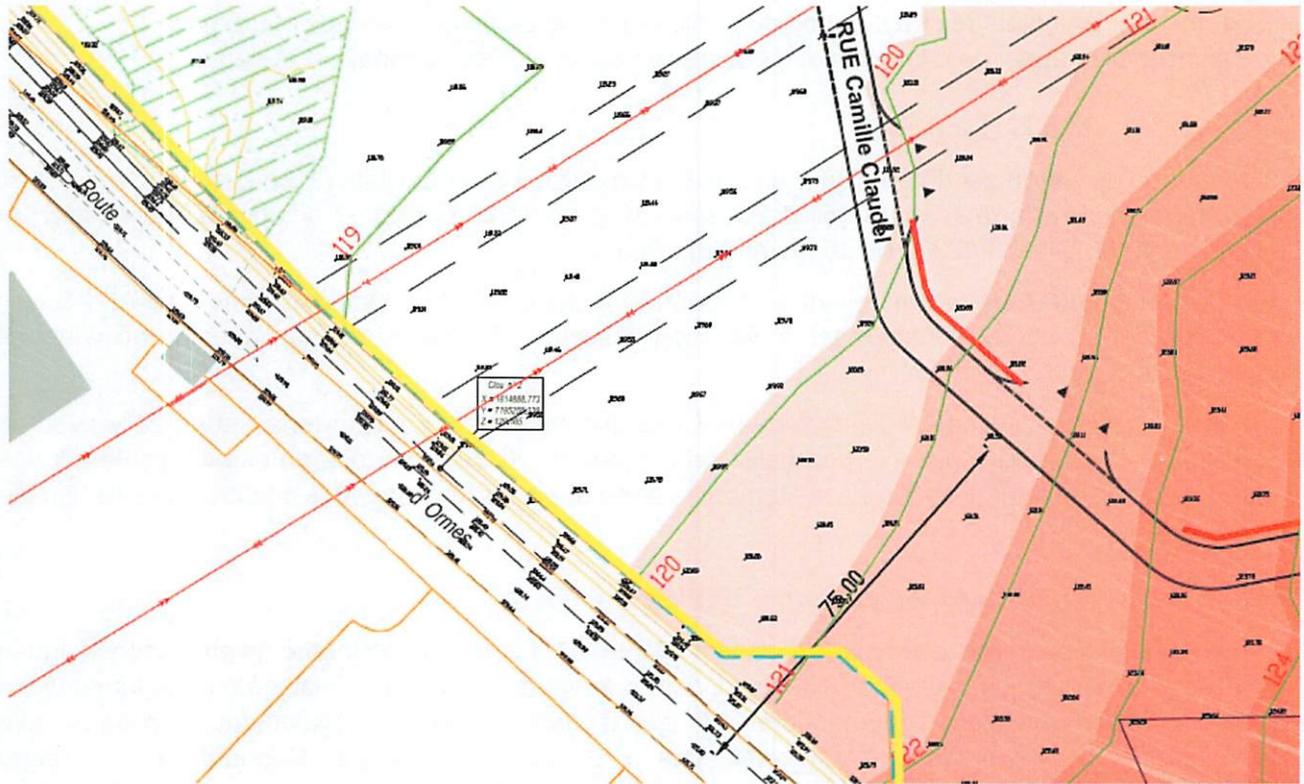
Il est concerné par la servitude d'utilité publique T7, une servitude aéronautique établie à l'extérieur de la zone de dégagement de l'aérodrome militaire d'Orléans-Bricy. L'altitude des obstacles est limitée à 272 mètres et n'a donc aucun impact pour l'aménagement du site d'étude.

2.3. Etat des lieux / Etat initial

2.3.1. Eléments naturels

1.3.2.1. Topographie

La topographie du site oscille entre 119 et 123 m NGF. On observe ainsi une légère pente orientée nord-ouest. Ce relief explique le ruissellement naturel existant vers la partie boisée située au nord de l'emprise du projet.



1.3.2.2. Géologie :

La carte géologique (éditions du BRGM) au 1/50000 d'Orléans montre que l'ensemble du lotissement de la Motte Pétrée, comprenant le secteur d'étude, se situe au niveau des formations suivantes :

- limons de recouvrement,
- sur la formation des sables et marnes de l'Orléanais (m1a),
- surmontant la formation des marnes et calcaires de Beauce (g3).



Figure 3 : Extrait de la carte géologique d'Orléans, Éditions BRGM

1.3.2.3. Protection du milieu naturel (Natura 2000, ZNIEFF, ...)

Le site d'étude est situé dans l'**aire d'alimentation des captages (AAC) d'eau prioritaires** « Ormes ZI », « Ingré Villeneuve » et « Ingré Montabuzard » instaurée par arrêté préfectoral du 22 décembre 2023. Il est impacté par la **servitude de protection éloignée du forage** d'Ormes.

Le plus proche site **Natura 2000** est localisé dans un périmètre de 4 km autour du site d'étude. Il s'agit du site « Forêt d'Orléans et périphérie » (FR2400524).

Le projet n'intercepte aucun **corridor écologique** majeur de la trame verte et bleue de la métropole d'Orléans.

Le projet n'impacte pas la mare et l'espace boisé situés au nord-ouest du lotissement, qui sont des habitats aquatiques et terrestres de reproduction des amphibiens.

2.3.2. Composition urbaine

2.3.2.1. Accessibilité

Réseau routier : Le site de la Motte Pétrée bénéficie d'un accès direct aux grands axes Nord-Ouest de l'agglomération que sont :

- L'autoroute A10, avec l'échangeur de Saran situé dans le « Pôle 45 »
- La tangentielle, via la Route Départementale RD 2701
- La voie Ormes/Saran RD 557, classée à grande circulation depuis 2010
- Le contournement Nord de la métropole (RD197), composé de la rue de la Motte Pétrée, la rue Paul Langevin et la rue de la Tuilerie



Transports collectifs : Le site est desservi par le réseau de transport en commun de la métropole d'Orléans. L'arrêt UTOM de la ligne expresse n°45 reliant la zone d'activité du Pôle 45 à la gare d'Orléans, est situé sur la RD 557, le long du secteur d'étude. Cet arrêt est également desservi par le service de transport à la demande « RésaNORD ».

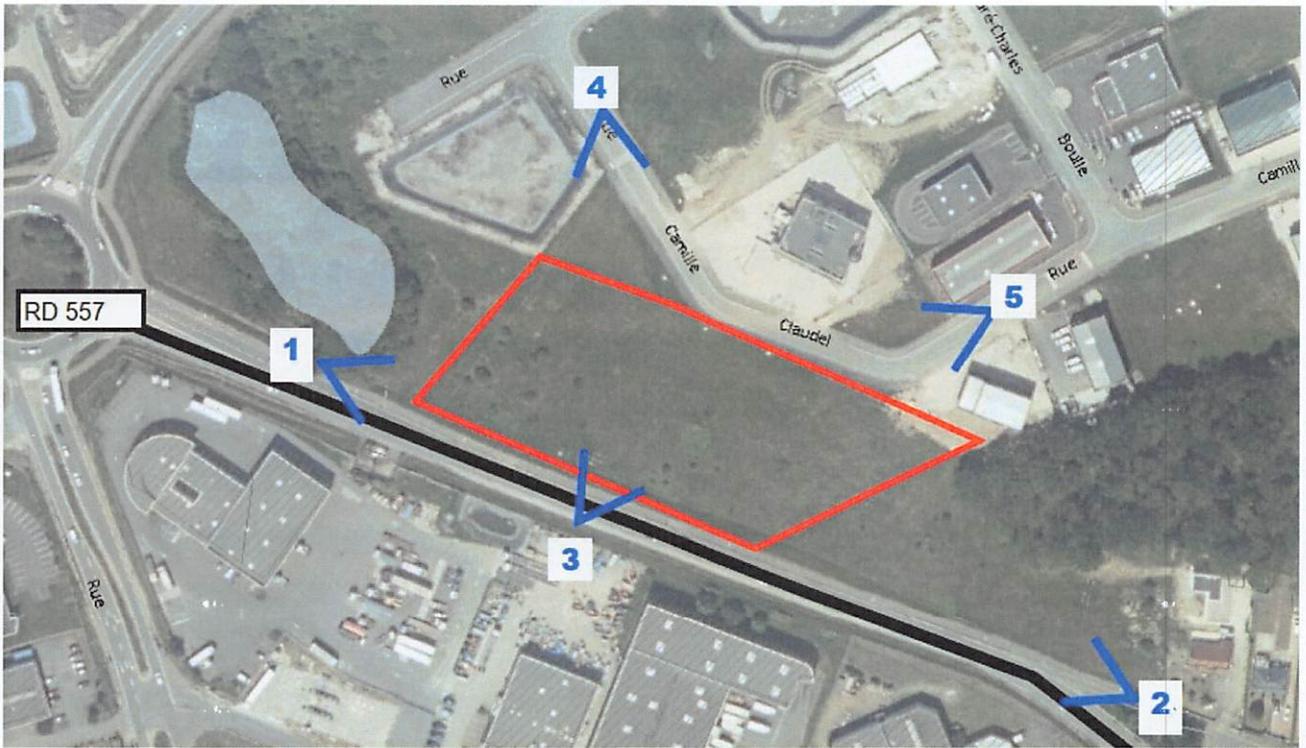


Figure 5 : Localisation des vues sur le paysage



Figure 6 : Vue n°1



Figure 7 : Vue n°2



Figure 8 : Vue n°3



Figure 9 : Vue n°4



Figure 10 : Vue n°5

2.3.4. Risques naturels, pollutions et nuisances

4.3.2.1. Risques liés à la nature du sol

> **Sismicité** : La commune est située en zone de niveau 1 sur 5, soit un risque sismique très faible.

> **Aléa retrait-gonflement des argiles** : le site d'étude est situé en aléa fort (3/3). La commune a été reconnue 8 fois en état de catastrophe naturelle relatif à la sécheresse depuis 1989.

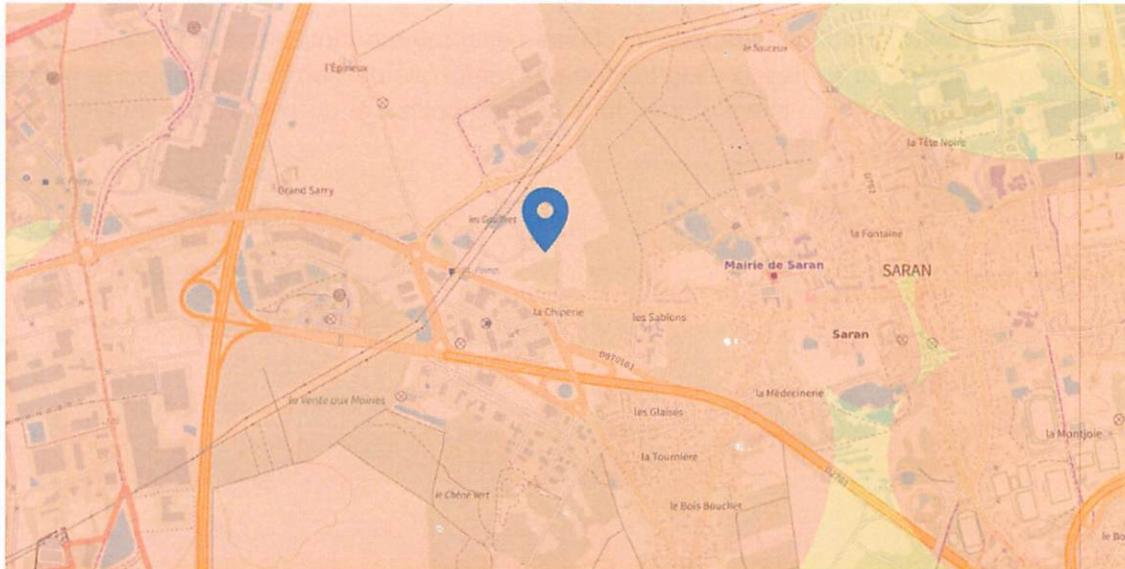


Figure 11 : Extrait de la carte "argiles" du BRGM

> **Cavités souterraines** : D'après la base de données du BRGM, de nombreuses cavités naturelles et anthropiques sont présentes sur la commune de Saran et sur les communes limitrophes. Quelques indices de cavités naturelles sont répertoriés à proximité immédiate de la zone d'étude.

La formation des calcaires de Beauce est réputée sensible aux phénomènes karstiques et remontées de fontis associées, tout particulièrement en contexte alluvial.

D'après la base de données du BRGM, de nombreux effondrements sont recensés sur la commune de Saran mais aucun sur la zone d'étude. Ces effondrements sont très probablement des remontées de fontis en lien avec les cavités recensées précédemment.

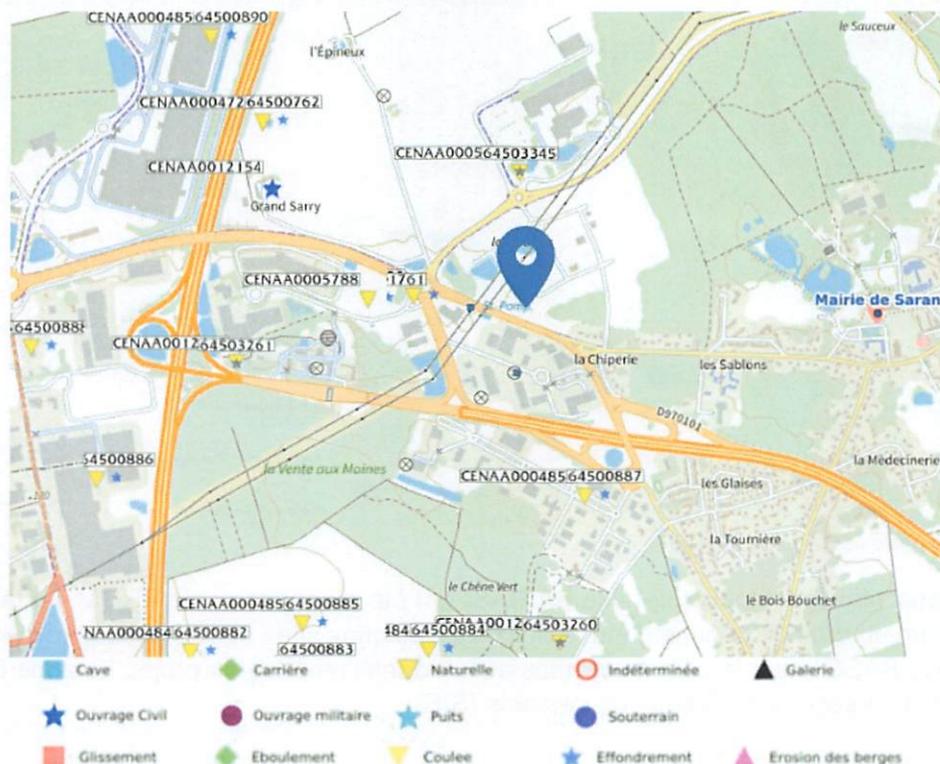


Figure 12 : Extrait de la carte "cavités et indices de mouvements de terrain" du BRGM

> **Risque minier et carrière :** La zone d'étude ne se situe pas en zone de risque minier (fer/charbon/sel, ...). Aucune ancienne carrière n'est recensée par le BRGM sur le site ou à proximité immédiate.

4.3.2.2. Risque inondation

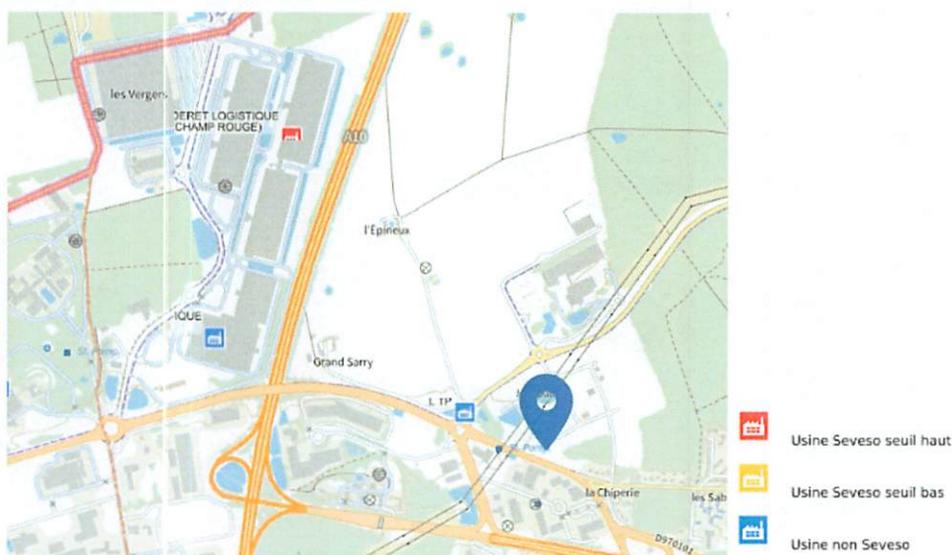
La commune de Saran n'est pas concernée par des risques d'inondation par débordement d'un cours d'eau ou par submersion.

Le portail Internet (www.inondationsnappes.fr) classe l'ensemble du lotissement de la Motte Pétrée en aléa très faible à faible pour le risque d'inondation par remontée de nappe. Toutefois, on notera que la nappe est affleurante au nord du site d'étude, dans la zone boisée et présente donc un aléa très élevé.



4.3.2.3. Installations industrielles et Pollution des sols

Le site d'étude est situé à moins d'1,5 km d'une entreprise classée SEVESO seuil haut en activité : DERET LOGISTIQUE (Champ Rouge).



Quelques anciens sites industriels (ex-base BASIAS) ont été recensés par le BRGM sur la commune de Saran mais aucun au droit de la zone d'étude. Il existe quelques sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) (ex-base BASOL) sur la commune mais aucun dans l'emprise du projet. La zone d'étude ne fait donc pas l'objet d'un secteur d'information des sols (SIS)

4.3.2.4. Nuisances sonores

Le secteur d'étude est impacté par les nuisances sonores générées par le trafic routier de la RD 557. L'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 classe le niveau sonore de cette infrastructure terrestre de transport en catégorie 2 tissu ouvert. Ainsi dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RD557, les nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'actions sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code de l'environnement.

3. LE PROJET et sa conformité avec les objectifs de la Loi Barnier

Au regard du diagnostic établi, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à 30 m depuis l'axe de la route RD577.

Conformément aux dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, l'étude décrit les dispositions envisagées pour être compatible avec la réduction de la bande d'inconstructibilité.

1. Au titre de la prise en compte des nuisances

La proximité de la RD 557, classée en infrastructure de transport terrestre de catégorie 2 tissu ouvert, implique nécessairement un traitement acoustique approprié des façades des nouvelles constructions. L'enveloppe des bâtiments devra être conçue de manière à répondre aux exigences d'isolement acoustique dans les différents types de locaux. Toutefois, la vocation du site est économique, elle accueillera principalement des activités artisanales, industrielles et éventuellement bureaux/services. Ce type d'activité ne fait pas l'objet de prescriptions acoustiques particulières. L'installation d'équipements d'enseignement, de santé, d'action sociale, d'habitation ou d'hébergement ne seront pas autorisés.

L'installation d'activités de nature à générer des nuisances (exemple : scierie) et notamment les activités de carrière, d'extraction et de stockage aérien de matériaux seront interdites sur le secteur. Le projet vise à limiter la construction aux activités artisanales et interdire les activités de logistique et de commerces.

2. Au titre de la prise en compte de la sécurité

Au regard de la sécurité routière, le secteur d'étude sera desservi par les voies internes existantes au sein du lotissement de la Motte Pétrée et plus particulièrement la rue Camille Claudel. Ce réseau existant a la capacité d'absorber une hausse du trafic liée à l'aménagement du secteur d'étude.

Les voies internes du lotissement permettent un accès à la RD 197 (rue de la Motte Pétrée) via un giratoire existant. Cet aménagement, suffisamment dimensionné pour accueillir des poids-lourds, est un gage de sécurité. Aucun accès direct ne sera aménagé sur la RD 557.

La réglementation, actuellement en vigueur, ne s'oppose pas à la réalisation d'aménagement, à proximité ou en dessous des lignes électriques, sous réserve de respecter l'ensemble des distances réglementaires (norme de l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 et code du travail). Les constructions sous la ligne électrique seront limitées à 7 m dans les cas les plus défavorables. Cette limitation est parfaitement compatible avec la réalisation de bâtiments d'activités qui, en général, n'ont pas d'étage.

3. Au titre de la prise en compte de la qualité architecturale

Le parti d'aménagement est de maîtriser le volume des constructions pour une insertion qualitative dans l'environnement. Ainsi la hauteur des futurs bâtiments sera limitée à 10 mètres. Les volumes des constructions seront simples. Les façades visibles de la RD 577 seront de couleurs sobres et revêtues de matériaux de qualité. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.

L'emprise au sol est limitée à 50% et au moins 20% devra être conservé en pleine terre. Un coefficient de biotope inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme offre la possibilité de réaliser un tiers de l'espace de pleine terre sous forme de surfaces éco-aménagées (façade végétalisée, toiture végétalisée, espace perméable, ...).

La signalétique des bâtiments sera sobre et limitée. Le règlement local de publicité métropolitain classe ce secteur en zone ZP5c soit une zone d'activité à protéger. Les dispositifs publicitaires sont ainsi limités au mobilier urbain de 2m². Les enseignes numériques et en toiture sont également interdites. La signalétique lumineuse devra être éteinte de 23h à 6h.

4. Au titre de la prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

Le secteur d'étude est actuellement composé de parcelles en friche, sans usage. Le projet vise à implanter des bâtiments d'activités artisanales avec leurs espaces de stationnement.

Afin de garantir un traitement qualitatif des espaces extérieurs, le stockage extérieur de matériaux est interdit. Les parkings devront être végétalisés et 50% des places de stationnement devront être aménagées en revêtement perméable.

Afin de créer une continuité écologique entre les boisements situés au nord et au sud du secteur d'étude, des haies arbustives et une végétation herbacée seront implantées le long de la RD 557 sur une emprise d'environ 10 m de large. Pour une meilleure insertion paysagère, il s'agira d'une alternance de différentes strates plutôt basses avec ponctuellement des éléments arborés pour ne pas créer un mur végétal le long de la route avec une coupure brutale au niveau de la ligne haute-tension.

5. Proposition d'aménagement

L'emprise du projet sera divisée en 5 lots à bâtir d'environ 1 500 m² chacun permettant d'accueillir 5 entreprises. L'accès aux lots et le raccordement aux réseaux publics s'effectueront depuis la rue Camille Claudel existante.

Des plantations basses, de type haies bocagères, dont les essences devront correspondre à celles présentes localement, seront réalisées le long de la RD 577, afin de créer une continuité paysagère sur l'ensemble du pourtour du lotissement. Elles limiteront l'impact visuel du bâti et permettront une transition avec le boisement existant au nord.

Les bâtis s'implanteront en retrait de 5 m des limites séparatives. Ils seront sobres et d'une hauteur limitée à 10m.

4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Règlement écrit

Le secteur est situé en zone 1AU-AE1-S qui s'applique à l'ensemble du lotissement de la Motte Pétrée. Il bénéficie donc déjà d'une écriture réglementaire qui ne nécessite pas d'être revue.

Par ailleurs, le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 15/12/2016 et modifié le 24/09/2018 autorisant l'aménagement d'un lotissement de 70 lots maximum pour la création d'une superficie de plancher maximale de 70 000 m². Il comprenait un règlement d'urbanisme qui s'appliquera pendant 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation soit jusqu'au 15/12/2026. Le lotissement se compose actuellement de 58 lots à bâtir pour lesquels un total de 64 735 m² de surface de plancher ont été distribués. La réduction de la bande inconstructible permettra le découpage de 5 lots à bâtir pour lesquels une surface de plancher de 5 265 m² pourra être attribués.

Le lotissement comprend également un cahier des charges.

2. Règlement graphique

La réduction de la bande d'inconstructibilité (Zone Non-aedificandi) nécessite une modification de cette emprise au règlement graphique du PLUM. Cette dérogation porte uniquement sur le secteur à vocation à être urbanisé.

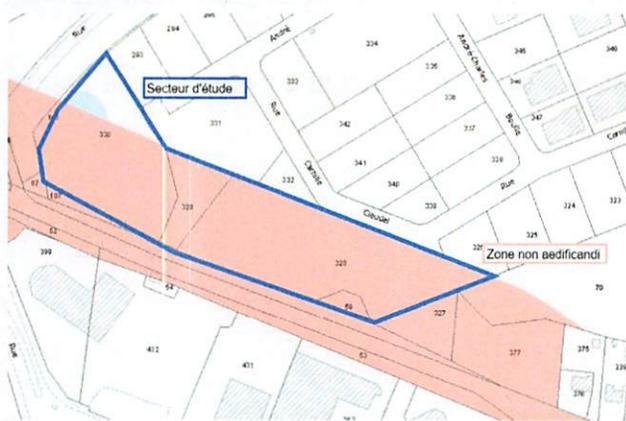


Figure 15 : Extrait du PLUM - zon non aedificandi actuelle

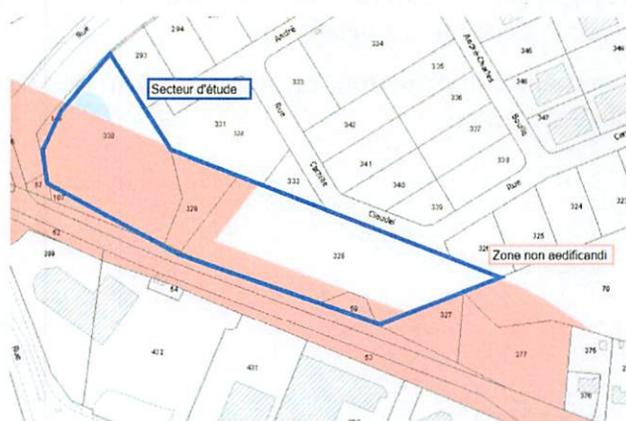


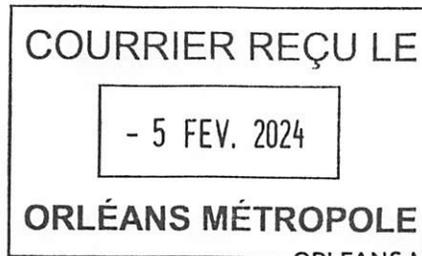
Figure 15 : Extrait PLUM - zone non aedificandi projeté

3. OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de projet (OAP) « La zone artisanale de la Motte Pétrée » intègre la totalité du lotissement donc l'emprise objet du présent document. Elle prévoit déjà de créer une continuité écologique entre les différents boisements à travers les aménagements des espaces publics et privés sur le pourtour du lotissement notamment le long de la route d'Ormes.



Figure 16 : Extrait de l'OAP "Motte Pétrée"



ORLÉANS MÉTROPOLE
Service planification
5 Place 6 Juin 1944
45000 ORLÉANS

Olivet, le **10 FEV. 2024**

Sule BOZKURT
Chargée de mission en
urbanisme

02 38 69 83 44
urba@olivet.fr

Nos références:
LET 2024-019

Objet : Modification n°2 PLUm – Modification du zonage UAE2 en UAE4.

Madame, Monsieur,

En qualité de personne publique associée dans le cadre de la modification n°2 du PLUm, j'accuse bonne réception de la demande d'évolution de zonage de la parcelle AZ 0536, Rue de Bourges à Olivet déposée le 10/10/2023 par l'association IMANIS via le mail plum@orleans-metropole.fr dédié à la concertation du public.

La ville a étudié la possibilité d'un zonage UAE4 permettant de réaliser un projet d'équipement à vocation sociale sans impacter d'autres secteurs, ni créer de pastillage.

Ainsi, la ville se positionne favorablement pour modifier le zonage de la parcelle AZ 0536 dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm. Je vous remercie de bien vouloir inscrire cette demande à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, aux travaux
Et au patrimoine bâti



Michel LECLERCQ

COURRIER REÇU LE

- 5 FEV. 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE



**Direction générale adjointe
Aménagement Urbanisme et Patrimoine
Urbanisme**

Le **30 JAN. 2024**

**ORLÉANS MÉTROPOLE
Service Planification Urbaine
5, Place du 6 juin 1944
45058 ORLÉANS CEDEX 1**

Nos réf. : BL/CT/CL : 24-47
Dossier suivi par : Clothilde LEMOINE
02 38 71 93 27

Objet : Modification n°2 du PLUM

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cœur de Ville a été clôturée par délibération du conseil municipal le 18 décembre 2023.

Ainsi, je vous demande de bien vouloir supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afférente dans la modification en cours du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM).

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Pour Madame la Maire,

et par délégation,
l'Adjoint à la Maire délégué à
la rénovation urbaine




Bruno LACROIX

Monsieur Serge GROUARD
Président d'Orléans Métropole
Place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

Nos Réf. : AUH
Dossier suivi par Anne-Sophie LELIEVRE
 02 38 79 49 93

Objet : OAP ENEDIS et ER n°L064

Orléans, le

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 6 décembre 2023 vous avez sollicité la ville d'Orléans en tant que PPA sur la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et je vous en remercie. La commune émet un avis favorable sur ce projet avec toutefois deux remarques dont je vous saurai gré de tenir compte avant l'approbation.

D'une part, dans la perspective de la reconversion du site occupé par ENEDIS avenue de Saint Mesmin à Orléans, la Métropole a défini des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant notamment la création de voies d'accès au nord du site, depuis l'avenue de Saint Mesmin et au sud depuis la rue du clos Rozé.

Sur ces circulations, l'OAP précise que ces voies d'accès et de desserte principale du projet seront non-traversantes.

Les réflexions engagées conjointement avec l'opérateur Bouygues Immobilier ainsi que les concertations conduites avec les riverains amènent à questionner le caractère non-traversant de ces circulations.

En effet, les études de mobilité comme les besoins révélés en matière d'accès des véhicules de service (déchets, sécurité) ont révélé la nécessité de rendre maillant ce cheminement pour garantir une cohérence des usages à venir, à la fois à l'échelle du site et du quartier.

Ce cheminement traversant pourrait dès lors intégrer l'aménagement du cheminement doux aujourd'hui prévu en marge de l'aménagement paysager à l'ouest du site, ce qui permettrait de libérer intégralement cet espace de toute circulation cycle et le consacrer uniquement à des circulations piétonnes.

Je vous remercie, en conséquence, de bien vouloir modifier cette OAP.

D'autre part, dans le cadre de la présente modification du PLUM, un emplacement réservé situé à Orléans, n°L064, inscrit initialement pour « aménagement des espaces publics rue Paul Lemesle », fait l'objet d'une modification de sa désignation, pour « activités sanitaires et de santé », au bénéfice d'Orléans Métropole.

Si la ville d'Orléans souhaite le maintien de cet emplacement réservé et confirme cette modification de description, il est toutefois nécessaire d'apporter une modification du bénéficiaire de cette servitude, à savoir la Ville d'Orléans en lieu et place d'Orléans Métropole, dès lors en effet que la nouvelle désignation s'inscrit dans le cadre d'une politique publique relevant de la compétence communale, en vue de la réalisation d'un projet porté par la ville d'Orléans, laquelle est d'ores et déjà propriétaire d'une partie des parcelles grevées de cette servitude.

Je vous remercie, en conséquence, de bien vouloir modifier le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



MAIRIE DE MARIGNY LES USAGES

Place de l'Eglise
45760 MARIGNY LES USAGES
Tél. : 02.38.75.04.15 / Fax : 02.38.75.08.60
Mail : mairie@marignylesusages.fr
Site Internet : www.marignylesusages.fr

A Marigny les Usages, le 03 janvier 2023

ORLÉANS MÉTROPOLE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE
L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE L'HABITAT
ESPACE SAINT MARC
5 place du 6 Juin 1944 – CS 95801
45760 MARIGNY LES USAGES

Affaire suivie par : Alida LACOMBE

☎ 02.38.75.04.15 - ✉ alida.lacombe@marignylesusages.fr

Objet : Projet modification N° 2 PLUM – observations en tant que Personne Publique Associée

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu, le 11 décembre 2023, en tant que Personne Publique Associée, le dossier du projet de modification N° 2 du PLUM prêt à être soumis à enquête publique à compter du mois de février 2024 que j'ai étudié avec attention.

Je vous fais part ainsi de deux observations concernant deux demandes de modification supplémentaires à prendre en compte dans la procédure de modification N° 2 du PLUM :

1. La première observation concerne l'erreur de découpage de la zone non aedificandi au bord de la RD 2152 au droit des parcelles où se situent le service technique de la mairie : B 912, B 1281 et B 1282 (conformément au plan joint plan joint) :

Une erreur matérielle s'est glissée lors du découpage de la zone non aedificandi au bord de la RD2152 sur l'unité foncière correspondant aux services techniques de la mairie. En conséquence, les parcelles B 912, B 1281 et, en partie, B 1282 ont été intégrées, à tort, à la zone non aedificandi.

Ces parcelles doivent être écartées de la zone aedificandi afin de pouvoir procéder, très prochainement, à l'extension de l'atelier municipal et à la réalisation d'un hangar pour les services techniques.

2. La seconde observation vise la modification du cahier communal en ce qui concerne les matériaux des façades pour les abris de jardin de moins de 10 m² :

Pour s'assurer de la qualité des façades des constructions, l'utilisation du bac acier, des matériaux industrialisés bruts tels que la tôle, le bardage PVC ou le fibrociment et des couleurs foncées, assombrissantes a été interdite dans le Cahier communal. Le bac acier et les couleurs foncées, assombrissantes sont autorisés uniquement pour les hangars agricoles ou destinés aux artisans et les bâtiments industriels.

Il convient d'autoriser le bac acier, les matériaux industrialisés bruts tels que la tôle, le bardage PVC ou le fibrociment et les couleurs foncées, assombrissantes pour les abris de jardin de moins de 10 m² afin de donner plus de choix de matériaux par rapport à ce que l'on peut trouver sur le marché pour ce type de constructions de petite taille dont l'impact visuel est moindre qu'une construction de plus grande taille. La modification est urgente afin d'éviter la délivrance de déclarations préalables ne respectant pas cette règle du cahier communal. Vous trouverez, ci-joint, le Cahier communal modifié dans ce sens.

En espérant que ces observations pourront être intégrées au projet de modification N° 2 du PLUM, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Philippe BEAUMONT



**Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 20 février 2024**

Avis sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans

Par mail reçu en date du 4 décembre 2023, Orléans métropole a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret pour le projet de modification n°2 de Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Cette demande s'appuie sur un arrêté en date du 5 mai 2023.

Cette transmission a été faite en application des dispositions des articles L.151-13 (avis simple sur les STECAL) et L.151-11 (avis conforme sur les changements de destination) du Code de l'urbanisme.

Les STECAL sont délimités de manière ponctuelle pour permettre la mise en œuvre de projets ciblés et encadrés au sein des zones A et N.

Dans le PLU métropolitain approuvé au 7 avril 2022, les STECAL représentent une surface de 316 ha. La modification n°2 augmente de 1 ha la surface des STECAL. Ils représentent désormais une surface totale de 317 ha.

La modification n°2 du PLUm porte sur trois points distincts dont l'évolution de 2 STECAL et 2 changements de destination, des évolutions de zonage en zone A sur les communes de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et de Marigny-les-Usages et enfin des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU (Le petit Brôlis à Saint-Denis-en-Val et la zone des 4 cheminées à La Chapelle Saint-Mesmin).

L'avis de la CDPENAF est requis uniquement sur l'évolution des 2 STECAL et sur les 2 changements de destination.

Avis de la CDPENAF sur les STECAL

2 sites ont été identifiés, ils concernent 1 STECAL modifié et 1 STECAL créé en zone agricole (A) :

- Un STECAL A-I modifié sur la commune d'Orléans pour le site Solembio.

Modifications graphiques : Décalage du périmètre et augmentation du périmètre du STECAL de 0,02 ha pour une surface totale de 0,39 ha afin de permettre la restructuration, la rénovation et l'extension de bâtiments.

Limitation des capacités d'accueil : L'emprise au sol est fixée par le PPRI.

La modification permet de fixer une hauteur à 12 mètres.

- Un STECAL A-I créé sur la commune d'Ingré pour la création d'une micro-plateforme de compostage.

Modifications graphiques : création d'une surface de 0,9 ha dans la continuité de la déchetterie et de la végétation actuelles afin de traiter les biodéchets des établissements scolaires situés sur la commune et de valoriser les biodéchets produits dans un rayon de 5 kilomètres.

Limitation des capacités d'accueil : L'emprise au sol maximum est de 30 %.

La hauteur maximum reste de 12 mètres.

La commission émet un avis favorable sur la modification et sur la création des 2 STECAL A-I dans les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

- Avis de la CDPENAF sur les 2 changements de destination :

- Commune de Saint Jean de Braye : Daumézon

Superficie : un changement de destination est autorisé au règlement pour 150 m² de surface de plancher.

Type de projet : autoriser le changement de destination de « action sociale » à « habitat » sur une maison déjà bâtie et ses dépendances pour permettre la vente de la construction.

Justification : Les bâtis situés sur les parcelles cadastrées AX 72 et AX 118, sont propriétés de l'Etablissement Public de Santé Mentale du Loiret Georges Daumézon. Au regard des évolutions d'accueil souhaitées par l'EPSM, le site ne correspond plus aux besoins futurs. Dans un objectif de lutte contre les constructions vacantes, il convient de permettre au bâti de changer de destination pour muter vers une seconde vie.

- Commune de Saint Cyr en Val : Domaine de la Planche

Type de projet : autoriser le changement de destination d'agricole à du logement et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour permettre la valorisation du site.

Justification : il existe actuellement une ferme agricole composée de granges, de deux logements et de hangars. Les terres agricoles n'étant plus cultivées, les constructions existantes ne permettent plus de répondre à la vocation qui leur est attribuée. Dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti, en cohérence avec les vocations réelles et souhaitées tout en respectant la valeur patrimoniale et historique que représente ce lieu, il convient de permettre à certains bâtis du site de changer de destination et ainsi muter, leur donnant une seconde vie.

La commission émet un avis favorable (avis conforme) pour les 2 changements de destination dans les conditions fixées par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

P/La Préfète,

P/o le Président de séance,
La Directrice adjointe



Sandrine REVERCHON



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré sur
sur la modification n°2
du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm)
d'Orléans Métropole (45)**

N°MRAe 2023-4470

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 23 février 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) d'Orléans Métropole (45).

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par Orléans Métropole. Le dossier a été reçu le 6 décembre 2023.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 21 décembre 2023 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 25 janvier 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

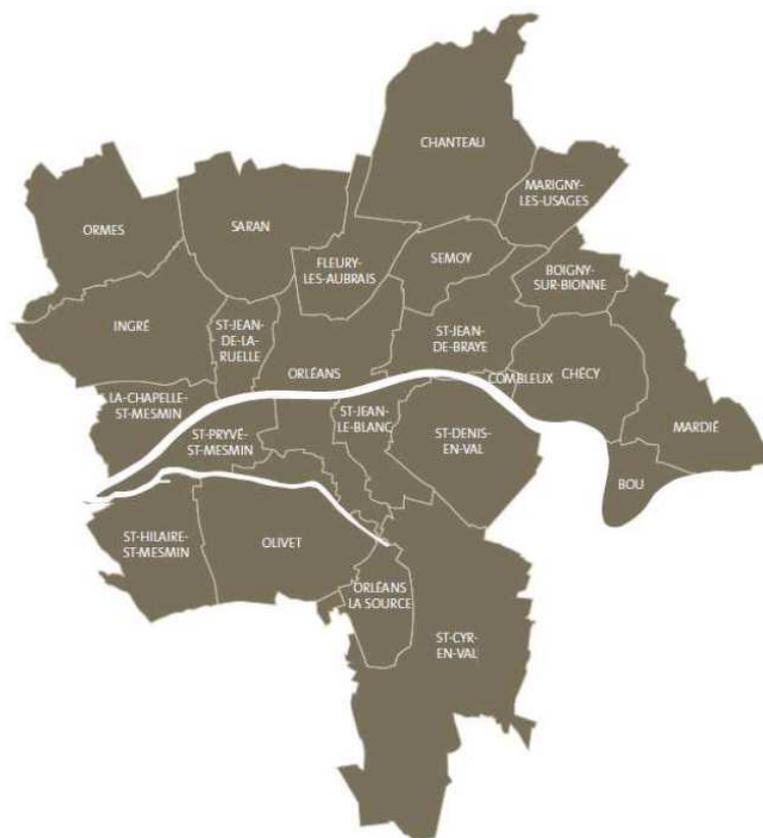
Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Présentation du contexte territorial et du projet de modification n°2 du PLUm d'Orléans

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) d'Orléans Métropole regroupe 22 communes pour une superficie totale de 27,48 km². Ce territoire accueille 290 346 habitants (Insee, 2020), soit environ 43 % de la population du Loiret. Il affiche une croissance démographique annuelle de 0,6 % entre 2014 et 2020, tirée par un solde naturel double de celui du département (0,6 %/an contre 0,3 %/an).

Ce territoire se caractérise par une grande diversité de paysages, même si le Val de Loire, classé au patrimoine mondial par l'Unesco, en constitue le principal marqueur naturel et paysager et fonde son identité. Le nord-ouest de la métropole est dominé par les plaines agricoles de la Beauce, avec un paysage de grandes cultures, tandis que le nord et le sud du territoire sont occupés respectivement par la forêt d'Orléans et la Sologne, ses limites naturelles.



Carte des 22 communes d'Orléans (Source : Rapport de présentation, Tome 1, page 4)

Le projet de modification comporte 123 évolutions, hors erreurs matérielles, présentées dans la notice explicative de la modification n°2. Il est noté en particulier (liste non exhaustive) :

- l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU du PLUm :
 - Zone 2AU « Brûlis » d'une superficie de 2,8 ha, située sur la commune de Saint-Denis-en-Val pour un projet d'habitat, avec la création d'une OAP dédiée au projet,
 - Zone 2AU « Extension de la zone économique des quatre cheminées » d'une superficie de 0.9 ha situé sur la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin ;
- l'adaptation de différentes OAP aux évolutions des projets (notamment l'OAP Tête Nord du Pont de l'Europe sur Orléans et Saint-Jean-de-la-Ruelle) ;
- la prise en compte de deux nouvelles sous-destinations ajoutées par le décret et l'arrêté du 22 mars 2023³ (« lieux de culte » et « cuisine destinée à la vente en ligne », autrement nommée « dark kitchen" »):
 - mise à jour des destinations des sols dans le règlement écrit,
 - autorisation sous conditions de lieux de culte et de « dark kitchen » et « dark stores »⁴ dans certaines zones et interdiction de lieux de culte dans certaines zones ;
- l'intégration des dispositions de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels dans les zones naturelles ou forestières pour permettre la libre circulation des animaux sauvages ;
- l'ajout et l'extension de prescriptions graphiques :
 - extension du périmètre d'un espace boisé classé,
 - extension du périmètre d'un parc et jardin,
 - identification de 6 nouveaux cœurs d'îlot,
 - identification de 5 zones humides à préserver à Saint-Hilaire-Saint-Mesmin,
 - ajout de 5 cônes de vue,
 - ajout d'un jardin familial et partagé,
 - création d'un boisement urbain et espace d'ornement ;
- des modifications de règles de hauteur et d'emprise au sol ;
- l'ajout de secteurs en faveur de la mixité sociale ;
- l'intégration d'un coefficient de biotope de surface (CBS) sur le centre-ville à Saint-Jean-de-la-Ruelle ;
- l'ajout de dispositions en cas de végétalisation de toiture ou de façades, ou en cas d'isolation par l'extérieur ;
- l'ajout de 15 emplacements réservés, suppression de 7 et modification de 8.

³ Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

⁴ Points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique

Les pièces suivantes du PLUm sont modifiées : rapport de présentation – Tome 3, orientations d'aménagement et de programmation de projets, règlement écrit⁵, cahiers communaux, plans de zonages et prescriptions, plans des hauteurs, plans des emprises, atlas des risques, atlas trame verte et bleue, atlas des paysages

Les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier afin d'expliquer la modification n°2 : zones susceptibles d'être touchées, notice explicative, notice environnementale, et un résumé non technique de la modification n°2.

Orléans Métropole, en tant que personne publique responsable, a décidé de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLUm, en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme), considérant que les évolutions prévues, en particulier les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU, sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

Considérant le nombre élevé d'évolutions présentes dans le projet de modification, le présent avis traitera particulièrement des deux projets d'ouverture à l'urbanisation, mais aussi de la démarche globale d'évaluation environnementale de la modification n°2.

2 Justification des choix opérés et articulation avec les documents de rang supérieur

La notice explicative apporte des justifications pour chaque évolution notable prévue. La métropole prévoyait initialement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Extension du Clos du Chêne » d'une superficie de 1,47 ha située sur la commune de Chateau pour un projet d'habitat⁶. La démarche d'évaluation environnementale a selon le dossier, « révélé des enjeux environnementaux et d'accessibilité importants sur le secteur, nécessitant d'approfondir les réflexions » (notice explicative, page 48). Cette évolution est reportée à une procédure ultérieure d'évolution du PLUm. Il aurait été intéressant de préciser dès à présent les enjeux pré-identifiés justifiant ce report.

Le PLUm modifié doit être compatible avec un certain nombre de documents, dont :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvés le 28 mai 2019 ;
- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Centre Val-de-Loire adopté le 19 décembre 2019 ;
- le plan des déplacements urbains 2019-2028 (PDU), approuvé le 11 juillet 2019 ;
- le plan local habitat (PLH4), adopté en avril 2023
- le plan climat air énergie territorial (PCAET), adopté le 28 novembre 2019.

⁵ Le règlement écrit modifié ne figure pas dans le dossier : les modifications du règlement écrit sont décrites dans la notice explicative.

⁶ La zone du Clos des Chênes a été identifiée dans l'annexe de la délibération d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, approuvées au Conseil Métropolitain du 11 mai 2023.

Selon le dossier, les changements apportés ne remettraient pas en cause la compatibilité du PLUm avec les documents de rang supérieur et viendrait même dans certains cas conforter la compatibilité du PLUm avec ces documents (notice explicative, page 10). La justification de la compatibilité du PLUm avec ces documents est détaillée en pages 38 et suivantes de la notice environnementale.

3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

3.1 Qualité de l'étude d'impact

Une mise à jour de l'état initial de l'environnement a été effectuée, « *qui s'appuie largement sur les principaux constats du diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLUM jusqu'à son approbation en avril 2022* » (notice environnementale, page 5). Dans ce cadre, les tomes 1 et 2 du rapport de présentation (diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement) n'ont pas été mis à jour à l'occasion de cette modification n°2 mais restent récents et représentatifs.

Pour rappel, l'avis n°2021-3283 concernant l'élaboration du PLUm d'Orléans Métropole indiquait que « *les zones d'urbanisation ultérieure (2AU) n'ont fait l'objet d'aucune analyse préalable permettant d'apprécier la nécessité d'en prévoir l'urbanisation et l'utilité éventuelle de leur préservation* ». L'Autorité environnementale recommandait alors « *de réaliser les études écologiques les zones 2AU sur la durée du PLUm.* ». Dans le dossier, il est indiqué que des investigations complémentaires écologiques ont été effectuées sur les trois secteurs initialement prévus pour l'ouverture à l'urbanisation dans cette procédure. La nature, la méthodologie et le niveau de ces investigations ne sont pas présentés. Il est ainsi difficile de réellement connaître le niveau d'enjeu des sites de projet concernant la biodiversité ou les zones humides (cf. partie 3.3).

L'autorité environnementale recommande de présenter les investigations écologiques effectuées sur les sites sur lesquels une ouverture à l'urbanisation est prévue.

L'analyse des incidences de la modification n°2 du PLUm d'Orléans Métropole est présentée dans la notice environnementale en plusieurs parties :

- d'abord une analyse générale de la modification au regard des huit grands enjeux (paysagers, écologiques, relatifs aux risques naturels, relatifs aux risques technologiques, aux nuisances et aux pollutions des sols, relatifs à la qualité de l'air et de la santé humaine, eau, déchets, transition énergétique) ;
- ensuite une analyse synthétique des modifications transversales ;
- enfin une analyse synthétique des modifications localisables, catégorisées selon leur niveau d'impact estimé (« *impact positif certain* », « *aucun impact* », « *impact potentiel très faible et localisé* », « *impact potentiel requérant une analyse* »).

L'analyse globale conclut à une incidence positive ou neutre selon l'enjeu concerné. La modification comporte en effet un certain nombre d'évolutions positives notamment pour les enjeux paysagers ou écologiques (ajout de protections graphiques, de dispositions permettant une meilleure insertion dans le tissu existant, extension de liaison douce, etc.).

Dans le cadre de l'analyse des modifications localisables, il aurait été utile de lister à chaque fois les modifications concernées dans ces catégories avec l'identifiant qui leur a été attribué dans la notice explicative afin de faciliter la compréhension du dossier par le lecteur.

Concernant l'analyse des zones susceptibles d'être touchées par le PLUm (ayant un impact potentiel), la notice environnementale ne présente pas les impacts potentiels et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation zone par zone. Elle offre en effet des tableaux synthétiques par grands enjeux (paysage, trame verte et bleue, gestion de l'eau et risques naturels...) avec les incidences positives et négatives attendues et les mesures ERC toutes zones confondues. Cette rédaction semble relever d'une volonté de synthétisation eu égard au nombre important de modifications. Néanmoins, elle a aussi pour conséquence de rendre difficile l'analyse du niveau d'impact individuel et de la suffisance des mesures ERC pour chaque évolution. La notice environnementale n'est compréhensible sans consulter un document annexe (Zones susceptibles d'être touchées – Modification n°2), pour accéder à une analyse par secteur et par thématique environnementale. Cette analyse est effectuée sur les sites de projets objets de la modification, en particulier ceux faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées ou créées à l'occasion de la modification n°2 mais aussi ceux de secteurs cumulant plusieurs modifications du zonage et du règlement ou de création de Stecal.

L'évaluation des incidences Natura 2000⁷ a également été complétée par une analyse des incidences du PLUm modifié. La notice environnementale conclut que « *la modification n°2 du PLUm ne prévoyant pas l'intégration de grand projet d'envergure (de type nouvelles infrastructures routières ou ferroviaires, etc.) pouvant fortement toucher les sites Natura 2000, les incidences du PLUm modifié sur les habitats d'intérêt communautaire sont sensiblement les mêmes pour chacun des sites. Il en est de même pour les espèces d'intérêt communautaire.* ». L'analyse pointe néanmoins que la modification de zonage de N à N-E sur l'OAP Parc de Loire – BECOME, à proximité immédiate du site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « *Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire* », est associée à une plus grande fréquentation induisant de potentielles perturbations de la faune. Une évaluation des incidences Natura 2000 devra être effectuée dans le cadre du projet.

L'ampleur limitée des modifications n'a pas amené la collectivité à revoir les mesures de suivi prévues lors de l'élaboration du PLUm.

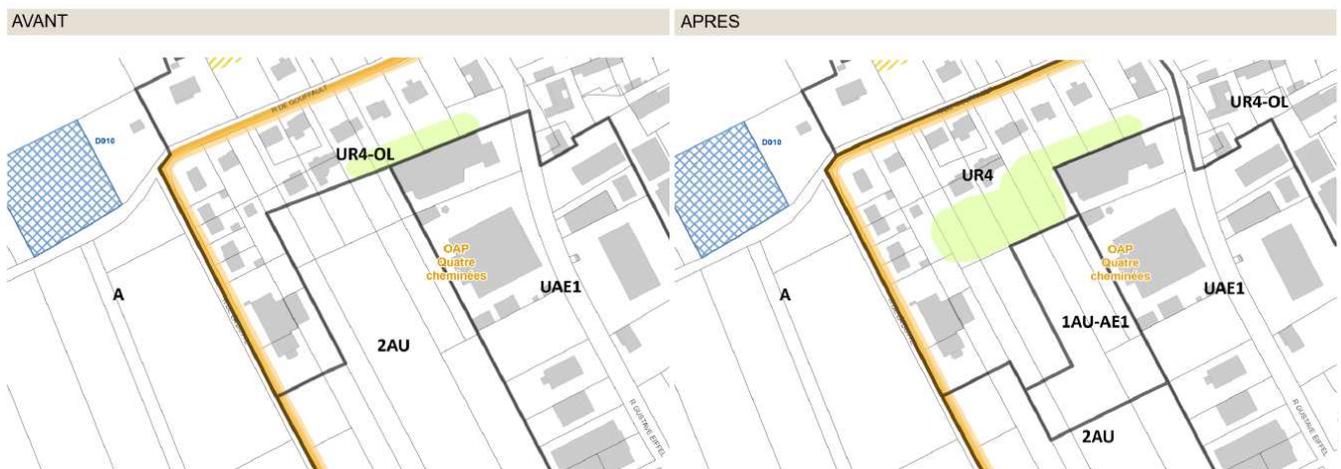
⁷ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

3.2 Projet d'extension de la zone des Quatre Cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin

L'ouverture partielle (9000 m²) de la zone 2AU des Quatre Cheminées vise à permettre l'agrandissement du centre de formation de la fédération compagnonnique régionale d'Orléans (FCRO), en continuité de leurs installations déjà existantes. Selon le dossier, cette perspective figurait déjà dans l'ancien PLU communal et le projet est porté par la FCRO. Il s'inscrit dans l'objectif de cette zone 2AU, créée pour permettre la pérennisation de l'activité des entreprises inscrites dans le tissu urbain. Le projet consiste en :

- la modification du zonage de 2AU en 1AU-AE1 à vocation d'activités économiques pour le site du projet d'agrandissement, en continuité de la zone UAE1 adjacente (zone d'activités économiques mixtes) ;
- la modification du zonage de 2AU et de UR4-OL en UR4 (résidentiel diffus) au nord et à l'ouest du site du projet d'agrandissement ;
- l'extension du cœur d'îlot au nord pour préserver les fonds de jardin dans la zone résidentielle ;
- l'ajustement du plan des emprises et du plan des hauteurs pour une cohérence au sein des zones et avec la zone UAE1 adjacente.

Une partie des parcelles passées d'un zonage 2AU à un zonage UR4 ne semble pas correspondre à des fonds de jardin et ne font pas partie de l'extension du cœur d'îlot : il n'est pas donné de justification à cette évolution, mais celle-ci offre potentiellement des possibilités de construction d'habitat.



Modification du règlement graphique prévue - Quatre Cheminées, La Chapelle-Saint-Mesmin

(Source : notice explicative, page 51)

Le site était encadré par l'OAP des Quatre Cheminées. Celle-ci n'a pas été mise à jour pour intégrer les évolutions associées à la modification du zonage.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4470 en date du 23 février 2024

Modification n°2 du PLUm d'Orléans (45)

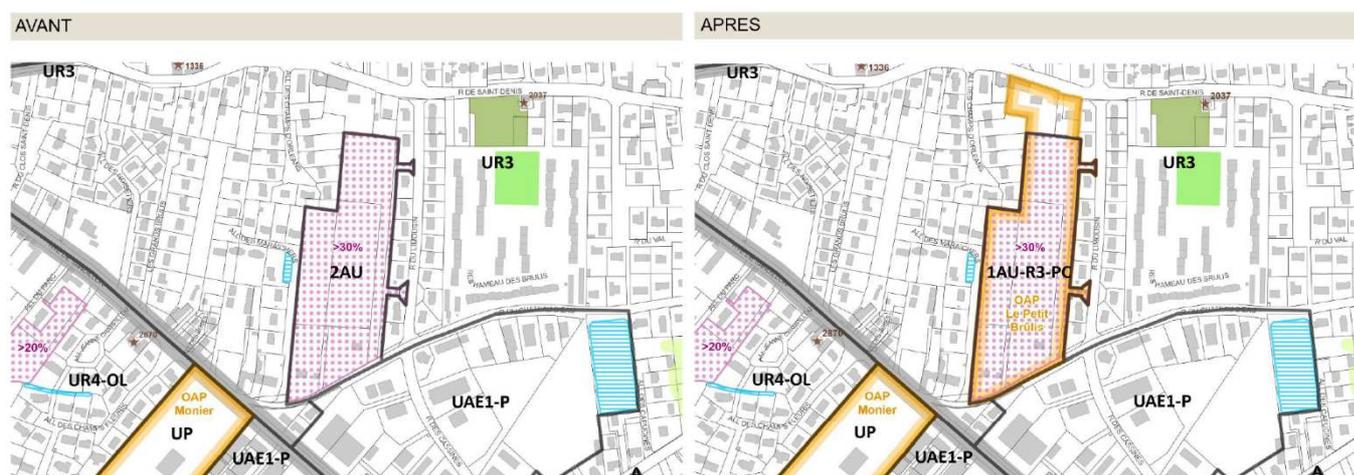
L'autorité environnementale recommande de modifier l'OAP des Quatre Cheminées pour prendre en compte la modification telle que présentée dans la notice explicative.

Le site de l'extension se situe par ailleurs à proximité d'un réservoir de la sous-trame des milieux ouverts et constitue actuellement un milieu ouvert enregistré au registre parcellaire graphique (RPG 2022) en tant que culture de maïs grain et ensilage. Le projet est susceptible d'imperméabiliser des espaces agricoles participant au fonctionnement de la sous-trame des milieux ouverts. La préservation des fonds de jardins et la création de franges paysagères sont présentées comme des mesures d'évitement et de réduction sur cet enjeu.

3.3 Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone des Brûlis à Saint-Denis-en-Val

L'ouverture de la zone 2AU des Brûlis (2.8 ha) vise à permettre la création de nouveaux logements. Le site est situé en continuité du centre-bourg, considéré comme une dent creuse et actuellement utilisé pour des activités de maraîchage (à l'air libre et sous serres). Le projet consiste en :

- la création d'une OAP nommée « Le Petit Brûlis » ;
- la modification du zonage de 2AU en 1AU-R3-PC (à vocation d'habitat résidentiel) en cohérence avec le zonage environnant existant UR3 (zone urbaine résidentielle, secteur pavillonnaire) ;
- la mise en place d'un plan des hauteurs sur le secteur de l'OAP autorisant une hauteur maximale de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage, en cohérence avec les règles de hauteur environnantes ;
- la mise en place d'une emprise minimale de pleine terre de 40 %.



*Modification du règlement graphique prévue – Le Petit Brûlis, Saint-Denis-en-Val
(Source : notice explicative, page 118)*

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4470 en date du 23 février 2024

Modification n°2 du PLUm d'Orléans (45)

Le site est situé en secteur de mixité sociale (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme) avec un taux minimal de 30% de logements sociaux à respecter : son ouverture à l'urbanisation permet « de réduire la carence communale en termes de logements locatifs sociaux tout en garantissant une évolution maîtrisée du territoire » (notice explicative, page 115). Il n'y a cependant pas d'objectif chiffré de nombre de logements à créer. L'OAP créée prévoit l'aménagement de liaisons douces, les entrées/sorties du secteur, la création d'espaces paysagers et boisés et un traitement paysager des franges. La cohérence avec le tissu environnant en termes de règles de hauteur et d'emprise au sol ainsi que l'existence d'OAP Paysage et Patrimoine permettent de faciliter l'intégration paysagère. L'absence d'informations sur le nombre, le type et la localisation des bâtiments prévus limite cependant l'appréciation de cet enjeu paysager.

Le site est situé en zone de probabilité très forte de zone humide. Le dossier indique que l'expertise écologique ne relève pas des caractéristiques de zones humides, mais sans présenter la méthodologie de cette expertise. En particulier, il est primordial de savoir si cette conclusion est faite selon le critère floristique et le critère pédologique.

L'autorité environnementale recommande de détailler la méthodologie concernant le diagnostic de zones humides sur la zone du Petit Brûlis.

Enfin, le site est situé en zone d'« *aléa fort hauteur* » du plan de prévention du risque inondation (PPRi) Val d'Orléans sur l'agglomération orléanaise concernant les zones avec des hauteurs de submersion comprises entre 1 m et 2,5 m et des vitesses inférieures à 0.5 m/s. La construction de nouveaux logements sur ce site est susceptible d'augmenter le nombre d'habitants exposés au risque inondation. Le PPRi permet la création de nouvelles constructions d'habitation sur cette zone, à condition de respecter certaines règles, en particulier une emprise au sol de 20 % et des règles de construction en fonction des plus hautes eaux connues (PHEC). Une OAP « Risques naturels et santé urbaine » permet la prise en compte de ces risques.

4 Résumé non technique

Le résumé non technique concernant le projet de modification n°2 est un document indépendant de 73 pages et présente la méthodologie de l'évaluation environnementale de la modification, la mise à jour de l'état initial de l'environnement, l'articulation avec les documents de rang supérieur, l'analyse des incidences sur l'environnement, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les impacts potentiels sur les zones à enjeux. Il est noté une mise à jour de l'état initial et la présence de cartographies synthétiques permettant de croiser les enjeux par thématiques sur le territoire avec la localisation des secteurs de projet de la modification n°2. Le résumé non technique ne permet cependant pas en lui-même de comprendre les évolutions prévues dans la modification n°2, qui ne sont pas listées pour la majorité.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation synthétique des évolutions prévues.

5 Conclusion

La modification n°2 du PLUm d'Orléans Métropole concerne un nombre important d'évolutions touchant l'ensemble de ses communes. Elle permet notamment l'ouverture à l'urbanisation de deux zones présentant certains enjeux (paysagers, écologiques ou de risques naturels). Les informations permettant la compréhension des enjeux de cette modification et de leur prise en compte sont bien présentes dans le dossier. Il est cependant noté un manque d'informations dans la notice environnementale et dans le résumé non technique. En particulier, la notice environnementale mériterait d'être complétée sur les secteurs de projet et leurs impacts, ainsi que par des informations sur les investigations écologiques effectuées pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue.

Quatre recommandations figurent dans le corps de l'avis