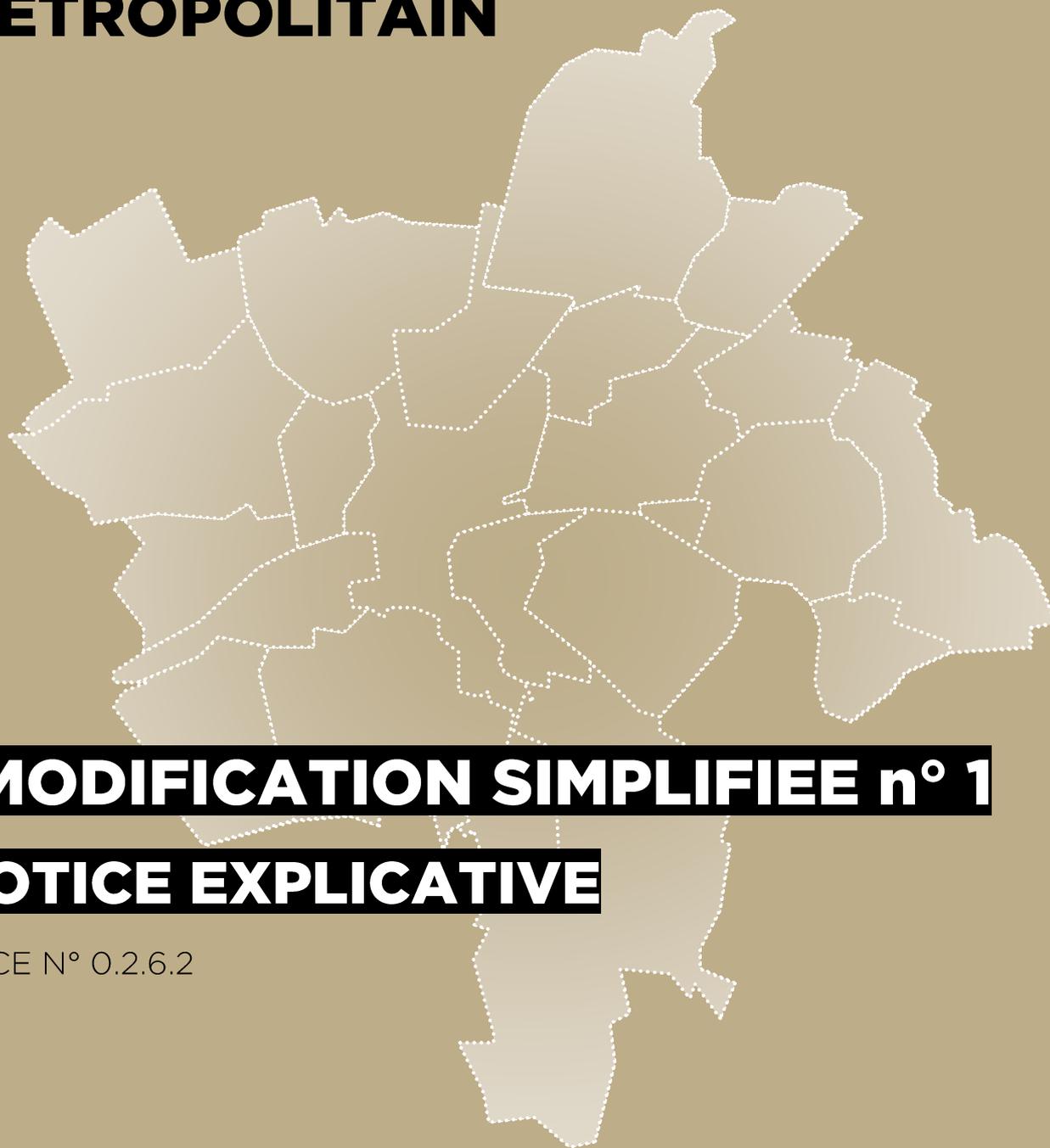


PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 1

NOTICE EXPLICATIVE

PIÈCE N° 0.2.6.2

- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier 2023 et 10 octobre 2023
- PLUM modifié par délibérations du conseil métropolitain du 22 juin 2023 et du 16 novembre 2023
- Modification n° 2 du PLUM lancée par arrêté du 05 mai 2023

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

- Mises à jour par arrêtés du 10 juillet 2022 ; du 19 janvier 2023 et du 10 octobre 2023 ;
- Modification n° 1 approuvée par délibération du 22 juin 2023 ;
- Modification n° 2 en cours, lancée par arrêté du 5 mai 2023.

La présente modification, lancée par arrêté du 2 août 2023, porte sur la rectification d'une erreur matérielle en faisant évoluer à la marge les planches graphiques du PLUM pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site de CO'MET.

La procédure relève de la modification simplifiée.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE

En vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose (en application de l'article L. 153-31,) le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L. 153-45 détermine le champ d'application de la modification simplifiée. Ainsi, la modification simplifiée (sans enquête publique) peut avoir pour objet :

- les modifications non soumises à enquête publique, autrement dit dans les cas prévus à l'article L. 153-41 :
 - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (en lien avec le PLH).
- la majoration des possibilités de construction dans les cas prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- **la rectification d'une erreur matérielle ;**
- les modifications ayant pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables (cas prévus au II de l'article L. 153-31).

Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 153-45 à L. 153-48), le PLUM peut faire l'objet d'une modification simplifiée dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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 entrent 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).

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUM ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale car elle vise uniquement la rectification d'erreur matérielle.

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 a été transposé dans le code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

Conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n° 1 du PLUM ne fait pas l'objet d'une procédure d'auto-évaluation au cas par cas réalisée par la personne publique responsable, car la modification a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle dispensée de fait d'évaluation environnementale.

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée est conduite en application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Selon l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2019-1 461 du 27 décembre 2019 (art. 17), le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont enregistrées et conservées.

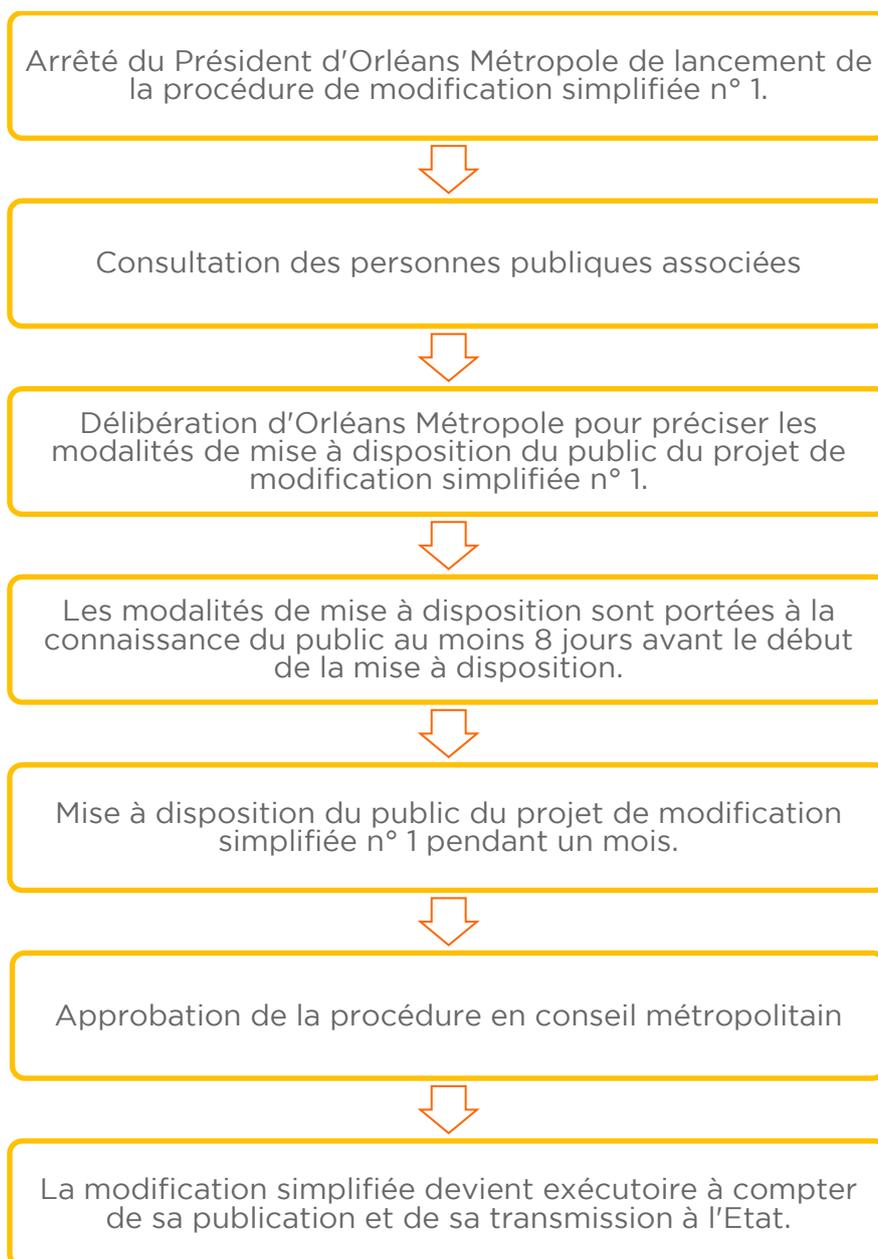
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

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

Les étapes de la procédure :



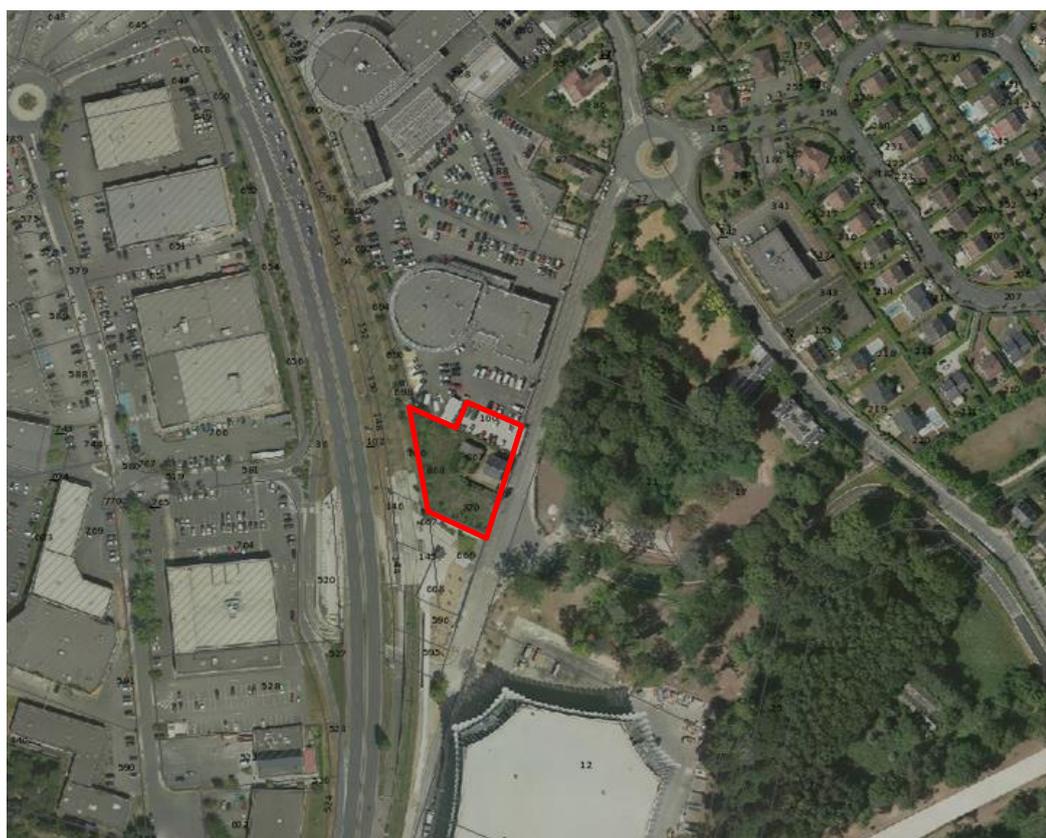
EXPOSE DES MODIFICATIONS

■ COMMUNE D'ORLEANS

1. Ajustement du zonage et des hauteurs d'un terrain à proximité de CO'MET

PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation - Tome 3 - Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000^e - 60
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000^e - 69
- 4.2.1 - Plan des hauteurs au 5 000^e - 10
- 5.1.0 - Règlement - annexe 1 liste des emplacements réservés



Le projet CO'MET, porté par la Métropole d'Orléans, est situé rue du Président Robert Schuman, dans la zone des Montées au Sud de la Loire, sur la commune d'Orléans, dans un contexte urbain d'entrée et de traversée métropolitaine à requalifier. Il s'agit d'un complexe unique qui regroupe le palais des Congrès pour le développement du tourisme d'affaires avec un auditorium et des salles de commission, une Aréna pour l'accueil des événements sportifs et culturels et le nouveau Parc des Expositions. Ce site est classé en zone UE à vocation d'équipement collectif dans le PLUM. Le projet a été achevé et livré en septembre 2022.

Lors de la procédure de modification n° 1 du PLUM, le plan des hauteurs a fait l'objet d'un ajustement ayant pour objectif la reconnaissance des gabarits réels des bâtiments de CO'MET et l'harmonisation de l'insertion paysagère des terrains au nord à 23 mètres. Cette modification devait permettre d'accompagner une évolution qualitative des abords du bâti de CO'MET au regard des nouvelles voies créées pour sa desserte et du paysage urbain préexistant.

Lors de cette procédure d'évolution du PLUM, ont été intégrées à la zone à 23 m les parcelles DR n° 144, 145, 146, 595, 596, 667, 668 et 669, correspondant à la nouvelle station d'arrêt « CO'MET » de la ligne A du tramway. Ces parcelles correspondent donc à de l'espace public sur lequel

Orléans Métropole n'avait aucune intention de travailler la constructibilité ou les gabarits, d'autant que les dispositions générales du règlement précisent que les constructions des services publics ne sont pas soumises au respect des règles d'implantation ou de hauteur lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions de service public l'imposent. En revanche, ont été omises les parcelles, situées au nord du site, cadastrées DR n° 100, 102, 148, 700, 867 et 868 (issues de la division de la parcelle DR 701) et 869 et 870 (issues de la division de la parcelle DR 103), sises 4 et 6 rue Tabart.

Ces parcelles limitrophes et faisant partie de la séquence paysagère « CO'MET » devaient faire l'objet d'une intégration à la zone de hauteur plus importante afin de garantir l'intégration urbaine et paysagère de tout projet qui interviendrait sur le secteur afin qu'il reste harmonieux avec les gabarits de COMET et assure une transition avec les bâtis existants encore plus au nord, actuellement en R+1.

Le SCoT souligne l'intention de la collectivité sur le secteur auquel le PLU répond dans un rapport de compatibilité : La prescription 4.3 de l'Axe 1 - Objectif 4 indique bien le rôle structurant de la RD2020 et la nécessité de travailler urbanistiquement ses abords par la notion d'alignement, la densification et une harmonisation du vocabulaire urbain et paysager.

PRESCRIPTION 4.3 : STRUCTURER ET DENSIFIER LE CARDO MÉTROPOLITAIN, SUPPORT DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES ET AXE MARQUANT D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Le Cardo Nov'O et le Val de Loire, son « decumanus », constituent les deux axes structurants majeurs du projet de territoire de la métropole Orléans Métropole. Leur ampleur lui confère une nouvelle échelle à la mesure de ces ambitions. La RD2020, dans la diversité de ses séquences, support du Cardo Nov'O, devra porter le rayonnement métropolitain en participant à la composition des territoires traversés, en reflétant leur diversité et en mettant en scène les grands équipements, les sites d'activités de pointe et la promotion d'une architecture contemporaine et innovante.

Les opérations d'aménagement devront s'inscrire dans ce contexte, en veillant à :

- Traiter les alignements.
- Densifier le bâti et harmoniser le vocabulaire urbain et paysager.
- Qualifier et gérer les effets de coupure.
- Valoriser des échappées visuelles notamment aux franchissements de la Loire et du Loiret.
- S'inscrire dans les quartiers traversés et en refléter la diversité.

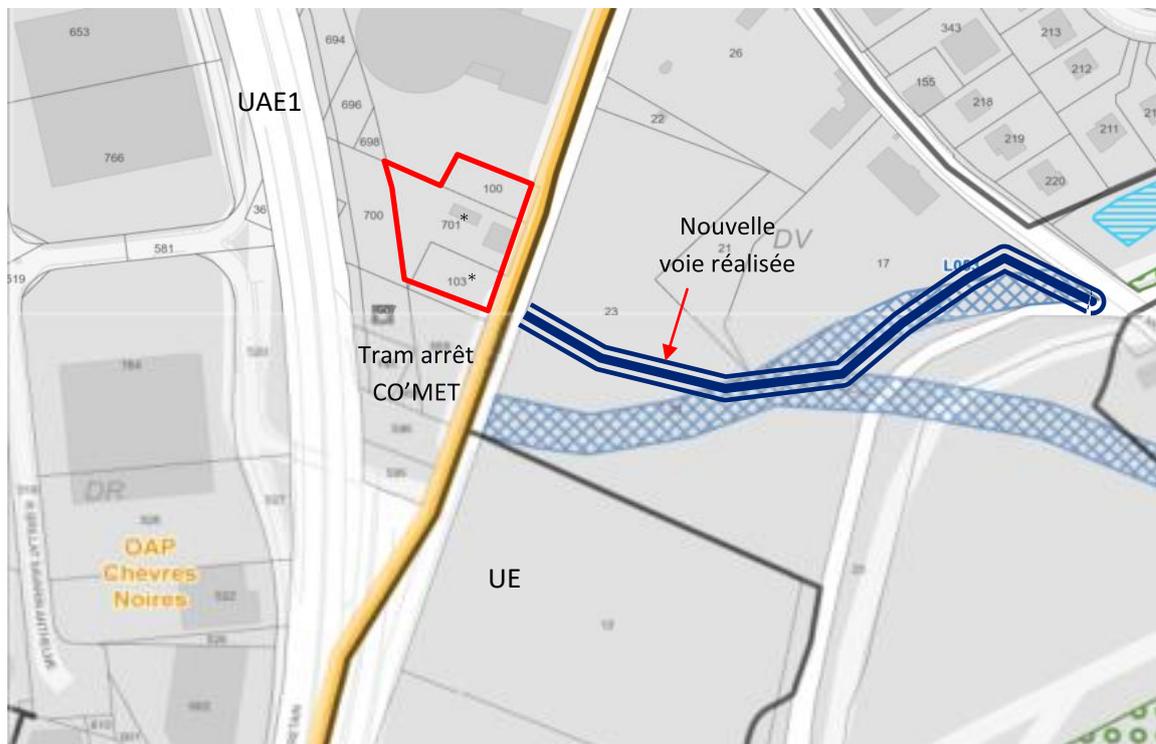
L'Emplacement Réservé n° L053, pour la création d'une voie de desserte vers le parking des Montées, a servi de repère visuel pour établir l'évolution de la hauteur réalisée dans la modification n° 1 et débouchait à l'origine au sud du terrain concerné. Cependant cette voie a été depuis réalisée plus au nord en face du terrain concerné, ce qui a induit cette erreur de tracé. Cet ER, correspondant à un projet réalisé en 2022, aurait dû être supprimé.

Le plan des hauteurs sera modifié pour intégrer les parcelles qui devaient faire l'objet de la modification initiale. Une hauteur maximum fixée à 23 m au faitage sera appliquée sur les parcelles plus au nord. Cette évolution est conforme à l'objectif initié dans la modification n° 1.

Ainsi, il est proposé de :

- **Corriger l'erreur matérielle sur le plan des hauteurs ;**
- **Supprimer l'ER L053 correspondant à la voie de desserte réalisée sur le plan de zonage et dans le Règlement du PLUM.**

Plan de situation

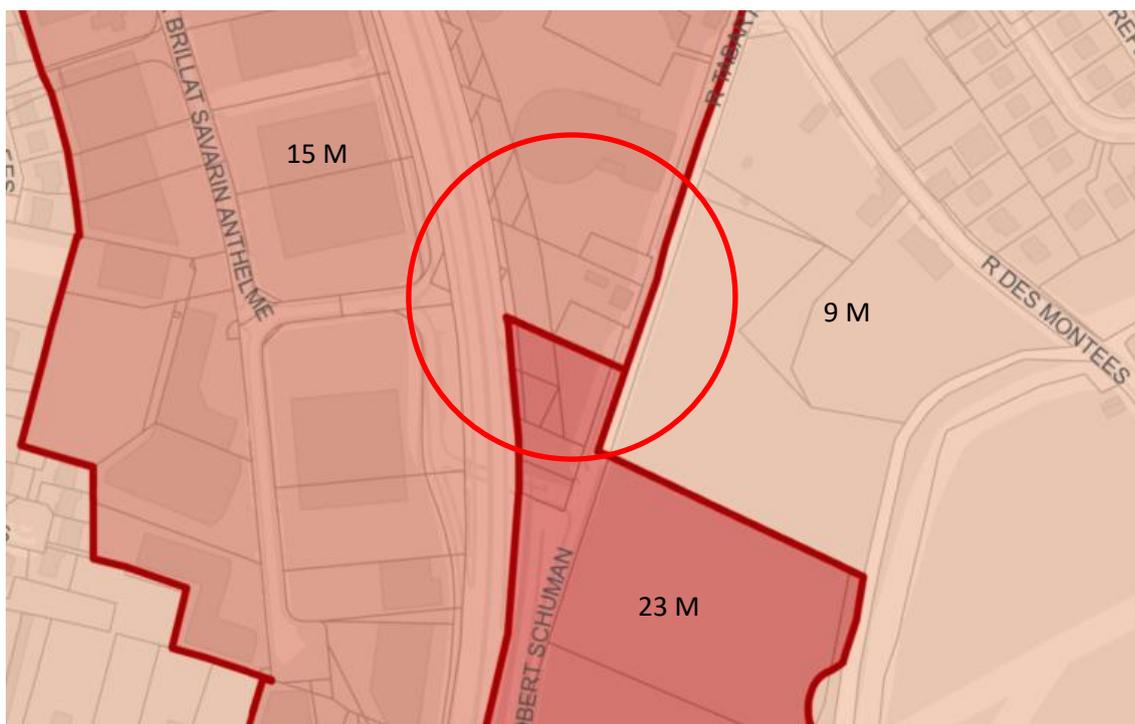


Ce plan de situation est la version approuvée de la modification n°1 du PLUM du 22 juin 2023, suite à des divisions parcellaires sur le site concerné les numéros de parcelles peuvent ne plus correspondre.

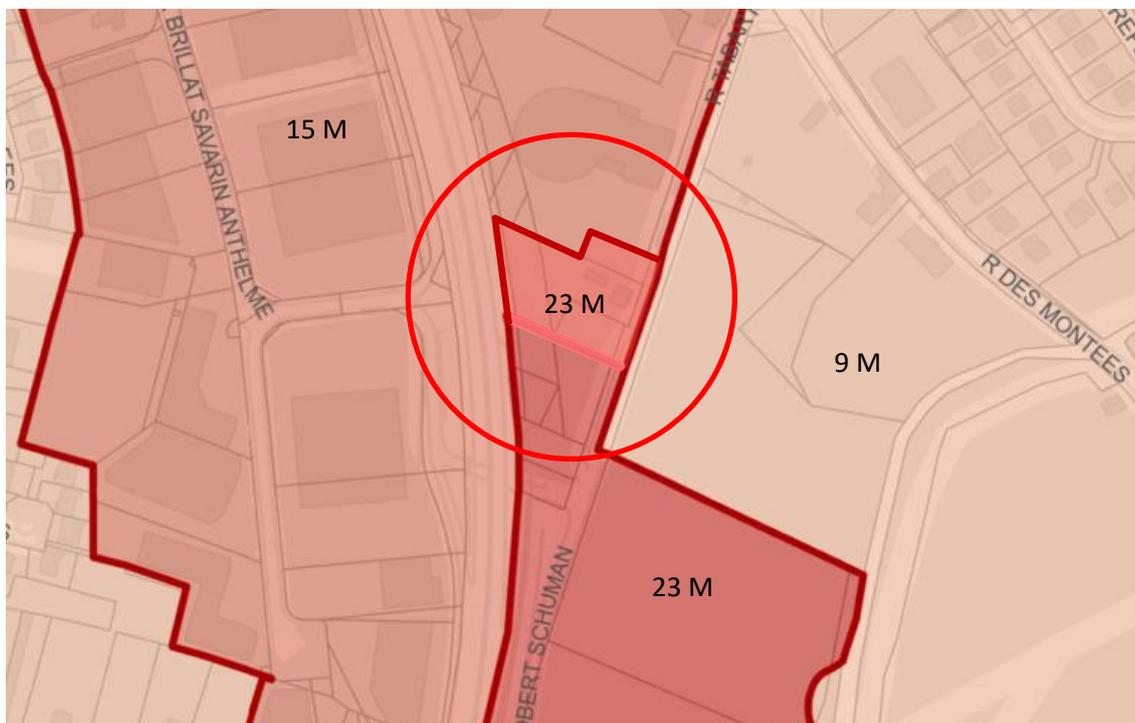
* La parcelle DR 701 a depuis été divisée en deux parcelles : DR 867 et 868

* La parcelle DR 103 a depuis été divisée en deux parcelles : DR 869 et 870

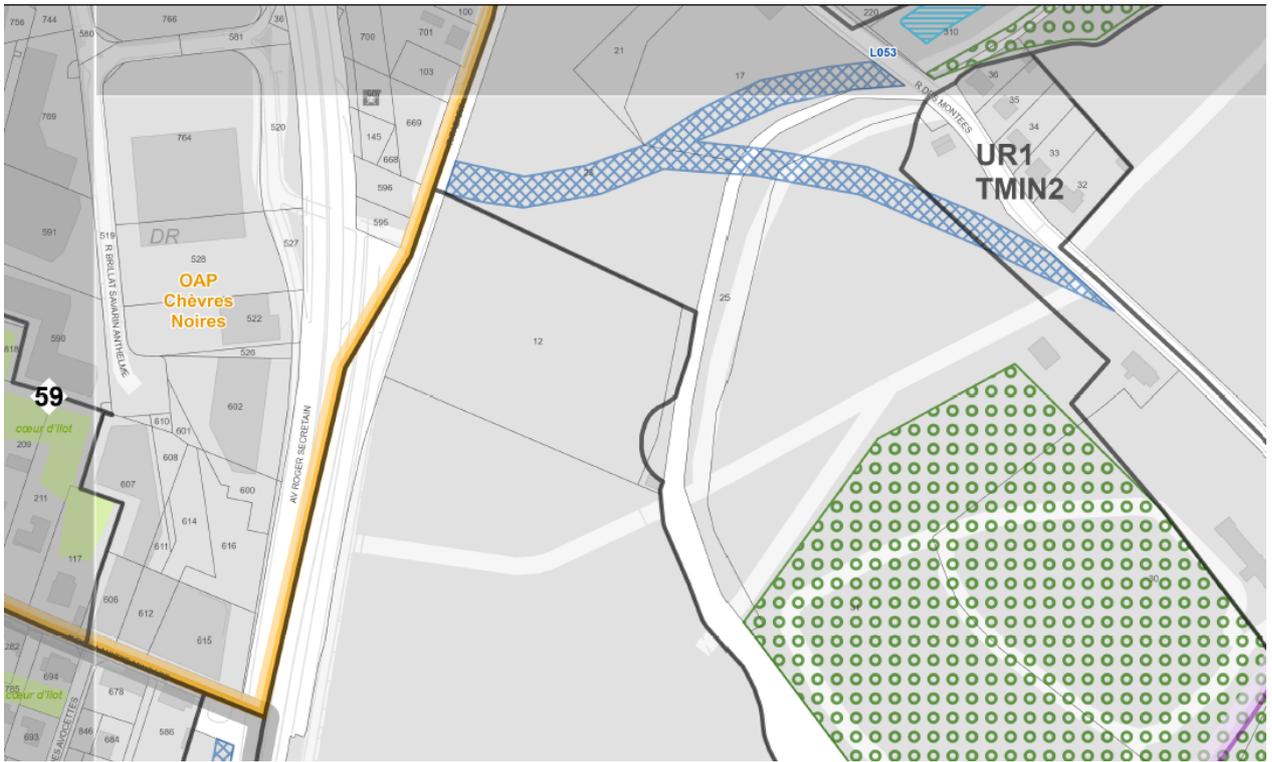
AVANT - Plan des hauteurs n° 10



APRES - Plan des hauteurs n° 10



AVANT - Plan de zonage n° 69



APRES - Plan de zonage n° 69

