

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



Projet de Modification n°2

AVIS DES PPA et COMMUNES

PIÈCE n°0.2.12.a

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM arrêté par délibération du conseil métropolitain du 29 avril 2021
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier 2023 et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM approuvé par délibérations des conseils métropolitains du 07 avril 2022, du 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024



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 :

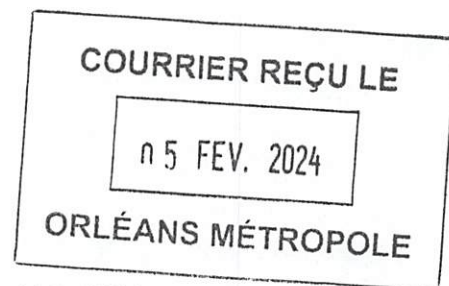
Pour s'assurer de la qualité des façades des constructions, l'utilisation du bac acier, des matériaux industrialisés bruts tels que la tôle, le bardage PVC ou le fibrociment et des couleurs foncées, assombrissantes a été interdite dans le Cahier communal. Le bac acier et les couleurs foncées, assombrissantes 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





**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).

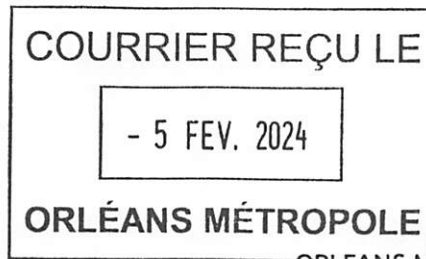
Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Pour Madame la Maire,

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




Bruno LACROIX



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

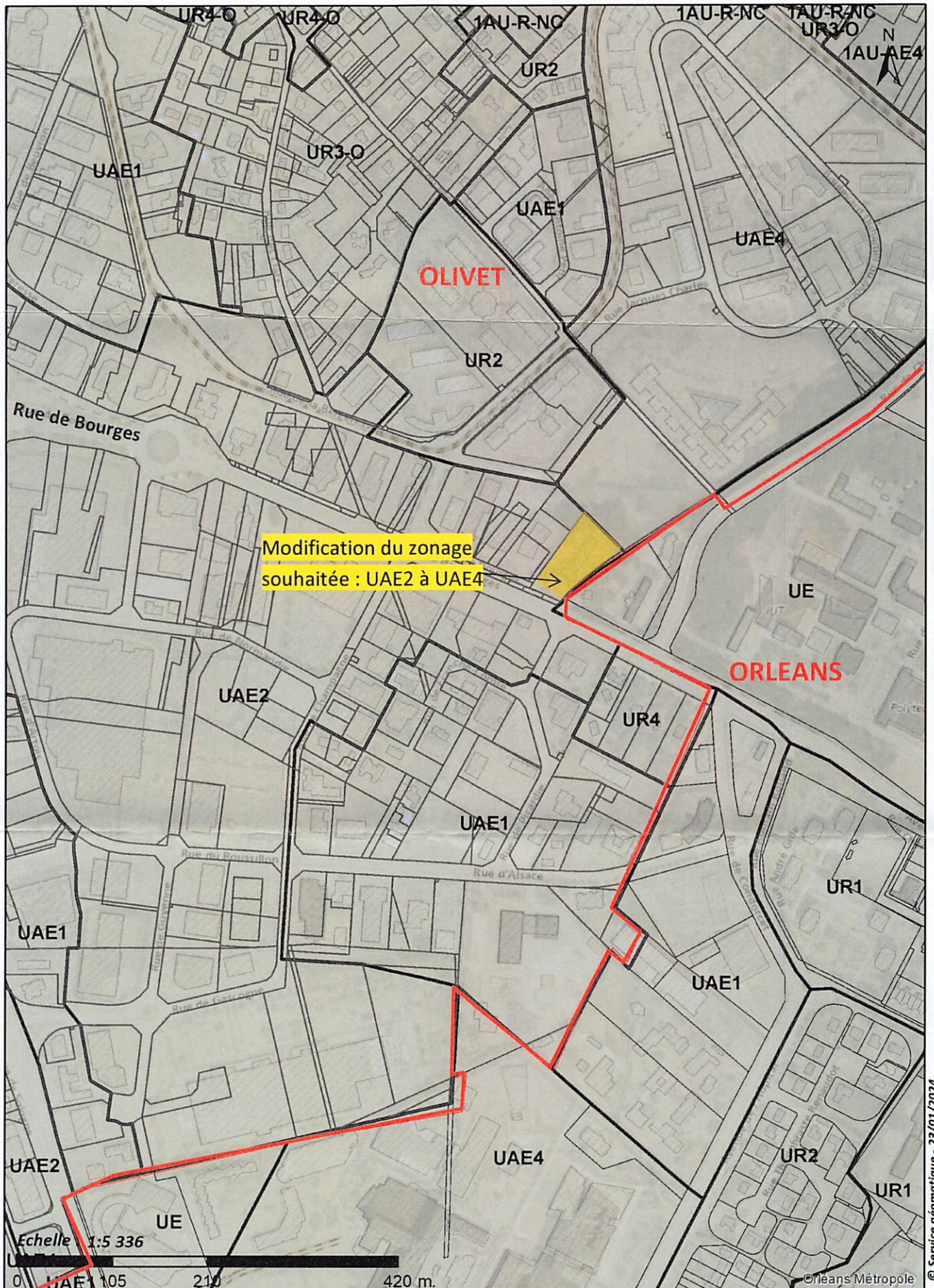


Michel LECLERCQ


COURRIER REÇU LE

- 5 FEV. 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE



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.

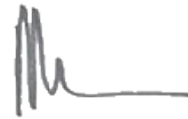
Si la ville d'Orléans souhaite le maintien de cet emplacement réservé et confirme cette modification de description, il est toutefois nécessaire d'apporter une modification du bénéficiaire de cette servitude, à savoir la Ville d'Orléans en lieu et place d'Orléans Métropole, dès lors en effet que la nouvelle 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.

Signé numériquement
à Orléans, le mardi 06 février 2024
Pour le Maire et par délégation,

L'Adjointe au Maire



Béatrice BARRUEL



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 23 février 2024

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur la modification n°2 du PLUm d'Orléans (45).

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

Monsieur Serge GROUARD
Orléans Métropole
Espace Saint-Marc
5, place du 6 juin 1944
CS 95801
45058 ORLÉANS CEDEX



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.

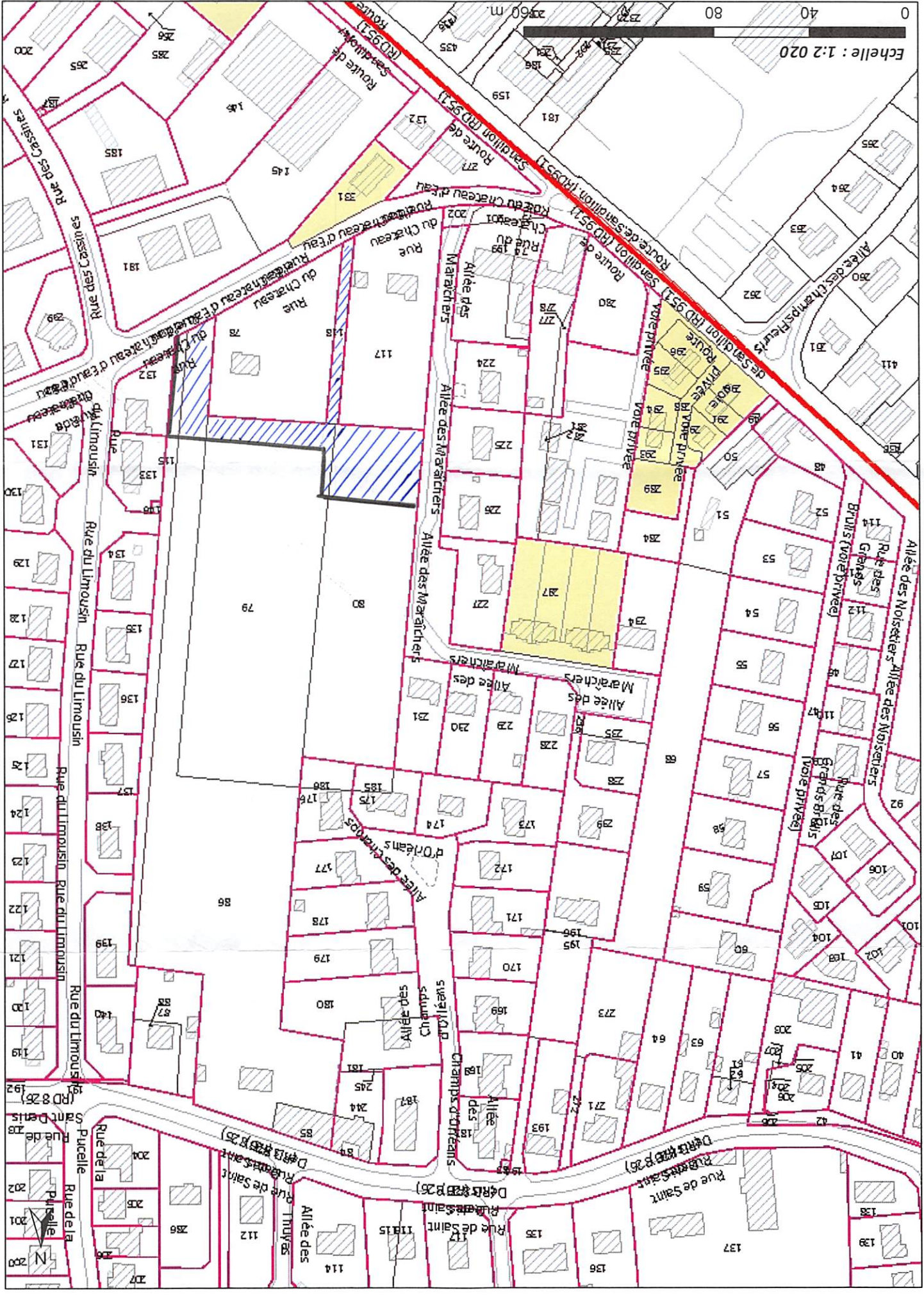
Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, mes salutations respectueuses

Le Maire,



Marie Philippe LUBET

partie de l'ONP objet de la demande de modification du zonage.





www.saran.fr

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

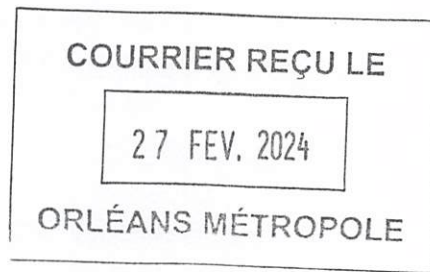
> **DAM**

Amandine SERREAU

téléphone : 02 38 80 35 53

amandine.serreau@ville-saran.fr

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



Saran, le 23 FEV. 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.

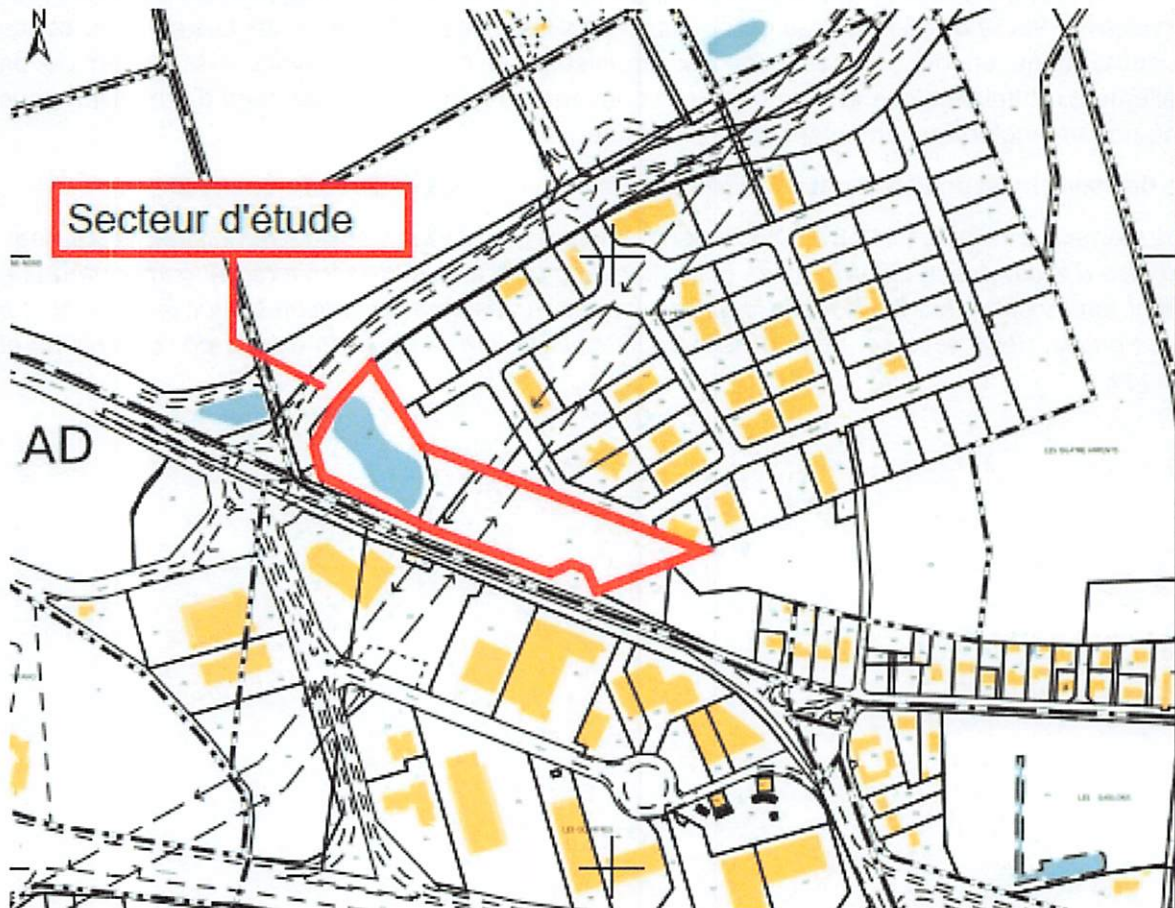


Figure 1 : Plan de situation du secteur d'étude

2.2. Contexte réglementaire

2.2.1. Le SCOT

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau 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"

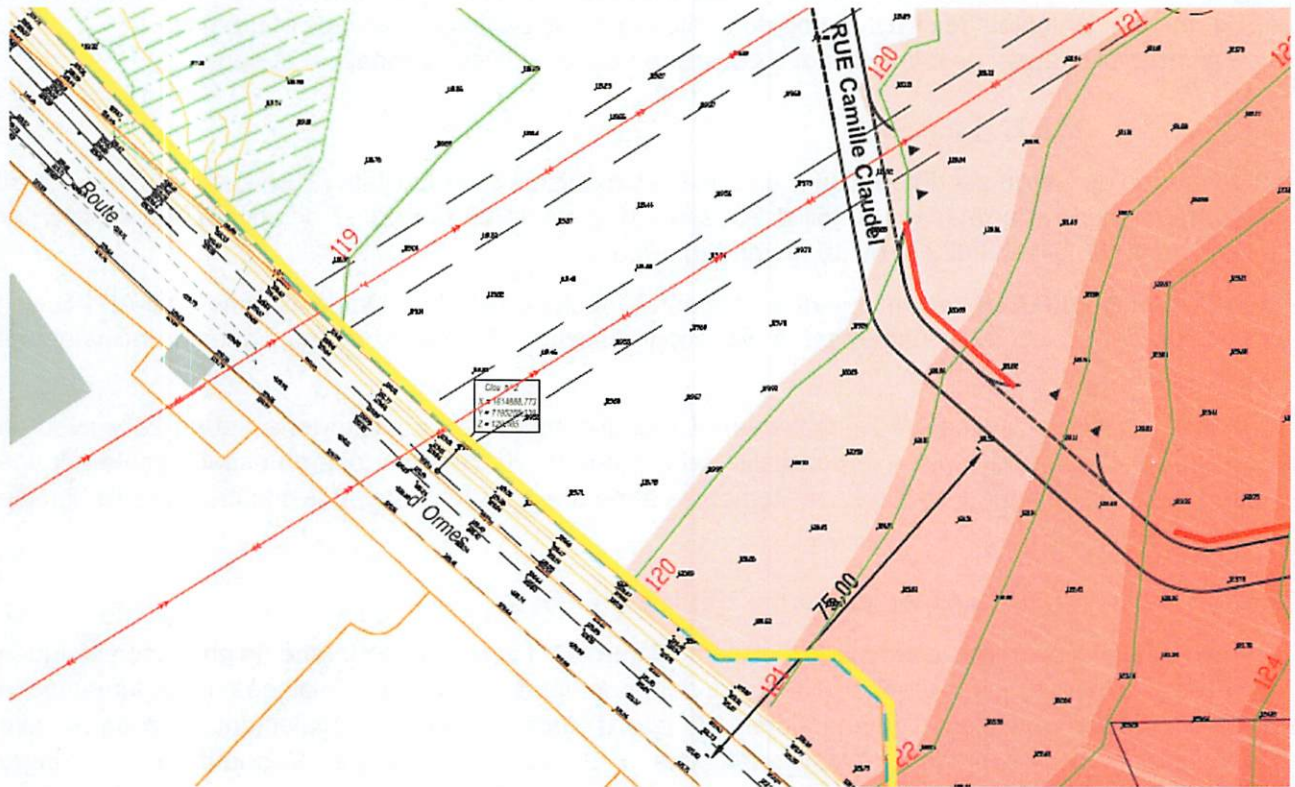
Il est concerné par la servitude d'utilité publique T7, une servitude aéronautique établie à l'extérieur de la zone de dégagement de l'aérodrome militaire d'Orléans-Bricy. L'altitude des obstacles est limitée à 272 mètres et n'a donc aucun impact pour l'aménagement du site d'étude.

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 ».

Modes actifs : Une piste piéton/cycle longe la RD 557 le long du site d'étude. Elle permet de rejoindre au sud le centre-ville de Saran via la rue du Bourg. Au nord, elle permet de relier la commune d'Ormes, la zone d'activité du Pôle 45 et la zone commerciale Cap Saran.

2.3.2.2. Evolution du site

L'emprise du lotissement a longtemps été cultivé.

À la suite d'un diagnostic archéologique anticipé réalisé en 2010 par l'INRAP, deux emprises ont fait l'objet de fouilles en 2016. L'une de ces emprises était centrée sur l'occupation du haut Moyen Âge et concernait la parcelle AE 328 objet du présent dossier. Les informations recueillies ont été assez limitées du fait d'un état de conservation médiocre des vestiges découverts.

Le site du projet ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale (site classé, site inscrit, périmètre de protection des monuments historiques ...).

2.3.2.3. Occupation des sols et bâti environnant

Les parcelles concernées par le retrait de la bande d'inconstructibilité s'inscrivent dans une zone urbaine à vocation économique. L'emprise du projet est située entre une zone boisée comprenant une mare (au nord) et une zone de prairie en limite d'habitation (au sud).

Elles font face à des espaces déjà urbanisés, occupés par des bâtiments à vocation économique implantés depuis les années 2000 en retrait de la route d'une vingtaine de mètres.



Figure 4 : Vue aérienne permettant de contextualiser l'environnement bâti

2.3.3. Composition paysagère

Le réseau électrique aérien a un fort impact sur la qualité paysagère du secteur qui est assez limitée.

La parcelle concernée par la demande de dérogation est bordée au nord-ouest par un bosquet boisé et au sud-est par des espaces enherbés et boisés. Une continuité écologique entre ces deux espaces devra être maintenue.

Les vues ci-dessous permettent d'observer le grand paysage actuel du site.

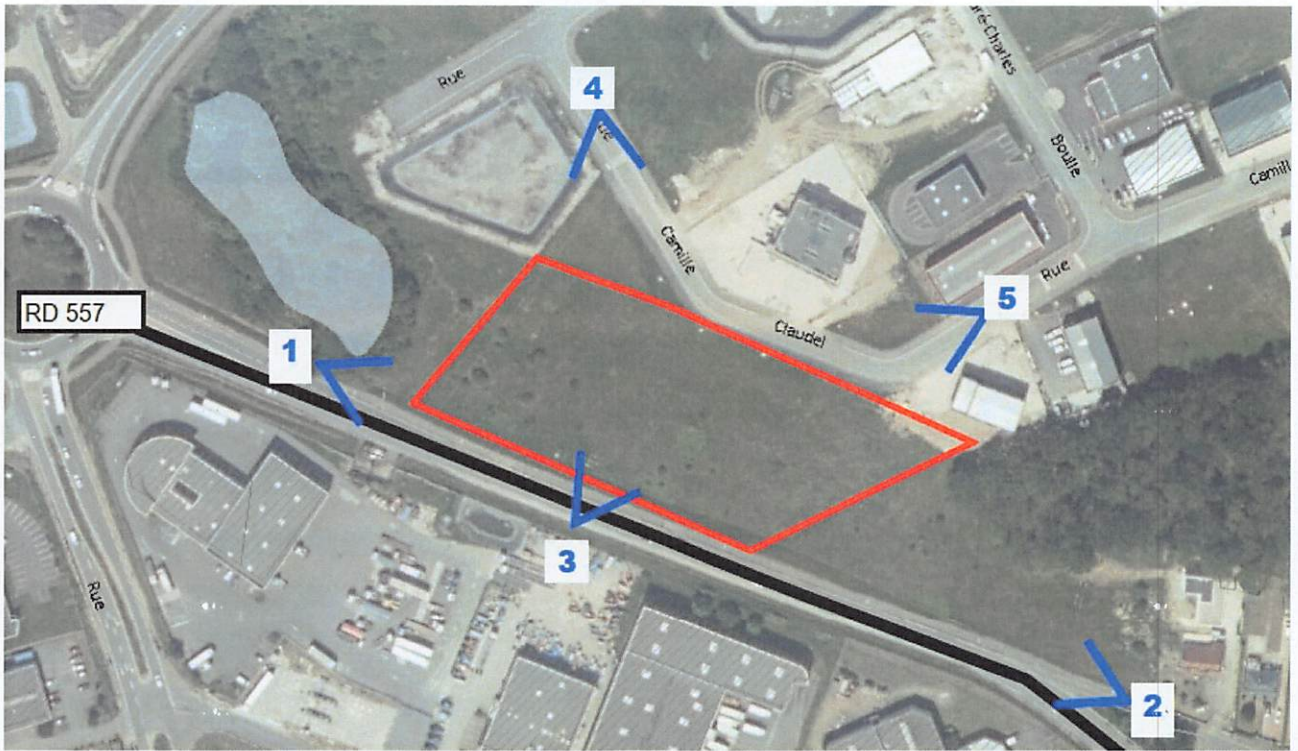


Figure 5 : Localisation des vues sur le paysage



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.

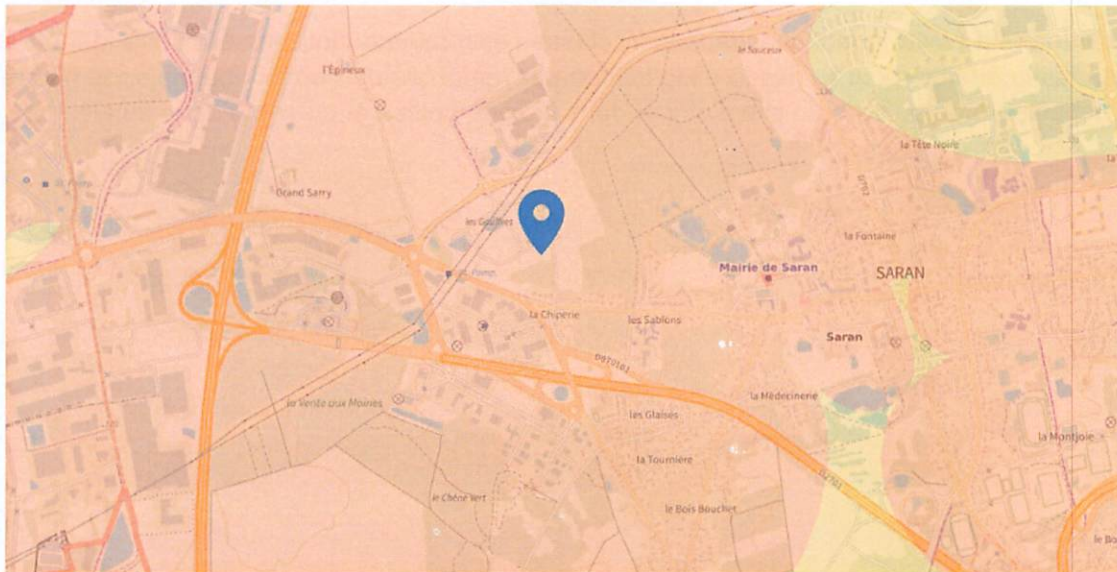


Figure 11 : Extrait de la carte "argiles" du BRGM

> **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.

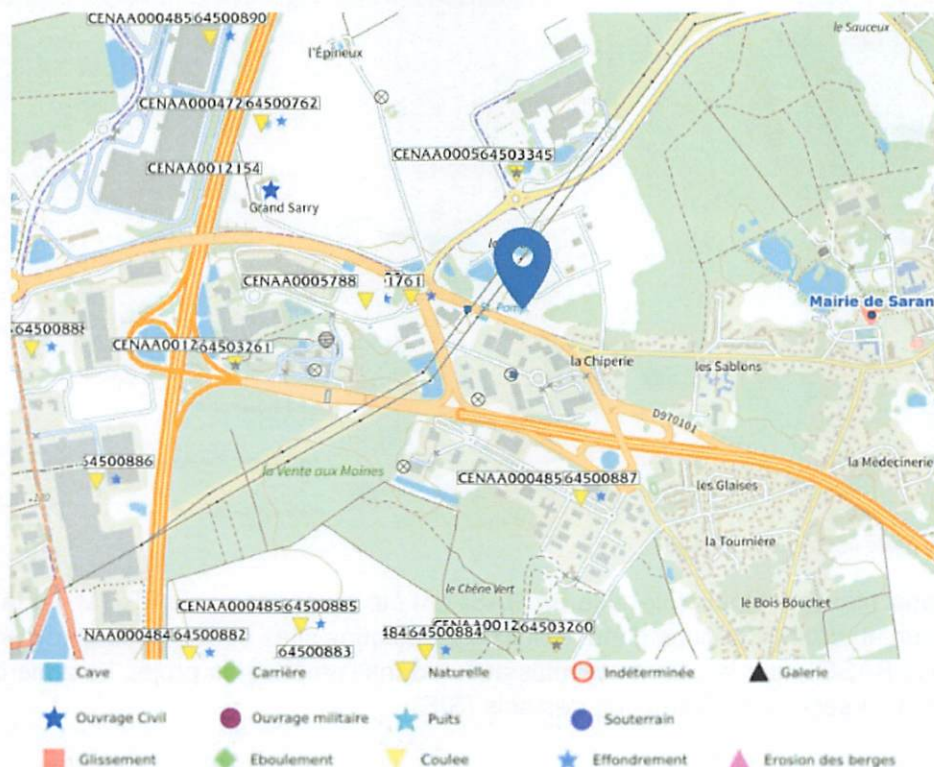


Figure 12 : Extrait de la carte "cavités et indices de mouvements de terrain" du BRGM

> **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.



Figure 13 : Extrait de la carte de l'aléa « Inondation par remontée de nappes »

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).

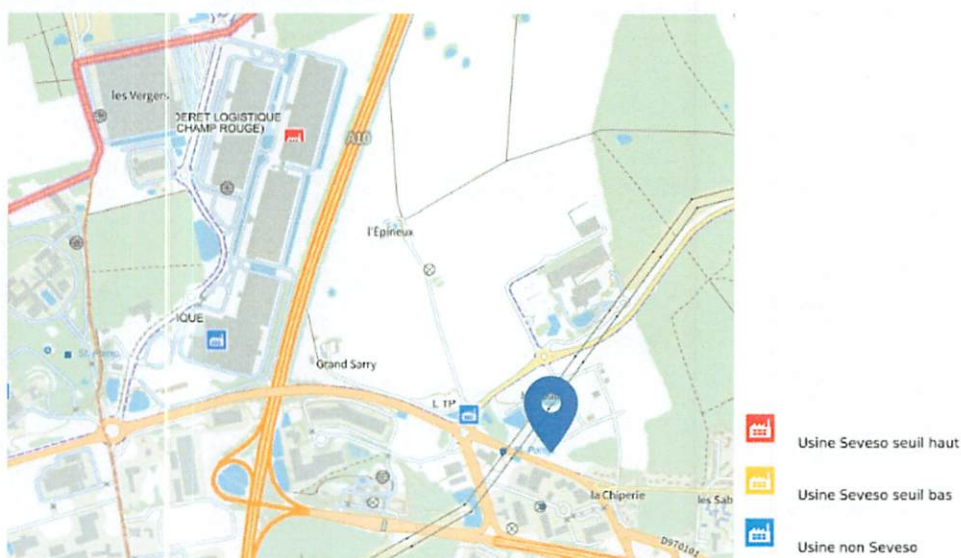


Figure 14 : Extrait carte liée au risque ICPE

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.

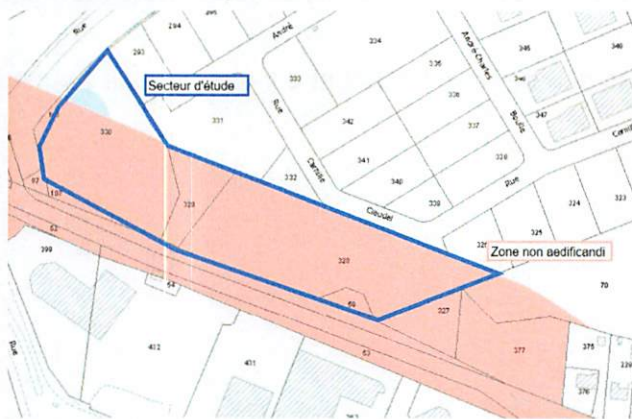


Figure 15 : Extrait du PLUM - zon non aedificandi actuelle

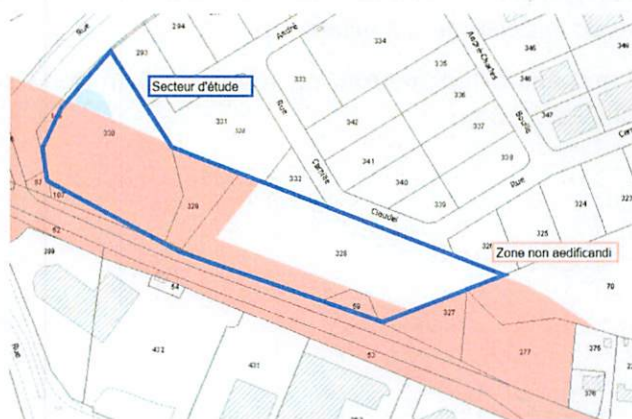


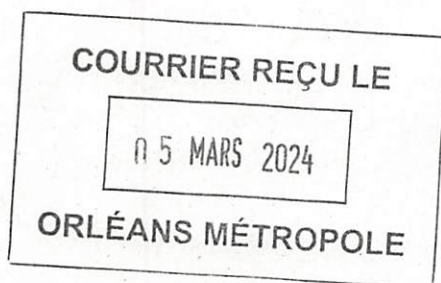
Figure 15 : Extrait PLUM - zone non aedificandi projeté

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, le **27 FEV. 2024**

Monsieur le Président
d'Orléans métropole
5 Place du 6 juin 1944
CS 95801
45000 ORLEANS

Service Urbanisme, Aménagement et
Développement durable du Territoire
Affaire suivie par : Sophie MARTIN
Tél : 02.38.52.48.54
mél : sophie.martin@loiret.gouv.fr

Objet :
- Projet de modification n°2 du PLU métropolitain

PJ : avis de la CDPENAF

Vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°2 du PLU métropolitain. Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis que la CDPENAF a formulé sur ce projet à l'issue de la CDPENAF du 20 février 2024.

P/La Préfète,

**P/o le Président de séance,
La Directrice adjointe,**


Sandrine REVERCHON

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 Brûlis 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 revente 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