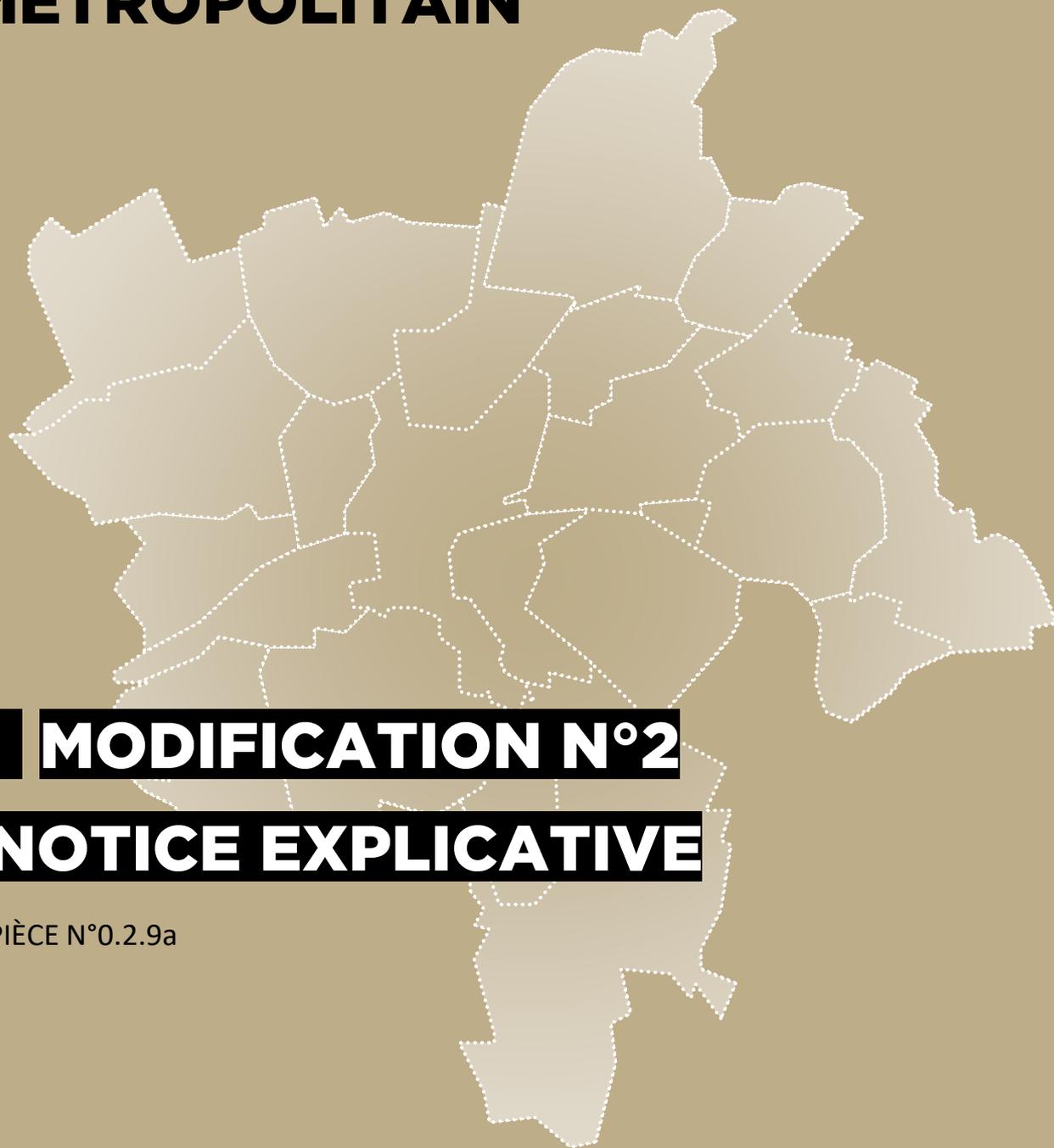


# PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



**MODIFICATION N°2**

**NOTICE EXPLICATIVE**

PIÈCE N°0.2.9a

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



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TABLE DES ABREVIATION</b> .....	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>6</b>
<b>JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>7</b>
<b>LE CHOIX DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>7</b>
<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>8</b>
<b>LES ETAPES DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>9</b>
<b>L'ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR</b> .....	<b>10</b>
<b>EXPOSE DES MODIFICATIONS</b> .....	<b>11</b>
<b>LE RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	<b>17</b>
<b>DISPOSITIONS EN COMMUN : LE REGLEMENT ECRIT</b> .....	<b>18</b>
■ CLARIFICATION DE LA NOTION DE BANDES DE CONSTRUCTIBILITE ET D'IMPLANTATION .....	18
■ REDEFINITION ET INTEGRATION DE NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS .....	22
■ DISPOSITIONS GENERALES - LEXIQUE .....	29
■ REGLEMENT COMMUN A TOUTES LES ZONES .....	31
■ LES REGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE .....	36
■ LES CAHIERS COMMUNAUX .....	44
■ LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	47
<b>ADAPTATION DES REGLES AUX PROJETS</b> .....	<b>48</b>
■ COMMUNE DE CHANTEAU .....	48
■ COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN .....	50
■ COMMUNE DE CHÉCY .....	61
■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS .....	66
■ COMMUNE D'INGRÉ .....	82
■ COMMUNE D'OLIVET .....	85
■ COMMUNE D'ORLÉANS .....	96
■ COMMUNE D'ORMES .....	113
■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL .....	120
■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL .....	122
■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN.....	132
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE .....	137
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE et ORLÉANS .....	160
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE .....	168
■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC .....	180
■ COMMUNE DE SARAN.....	188
■ COMMUNE DE SEMOY .....	197
<b>AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>201</b>
■ COMMUNE DE BOU .....	201
■ COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN .....	202
■ COMMUNE DE CHÉCY .....	213
■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS.....	217
■ COMMUNE D'INGRÉ .....	220

■	COMMUNE DE MARDIÉ .....	221
■	COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES.....	226
■	COMMUNE D'OLIVET .....	231
■	COMMUNE D'ORLEANS.....	243
■	COMMUNE D'ORMES.....	257
■	COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL .....	265
■	COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL.....	288
■	COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN.....	291
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE.....	315
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE .....	322
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC .....	334
■	COMMUNE DE SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN .....	338
■	COMMUNE DE SEMOY .....	343

**ERREURS MATERIELLES .....** **369**

■	COMMUNE DE CHANTEAU.....	370
■	COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN .....	372
■	COMMUNE DE CHÉCY .....	374
■	COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS .....	390
■	COMMUNE D'INGRÉ .....	392
■	COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES.....	401
■	COMMUNE D'ORLEANS.....	403
■	COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL .....	408
■	COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN.....	409
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE .....	410
■	COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC .....	412
■	COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN .....	414
■	COMMUNE DE SARAN .....	416
■	COMMUNE DE SEMOY .....	421

# TABLE DES ABREVIATION

CBS : Coefficient de Biotope par Surface

DPU : Droit de Prémption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLUM : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

TAM : Taxe d'Aménagement Majorée

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

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAP : Zone Agricole Protégée

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

# INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier de modification comprend :

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

Les pièces qu'il est proposé de modifier sont :

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

# JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

## LE CHOIX DE LA PROCEDURE

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

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

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

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 153-36 et L. 153-31), le PLUM peut faire l'objet d'une modification pour :

- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la révision, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - o changer des orientations définies par le PADD,
  - o réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - o réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
  - o ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
  - o ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

Orléans Métropole, en tant que personne publique responsable du dossier, décide de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 du PLUM (articles R.104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme) puisque les évolutions, notamment les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement au regard 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 des plans et programmes sur l'environnement.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, le dossier comprend donc une notice environnementale et est soumis à concertation préalable.

Les modalités de cette concertation ont été définies dans l'acte engageant la procédure et le bilan en a été arrêté par délibération du Conseil Métropolitain du 16 octobre 2023.

La MRAe dispose après saisine d'un délai de 3 mois pour émettre un avis.

Ainsi, l'avis de la MRAe en date du 23 février 2024 conclue : « 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. »

La notice environnementale a été modifiée post-enquête publique, avec un avis favorable de la commission d'enquête (cf pièces n°0.2.14.a Rapport de la Commission d'enquête), pour répondre aux recommandations émises par la MRAE et telles que développées dans le Mémoire en réponse d'Orléans Métropole aux divers avis PPA et communes (cf pièces n°0.2.12.b).

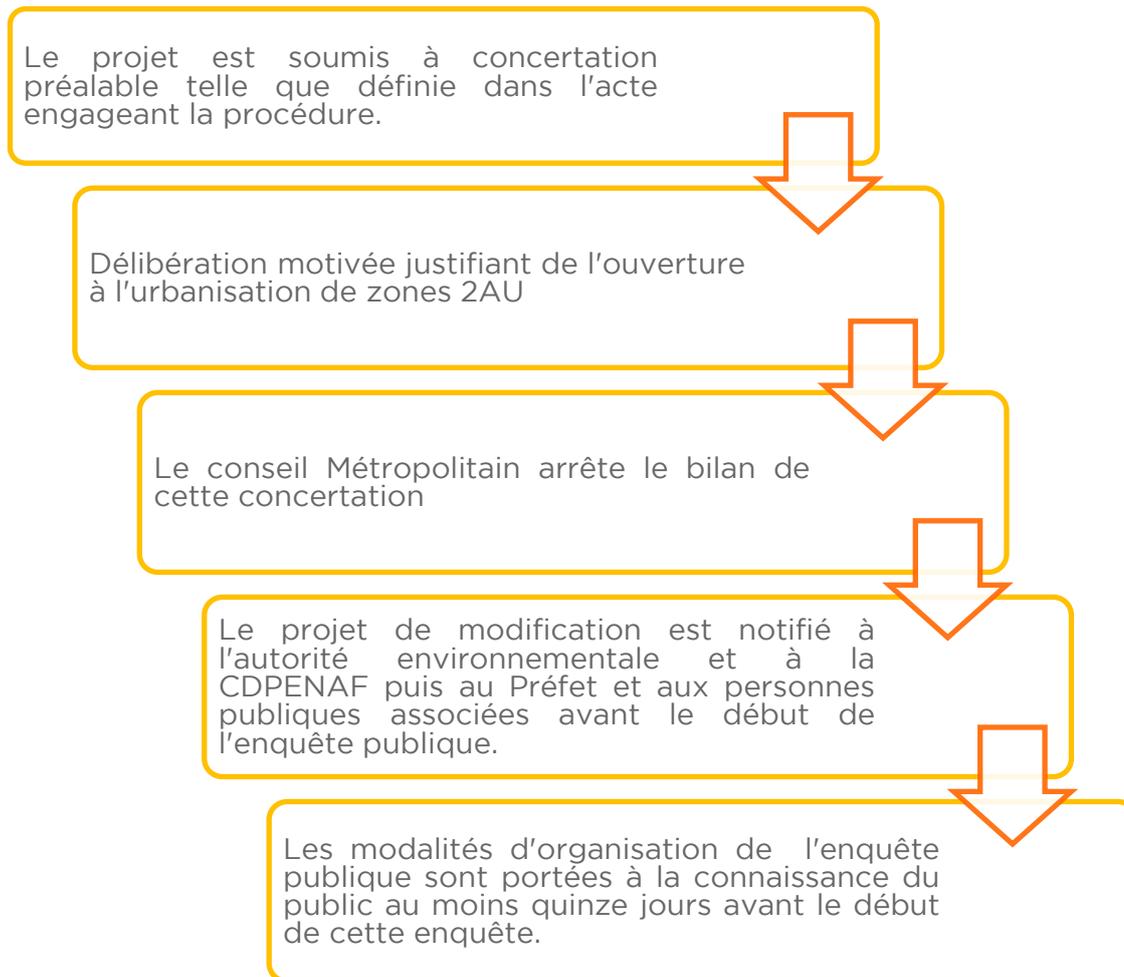
## LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles [L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme](#).

En application de l'article R. 104.33 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, Orléans Métropole en tant que personne responsable, soumet la procédure de modification n° 2 à évaluation environnementale.

La procédure comprenant des ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU, une délibération motivée a été prise en application de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, à compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



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

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

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

La présente modification ne remet pas en cause la compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, car elle est sans impact sur la gestion des eaux. La modification n°2 va également dans le sens des objectifs comme du fascicule des règles générales du SRADDET.

La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Orléans Métropole est assurée. La modification n°2 respecte les orientations du PDU en termes de desserte, de mobilité douce et d'usage raisonné de la voiture.

De même, la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Orléans Métropole est assurée bien que le PLH4 ait été approuvé du au Conseil Métropolitain d'avril 2023.

Le Plan Climat Air, Energie Territorial (PCAET) d'Orléans Métropole n'est pas directement concerné par les évolutions de la présente modification. La modification n°2 du PLUM est compatible avec le document.

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

## EXPOSE DES MODIFICATIONS

Cette partie présente les évolutions apportées par la modification n° 2 au PLU Métropolitain, ainsi que les modifications effectuées post-enquête publique sur lesquelles la commission d'enquête a émis soit un avis favorable, soit n'a pas formulé d'observation. Ces modifications sont présentées en quatre parties :

- **DISPOSITIONS EN COMMUN** : ces modifications concernent les modifications de portée métropolitaine et principalement le règlement écrit, notamment les dispositions générales et son annexe 1 sur les emplacements réservés.
- **ADAPTATION DES REGLES AU PROJETS et AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE** : ces deux entrées portent sur les modifications d'ordre communal. Elles sont d'ailleurs classées par commune et par ordre alphabétique. Les pièces modifiées sont les cahiers communaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les pièces graphiques du règlement (plans de zonage, plans d'emprises et plans de hauteurs). Les deux catégories permettent de distinguer les évolutions dont l'objectif est de faciliter l'émergence de projets et celles permettant d'améliorer le dispositif réglementaire, sa cohérence et l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **ERREURS MATERIELLES** : 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. Les erreurs matérielles ne sont pas soumises à évaluation environnementale, à ce titre, elles ne figurent pas dans les pièces concernant la concertation préalable ni dans l'analyse environnementale.

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

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

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

Les pièces modifiées de la présente notice de modification n° 2, se trouvent dans les pièces correspondantes du dossier.

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

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

Tableau n°1 : Récapitulatif des types de modifications par commune

Commune	Intitulé de la modification	n° de suivi
<b>ADAPTATION DES REGLES AU PROJET</b>		
CHANTEAU	Report du projet d'extension du Clos des Chênes	C.1
LA-CHAPELLE-SAINTE-MESMIN	Projet d'extension de la zone des Quatre Cheminées	D.1
	Ajustement de l'OAP Entrée de ville	D.2
CHÉCY	Modification du zonage à vocation d'équipements publics : École Jean Baudoin, la Maison des Associations ainsi que la future Médiathèque	E.1
FLEURY-LES-AUBRAIS	Projet d'entrée de ville-Place Jean Zay	G.1
	Projet Place Abbé Pasty	G.2
	Clôture de l'OAP Cœur de ville	G.3
	Finalisation de l'OAP du Clos de Lamballe	G.4
INGRÉ	Adaptation du zonage pour la réalisation d'une micro-plateforme de compostage	H.1
OLIVET	Ajustement des orientations écrites et graphiques de l'OAP « La Vanoise »	K.1
	Ajustement du zonage rue de Bourges	K.2
ORLEANS	Extension de l'OAP « Bel Air »	L.1
	Extension d'un STECAL A-I pour l'extension d'une activité de maraichage	L.2
	Modification de l'OAP Quai du Roi	L.3
	Modification de l'OAP « Friche ENEDIS »	L.4
ORMES	Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP Montaigu	M.1
	Ajustement du zonage de faubourg, rue du paradis	M.2
SAINT-CYR-EN-VAL	Identification d'un bâti sur les planches graphiques Domaine de la Planche	N.1
SAINT-DENIS-EN-VAL	Création de l'OAP « Le Petit Brûlis »	O.1
	Changement de zonage rue des Pinelles	O.2
SAINT-HILAIRE-SAINTE-MESMIN	Modification de zonage pour l'implantation d'entreprise rue du Haut Midi	P.1
	Instauration d'une zone UE autour de l'église	P.2
SAINT-JEAN-DE-BRAYE	Ajustement du zonage de l'ER Q019 en cohérence avec le projet	Q.1
	Ajustement du plan des hauteurs à l'égout sur les zones 1AU-R1	Q.2
	Ajustement du zonage à vocation d'équipement public de la salle Jean-Zay	Q.3
	Ajustement du zonage sur une parcelle limitrophe au cimetière du Vieux-Bourg	Q.4
	Ajustement d'un zonage rue de Bellevue	Q.5
	Identification d'un bâti sur les planches graphiques rue de la charbonnière	Q.6
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE / ORLEANS	Modification de l'OAP Tête Nord du Pont de l'Europe	R.1
	Extension d'une zone UC4, Place des Tourmalines	R.2
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE	Conforter le parc d'activités Charles Beauhaire, rue Croix Fauchet	R.3
	Ajustement du zonage rue Henri Pavard	R.4
SAINT-JEAN-LE-BLANC	Parc de Loire : reconversion du site Become (N N-E) et suppression d'un ER	S.1
	Modification de l'OAP « Rosette »	S.2
SARAN	Evolution du périmètre de l'OAP DERET	U.1
	Densification de la zone d'activité artisanale de la Motte Pétrée	U.2
SEMOY	Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP du Clos de l'Eglise	V.1

## AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

BOU	Correction d'une règle concernant l'intégration des panneaux photovoltaïques en toitures	b.1
LA-CHAPELLE-SAINTE-MESMIN	Ajustement d'une disposition dans le cahier communal concernant les clôtures	d.1
	Ajout de cinq secteurs en faveur de la mixité sociale	d.2
CHECY	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative à la végétalisation des espaces de stationnement et aux façades	e.1
	Modification de zonage en cohérence avec l'activité économique du site, rue Jean Bertin	e.2
FLEURY-LES-AUBRAIS	Modification des dispositions réglementaires dans le cahier communal concernant les toitures	g.1
	Création d'une fiche patrimoine spécifique pour le bâtiment industriel la Manufacture des Tabacs dans le cahier communal	g.2
INGRÉ	Ajustement d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures	h.1
MARDIÉ	Extension d'une Espace Boisé Classé	i.1
	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux toitures, les matériaux et teintes ainsi que sur les panneaux solaires	i.2
MARIGNY-LES-USAGES	Ajustement des dispositions dans le cahier communal relatives aux compositions et matériaux utilisés en clôtures	j.1
	Modification de zonage au sein du hameau La Corne de Cerf	j.2
OLIVET	Abaissement des hauteurs, rue du Pont Cotelle	k.1
	Modification du zonage à vocation économique, rue de la Bergeresse	k.2
	Intégration d'une devanture commerciale comme élément bâti remarquables à protéger au sein du cahier communal	k.3
	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux clôtures et aux constructions à toitures plates	k.4
	Intégration d'un cahier de recommandation des clôtures et plantations au sein du cahier communal	k.5
ORLEANS	Modification des hauteurs maximales dans le quartier de la Mouillère	l.1
	Ajout d'un cœur d'îlot sur un espace vert existant, au lieu-dit « Le Clos du Champ Saint-Marc »	l.2
	Changement de dénomination de l'emplacement réservé L064	l.3
	Cahier communal : amélioration du chapitre portant sur l'aspect extérieur des constructions	l.4
	Cahier communal : complément du règlement des clôtures du quartier La Source	l.5
	Cahier communal : complément d'une disposition relative au renforcement de la protection du patrimoine bâti ordinaire	l.6
	Cahier communal : complément d'une disposition relative à l'évolution des ensembles patrimoniaux	l.7
ORMES	Modification de dispositions réglementaire dans le cahier communal relatives aux façades et toitures	m.1
	Modification de l'ensemble des zones UR3-0 en UR3	m.2
SAINT-CYR-EN-VAL	Ajouts de deux cœurs d'îlots	n.1
	Modification de l'ensemble des zones UR4 en UR4-O	n.2
	Modification de l'emprise de pleine-terre sur les secteurs Vienne-Marcilly, rue Basse/Haute/olivet et sur l'ensemble des zones classées UR4	n.3
	Modification du plan des hauteurs sur les zones UR3 et UR4 de la commune	n.4
	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relative aux toitures, aux menuiseries et aux façades	n.5
SAINT-DENIS-EN-VAL	Corrections apportées dans le cahier communal concernant les toitures terrasses, les matériaux et teinte ainsi que les clôtures	o.1

SAINT-HILAIRE- SAINT- MESMIN	Ajouts de cinq zones humides et équipements hydrauliques en cohérence avec la réalité du terrain	p.1
	Ajouts de linéaires commerciaux en entre bourg	p.2
	Ajout d'un arbre remarquable dans le cahier communal	p.3
	Instauration de secteur règlementant la taille minimal de logement pour la préservation des hameaux	p.4
	Modification de zonage au sein des hameaux de Villeneuve et les Muïds	p.5
SAINT-JEAN-DE- BRAYE	Changement du zonage à vocation d'équipement public de l'École Louis Petit	q.1
	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux façades	q.2
	Ajout d'un jardin familial et partagé	q.3
SAINT-JEAN-DE-LA- RUELLE	Intégration du CBS sur le centre-ville	r.1
	Ajout de cinq cônes de vue en bords de Loire	r.2
	Ajout de trois cœurs d'îlot en bords de Loire	r.3
	Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur la zone UF1 de faubourg et la zone UC2-O du centre-ville	r.4
	Précision des règles d'accès dans le cahier communal	r.5
SAINT-JEAN-LE- BLANC	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux toitures et clôtures	s.1
	Extension d'un cœur d'îlot existant rue du Bois Girault	s.2
SAINT-PRYVE- SAINT-MESMIN	Modification du zonage en cohérence avec l'activité du site	t.1
	Modification de dispositions réglementaires du cahier communale relatives aux façades	t.2
SEMOY	Précisions sur l'ensemble patrimonial du centre-bourg dans le cahier communal	v.1
	Création d'un boisement urbain et espace d'ornement sur les parcelles AL 392, AL 393 et AL 189	v.2
	Simplification du dispositif réglementaire des emprises en zone UR4-TL située rue de Villeserin	v.3
	Ajout d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures	v.4
	Ajout d'un secteur en faveur de la mixité sociale sur la commune	v.5
	Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur les zones UC3, UR4 et UR4-TL.	v.6

## ERREURS MATERIELLES

CHANTEAU	Ajustement du périmètre du boisement urbain sur la parcelle AB 201, rue de la Brossardière	1
LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN	Ajustement du pourcentage du coefficient de pleine-terre dans le centre-ville de la Chapelle-Saint-Mesmin	2
CHÉCY	Mise en adéquation d'un secteur de mixité sociale et d'un cœur d'îlot sur la parcelle AD 1295	3
	Ajustements de limites cadastrales avec les limites de zonage	4
FLEURY-LES-AUBRAIS	Correction du tracé d'un linéaire commercial, rue Jean Jaurès	5
INGRÉ	Correction du tracé de zonage, route Nationale	6
	Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle WA 39	7
	Correction du tracé de zonage, rue de Selliers	8
MARIGNY-LES-USAGES	Rectification du périmètre de la zone non aedificandi	9
ORLEANS	Rectification d'une erreur matérielle sur l'inscription d'un arbre remarquable au 136 rue du Nécotin	10
	Rectification d'une erreur matérielle sur un cœur d'îlot rue Eugène Vignat	11
SAINT-CYR-EN-VAL	Rectification d'un périmètre de cœur d'îlot impasse Marcellin Berthelot	12
SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN	Rectification d'une erreur matérielle sur l'OAP « Four à Chaux »	13
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE	Correction de l'adresse de l'élément bâti remarquable n°2864, 77 rue du Onze Octobre	14
	Rectification du périmètre d'un parc et jardin place de l'Europe	15
SAINT-JEAN-LE-BLANC	Rectification apportée sur le périmètre d'un EBC route de Sandillon par rapport à la réalité du terrain	16
SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN	Rectification apportée sur l'emplacement d'un arbre remarquable rue des quatre tourelles par rapport à la réalité du terrain	17
SARAN	Rectification du zonage, de l'emprise et de la hauteur d'une parcelle	18
SEMOY	Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle ZE 53	19
	Ajustement la prescription « jardins familiaux et partagés », rue de la Valinière	20

## LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément au Code de l'urbanisme et notamment son article L.151-4 :

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

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

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

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

## DISPOSITIONS EN COMMUN : LE REGLEMENT ECRIT

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

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

PIECES MODIFIEES : 5.1.0 - Règlement

### ■ CLARIFICATION DE LA NOTION DE BANDES DE CONSTRUCTIBILITE ET D'IMPLANTATION

Le règlement définit dans son lexique les notions de « voie » et d'« emprise publique » et y conditionne les limites à partir desquelles est calculée la profondeur des bandes de constructibilités et d'implantation.

Cependant, des difficultés d'interprétation et d'application de ces bandes de constructibilité et d'implantation sont apparues lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, il s'avère que certaines voies et emprises publiques génèrent des bandes de constructibilités et d'implantations allant à l'encontre du principe souhaité de préservation des fonds de parcelles et des formes urbaines existantes (ex. : emprises publiques autres que les voies, voies en impasse dans des petits lotissements en dents creuses, projets en densification...).

L'objet de la présente modification est de préciser les types de voies à partir desquelles sont fixées les règles d'implantation, par la redéfinition et l'apport de précisions dans certaines définitions du lexique.

Il est donc proposé de supprimer la notion d'emprise publique (autres que les voies) dans les définitions d'alignement et de bandes de constructibilité, permettant ainsi de générer ces bandes uniquement à **partir des voies** et non à partir d'autres emprises publiques, telles que les parcs et jardins publics, équipements publics (écoles, administrations...).

Il est également proposé de préciser que les voies générant ces bandes sont uniquement les voies ouvertes à la circulation générale, afin d'exclure les voies d'accès aux petits lotissements et certaines venelles.

La notion de voie est ici précisée par rapport à son usage : la circulation générale. C'est-à-dire qu'une voie n'ayant pas les caractéristiques d'une voirie routière publique n'est pas considérée comme une voie au sens du présent règlement. De ce fait, les voies de desserte en calcaire ou juste composées d'une bande roulante bitumée et destinées à desservir uniquement des petits lotissements ou opérations groupées ne généreront pas de bande d'implantation ou de constructibilité.

Ainsi, il est proposé les reformulations suivantes :

### Dispositions générales - Lexique

#### >> Alignement

Désigne, au sens du présent règlement, la limite entre ~~l'emprise publique ou~~ la voie et la propriété riveraine.

#### >> Autres emprises publiques

Les autres emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs publics qui ne répondent pas à la notion de voie, au sens de la voirie routière publique, ~~ni d'équipement public (ex. rue piétonne, etc.)~~ telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les parkings, terrains supportant les équipements publics (écoles, bâtiments administratifs...).

#### >> Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité correspondent aux portions de terrain délimitées à partir ~~des emprises publiques et~~ des voies suivant une profondeur fixée par le règlement de chaque zone. Afin de limiter l'urbanisation en 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> rang des voies, la constructibilité peut être réduite au-delà de ces bandes. Un projet situé de part et d'autre de la limite d'une bande de constructibilité doit être conforme aux règles applicables de part et d'autre de cette limite. Les modalités d'application des bandes de constructibilité sont précisées par l'article DC-1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

#### >> Circulation générale

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

#### >> Venelle

Petite rue ou ruelle, souvent courte et étroite, reliant deux autres rues plus importantes. Selon le présent règlement, les voies ne permettant matériellement pas le passage ~~de véhicules légers d'engins de secours (passage utile de 3 m minimum)~~ sont considérées comme des venelles, indépendamment de leur usage, de leur revêtement ou de leur équipement.

#### >> Voie

Espace ouvert et aménagé pour accueillir la circulation générale ~~des véhicules légers~~. La voie comprend la partie roulante, mais aussi ses aménagements tels que trottoirs, pistes cyclables, mobilier urbain, stationnement en voirie (le long d'une rue, d'un quai...). Son statut peut être privé, sauf s'il comporte un système de fermeture (barrières, portail, interdiction d'entrer, etc.). Au sens du présent règlement, les termes de rues, ~~espaces publics, voies, voies~~ publiques se rapportent tous aux voies de circulation, telles que précédemment définies. ~~Les parkings de surface en nappe qu'ils soient publics ou privés ne font pas partie de la voie.~~

### Modification des articles DC-1.7, DC-2.3 et DC-2.4, relatifs aux implantations

La redéfinition des termes du lexique portant sur les alignements, les bandes de constructibilité, les voies... s'accompagne de la modification des articles DC-1.7 et DC-2.3, afin d'en exclure la notion d'« autres emprises publiques » (autres que les voies). Cette notion sera réintégrée dans l'article DC-2.4, permettant ainsi de réglementer explicitement les implantations par rapport aux autres emprises publiques.

Ces mêmes modifications seront apportées à l'ensemble des articles du règlement, hormis pour l'article UR3-2.2.11 où les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum des emprises publiques.

Par ailleurs, la référence aux véhicules légers sera supprimée de ces trois articles, permettant ainsi de ne pas générer de bande d'implantation à partir des voies étroites ou des venelles.

Il est ainsi proposé les rédactions suivantes :

## ■ DISPOSITIONS COMMUNES

### ■ ARTICLE DC-1.7 / OCCUPATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans préjudice des autres règles fixées par le PLUM, les règlements particuliers des zones peuvent définir des règles de constructibilité différentes à l'intérieur ou au-delà de bandes dont ils définissent également la profondeur.

La profondeur des bandes de constructibilité est calculée perpendiculairement à partir des limites suivantes :

1. la limite ~~d'emprise publique ou~~ de voie existante ouverte à la circulation générale ~~des véhicules légers~~ ;
2. la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ;
3. la limite d'une autre voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale ~~des véhicules légers~~.

### ■ ARTICLE DC-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX **EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

Les bandes et règles d'implantation, en tout point de la construction, sont fixées à partir :

1. soit de la limite ~~d'emprise publique ou~~ de voie existante ouverte à la circulation générale ~~des véhicules légers~~ ;
2. soit de la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ~~ou la limite d'une voie à créer dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement) et destinée à recevoir à terme la circulation générale des véhicules légers~~ ;
3. soit de la limite d'une voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale ~~des véhicules légers~~ ;
4. soit de la limite de fait d'une voie, délimitée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale ~~des véhicules légers~~.

### ■ ARTICLE DC-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES **OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation, en tout point de la construction, sont appréciées à partir de :

1. soit la limite séparative située entre deux propriétés riveraines ~~ou de la limite d'emprise publique autre que les voies~~ ;
2. soit la limite d'une voirie non ouverte à la circulation générale ~~des véhicules légers~~ ;
3. soit la limite de fait représentée notamment par les clôtures d'une venelle non ouverte à la circulation générale ~~des véhicules légers~~.

**Modifications reportées à l'ensemble des articles du règlement**

**ARTICLE [NOM DE LA ZONE]-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

[...]

**ARTICLE [NOM DE LA ZONE]-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

[...]

## ■ REDEFINITION ET INTEGRATION DE NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

Le [décret](#) et l'[arrêté du 22 mars 2023](#) modifient les définitions des destinations et sous-destinations et ajoutent deux nouvelles sous-destinations aux constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme.

Ainsi, face aux désagréments causés par les « dark stores » (nuisances sonores, stationnement abusif des livreurs sur les trottoirs...) leur statut a été clarifié en les intégrant à la sous-destination « entrepôt ».

Par ailleurs, la liste des sous-destinations prévue par l'[article R. 151-28 du Code de l'urbanisme](#), est complétée par deux nouvelles sous-destinations :

- la sous-destination « lieux de culte », dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », qui recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;
- la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » (communément appelées « dark kitchens »), dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », correspondant aux constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Ces nouvelles pratiques d'achat ayant conduit à modifier les sous-destinations, nécessitent également la création d'un nouveau type d'aires de livraison : celles destinées à l'arrêt des deux-roues des livreurs venant chercher les commandes.

L'arrêté apporte également des précisions à la définition des sous-destinations « exploitation agricole », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services », « locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés », « industrie » et « bureau ».

Il est donc proposé d'apporter les modifications correspondantes aux destinations :

### Mise à jour des destinations des sols

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### DESTINATION DES SOLS

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés disposer de la même destination que le local principal. L'[arrêté n°0274-2016 du 10 novembre 2016](#) et ~~le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020~~ les [articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme](#) déterminent les cinq destinations et vingt-trois sous-destinations, dont le champ d'application fait l'objet de clarifications par le présent règlement.

#### 1 - Exploitation agricole et forestière

>> Exploitation agricole

Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au ~~logement du matériel, à l'élevage des animaux et des récoltes~~ stockage du matériel et des récoltes, à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'[article L. 151-11 du code de l'urbanisme](#).

### 3 - Commerce et activité de service

>> Artisanat et commerce de détail

~~Construction commerciale destinée à la présentation et vente de biens directe à une clientèle et les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.~~

Construction destinée aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Construction commerciale avec surface de vente, destinée à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Cette sous destination recouvre notamment les activités telles que les boulangeries, fleuristes, épiceries, magasins de vente et de réparation de cycles..., ainsi que ce qui est communément appelé « drives piétons » intégrés à un lieu de vente pour les produits commandés par voie télématique.

>> Restauration

~~Construction~~ destinée à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale sur place avec accueil d'une clientèle, pouvant également offrir un service complémentaire de vente à emporter.

L'accessoire se rattachant au principal, le service complémentaire de vente à emporter ne doit pas constituer l'activité principale de l'établissement, auquel cas celui-ci sera requalifié en cuisine dédiée à la vente en ligne.

>> Activité de service ~~où s'effectue l'~~avec accueil d'une clientèle

~~Construction~~ destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

### 4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

>> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

~~Construction~~ destinée à assurer une mission de service public. ~~Elle peut être formée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité.~~ Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

>> Lieux de culte

~~Construction~~ répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

>> Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre notamment ~~les lieux de culte~~, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

## 5 - Autres activités des secteurs **primaire, secondaire ou tertiaire**

>> Industrie

~~Construction~~ destinée à l'activité extractive ~~et manufacturière~~ du secteur primaire, à l'activité industrielle ~~et manufacturière~~ du secteur secondaire et ~~à la construction aux activités~~ artisanales du secteur de la ~~construction~~ ou de l'industrie.

>> Entrepôt

~~Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.~~

~~Construction~~ destinée à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens (sans surface de vente), aux points permanents de livraison et aux points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Cette sous destination recouvre notamment les notions de « drives » et « dark stores » pour les achats en ligne et de « data-centers » pour les centres de données.

>> Bureau

~~Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.~~

~~Construction~~ fermée au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinée notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Cette sous-destination recouvre notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les établissements assurant des activités de gestion.

>> Cuisine dédiée à la vente en ligne

Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place (communément appelées « dark kitchens »).

### **Intégration des nouvelles sous-destinations à l'article DC-3.7 (stationnements)**

#### ■ **ARTICLE DC-3.7 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES**

>> ARTICLE DC-3.7.10 / AIRES DE LIVRAISON ET PLACES VISITEURS

5. Dans le cas où les flux générés par une activité nouvelle ou en extension, ~~générés~~ où à l'occasion d'une ~~construction~~ nouvelle ou d'un ~~changement...de...destination~~, ~~perturbe l'écoulement~~ sont susceptibles de perturber le trafic de la ~~circulation générale~~, une aire de livraison ou une aire destinée au stationnement ou à l'attente de la clientèle pourra être exigée sur le ~~terrain~~ du projet.

6. Pour les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (dark stores) et des cuisines dédiées à la vente en ligne (dark kitchen), un ~~espace dédié à l'arrêt des deux-roues~~, dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes devra être prévu.

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

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux des administrations publiques</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée	
	Salles d'art et de spectacle		Selon les effectifs accueillis	
	Équipements sportifs		Selon les effectifs accueillis	
	Lieux de culte		1 place / 75 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SP
	Autres équipements recevant du public		1 place / 75 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 50 m <sup>2</sup> de SP
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 100 m <sup>2</sup> de SP	
	Entrepôt		1 place / 100 m <sup>2</sup> de SP	
	Bureau		1 place / 90 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 45 m <sup>2</sup> de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		2 places / 50 m <sup>2</sup> de SP, avec un minimum de 2 places	

 Fig. 23 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement **des cycles**

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux des administrations publiques</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée	
	Salles d'art et de spectacle		Aucune règle fixée	
	Équipements sportifs		Aucune règle fixée	
	Lieux de culte		4 places minimum	
	Autres équipements recevant du public		Aucune règle fixée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 200 m <sup>2</sup> de SP	
	Entrepôt		1 place / 400 m <sup>2</sup> de SP + espace dédié à l'arrêt 2-roues pour les dark stores	
	Bureau		1 place / 90 m <sup>2</sup> de SP	1 place / 45 m <sup>2</sup> de SP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Espace dédié à l'arrêt 2 roues	
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	

Il est proposé de définir la notion d'espace dédié à l'arrêt des deux roues dans le lexique, ainsi que de définir les cycles et deux-roues motorisés, dans la mesure où les règles applicables en terme de stationnement sont différentes.

La proposition est la suivante :

## LEXIQUE

### >> Espace dédié à l'arrêt des deux-roues

Espace aménagé sur le terrain des points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et des cuisines dédiées à la vente en ligne, en vue d'accueillir les deux-roues motorisés ou non des livreurs le temps du retrait des commandes. Cet emplacement sera facilement accessible et ne devra pas être source de nuisance ou de gêne pour la circulation des piétons, vélos et véhicules motorisés. Il devra être dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes.

### >> Cycle

Tout véhicule ayant au moins deux roues et propulsé par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles constitue un cycle au sens du présent règlement (les vélos à assistance électrique, les vélos cargo, les monocycles et tricycles entrent également dans cette catégorie dans la mesure où leur propulsion est essentiellement musculaire).

### >> Deux-roues motorisés

Tout véhicule muni de deux-roues et d'un moteur ne répondant pas à la définition du cycle constitue un deux-roues motorisé au sens du présent règlement (exemples : trottinette, moto, scooter...).

26

### **Interdire les lieux de culte en zones UF2/UF3/UR2/UR3/UR4/UR5/UAE1/UAE2/UAE3/UAE4/1AU-R/1AU-AE/1AU-M/2AU**

#### ■ **ARTICLE UF2/UF3/UR2/UR3/UR4/UR5/UAE1/UAE2/UAE3/UAE4/1AU-R/1AU-AE/1AU-M/2AU-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Dans la zone UF2/UF3/UR2/UR3/UR4/UR5/UAE1/UAE2/UAE3/UAE4/1AU-R/1AU-AE/1AU-M/2AU**, sont interdites les affectations des sols suivantes :

7. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Entrepôt et Centre de congrès et d'exposition* ;

### **Autoriser les lieux de culte sous condition en zones UC, UB, UF1, UR1, UP et UE**

#### ■ **ARTICLE UC/UB/UF1/UR1/UP/UE-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone UC/UB/UF1/UR1/UP/UE**, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

- les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.

## Autoriser les dark kitchen en UAE1 et UAE2 (sous conditions)

Compte-tenu du caractère nuisant de ce type d'activité, il est préférable de les autoriser sous-conditions uniquement dans les zones UAE1 (secteurs d'activités économiques mixtes) et UAE2 (secteurs d'activités économiques commerciales).

Il est donc proposé les modifications suivantes :

### ■ CHAPITRE 1: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ■ ARTICLE 2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone (toutes les zones sauf UAE1 et UAE2), sont interdites les affectations des sols suivantes :

8. Les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques* et *Cuisines dédiées à la vente en ligne* ;

#### ■ ARTICLE UAE1/UAE2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE1/UAE1-M-P-S/UAE2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Cuisine dédiée à la vente en ligne* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

## **Autoriser les dark stores sous conditions en zones UAE1, UAE2 et UAE3**

Aujourd'hui les points permanents de livraison et les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique sont admis seulement en zone UAE3, car dans les zones UAE1 et UAE2 les entrepôts sont admis à condition qu'ils soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain d'assiette. Afin de permettre ce type de commerce en zones UAE1 et UAE2, il est proposé d'autoriser les entrepôts à condition qu'ils soient dédiés à la vente en ligne.

A l'inverse, ce type d'activité est autorisé sans condition dans les zones UAE3 puisque lié à la destination « entrepôts ». Or ces implantations risquent de générer de graves risques pour les livreurs (livreurs à vélo ou scooters face aux flux de camions des zones UAE3). Il est donc proposé de les soumettre à condition en zone UAE3 au regard des nuisances et risques que l'activité de livraison à deux roues peut générer par rapport aux entreprises préexistantes, notamment de logistique lourde de distribution ou industrielle.

Il est donc proposé les modifications suivantes :

### **■ ARTICLE UAE1/UAE2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone UAE1/UAE1-M-P-S/UAE2**, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercées sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### **■ ZONE UAE3 - ENJEU ET VOCATION DE LA ZONE**

Le dispositif réglementaire de la zone UAE3 aura principalement pour vocation d'offrir un cadre adapté aux besoins des activités industrielles et de leurs activités accessoires en ménageant toutefois des mesures souples de maintien des espaces verts. Les points permanents de livraison et les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique sont autorisés à condition d'être compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des activités riveraines.

## ■ DISPOSITIONS GENERALES - LEXIQUE

### Clarification de la définition d'« installation »

Dans le lexique, la définition des installations cite parmi les exemples d'installations le terme : "abris". Or ce terme est susceptible d'entraîner une confusion avec l'abri de jardin, qui lui est une construction et non une installation. Il est donc proposé de préciser le terme "abris" dans la définition des installations par le terme "abris type abribus".

Il est ainsi proposé la reformulation suivante :

#### >> Installation

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe en vue de tel ou tel usage, ne constituant pas une construction ni un aménagement tel que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur,...), antennes, éoliennes, abris type abribus, bacs, aires de jeux, bancs et mobiliers urbains divers, etc.

### Meublés de tourisme et gîtes ruraux

L'étude de divers projets portant sur l'installation de gîtes ruraux dans l'agglomération orléanaise a soulevé bon nombre de questions sur la sous-destination dont ils relèvent et les règles qui leur sont applicables. Il est donc apparu nécessaire de clarifier ces notions dans le règlement du PLUM.

Les gîtes ruraux sont des meublés de tourisme qui peuvent être catégorisés dans deux sous-destinations : « Logement » ou « Autres hébergements touristiques ».

C'est la présence ou non de prestations hôtelières et/ou d'équipements communs qui permettra de définir la destination d'un gîte/meublé de tourisme. En effet, selon la définition du meublé de tourisme du Ministère de l'économie, sans prestation hôtelière et/ou équipement commun, les gîtes ou meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « Logement », avec prestations et/ou équipements communs ils relèvent de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

Afin d'éviter les confusions, il est proposé de clarifier le règlement du PLUM en apportant une définition du meublé de tourisme / gîte dans le lexique.

Il est ainsi proposé la définition suivante :

#### >> Meublés de tourisme / gîtes

Les meublés de tourisme ou gîtes sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent aussi de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location, tandis que pour les meublés de tourisme, il ne l'est pas nécessairement.

Un gîte ou meublé de tourisme relève de la sous-destination « Autres hébergement touristique » s'il comporte un accueil et/ou des équipements communs et/ou propose des services hôteliers. S'il n'en comporte pas, il relèvera de la sous-destination « Logement », dans la limite de 5 chambres et/ou 15 personnes.

Par définition, les gîtes de groupe relèvent nécessairement de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » car ils comportent des équipements communs tels que cuisine, salle commune, etc.

Au-delà d'une capacité d'accueil fixée à 5 chambres et/ou 15 personnes, même s'ils ne proposent pas de prestation hôtelière ni d'équipement commun, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « Autres hébergement touristique ».

## ■ REGLEMENT COMMUN A TOUTES LES ZONES

### Article DC-1.3.2/2 - Précision de la définition "division de logements" sur les Tailles minimales de logement (TMIN1 et TMIN2)

Cette définition avait déjà été précisée dans le cadre de la modification n° 1 pour ajouter le terme « notamment » qui permettait de couvrir plus de cas. Il est proposé d'harmoniser la règle de l'article DC-1.3.2 avec la définition qui est faite dans le lexique de la division de logements :

#### ■ ARTICLE DC-1.3.2 / LES TAILLES MINIMALES DE LOGEMENT

1. Dans les secteurs indicés « TMIN1 », toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type seniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 55 % de logements supérieurs au type 2 (T2), arrondi au logement supérieur. Cette proportion est portée à 65 % dans les secteurs indicés « TMIN2 ».

2. La division d'une construction existante conduisant à créer une unité d'habitation nouvelle, notamment par subdivision de surface, par changement de destination ou extension, doit comporter au minimum 50 % de logements disposant de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ; les autres logements devant disposer de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.

### Précision dans les règles de hauteurs et d'implantation s'appliquant aux installations dans l'écriture de certains articles du chapitre 2 du PLUm.

Le règlement du PLUm définit distinctement les notions de « construction » et « installations ». Il est apparu que le terme « installation », tel que défini dans le lexique, est présent dans certains des titres généraux des articles du chapitre 2 et absent dans l'écriture même des règles. Cette différence peut être source de confusion dans la compréhension de la règle lors de l'instruction. De plus, certaines règles, notamment d'implantation, ne peuvent s'appliquer au regard de la taille des installations.

Afin de clarifier et préciser les règles de volumétries et d'implantations des constructions et installations, il est proposé :

- De rajouter « installations » dans le titre du chapitre 2 du présent règlement ;
- De rajouter « installations » dans l'écriture de la règle des articles DC-2.3 et DC-2.4 ;
- De repréciser les paragraphes n°2 et n°3 des articles DC-2.6.1 et DC-2.6.3 ;
- De rajouter « installations » dans les titres des articles 2.1 et 2.2 de chaque zone ;
- De rajouter « installations » dans l'écriture des règles des zones ;
- De supprimer « installations » dans l'écriture de la règle lorsque celle-ci impose un retrait égal à la hauteur de l'édifice divisé par deux.

Il est ainsi proposé les reformulations suivantes :

#### ■ ARTICLE DC-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

« Les bandes et règles d'implantation, en tout point de la construction et de l'installation, sont fixées à partir :

- 1) Soit de la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;
- 2) Soit de la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voie ou la limite d'une voie à créer dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement) et destinée à recevoir à termes la circulation générale des véhicules légers ;

- 3) Soit de la limite d'une voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire à la circulation générale des véhicules légers ;
- 4) Soit de la limite de fait d'une voie, délimitée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale des véhicules légers. »

■ **ARTICLE DC-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SÉPARATIVES**

« Les règles d'implantation ; en tout point de la construction **et de l'installation**, sont appréciées à partir de :

- 1) Soit de la limite séparative située entre deux propriétés riveraines ;
- 2) Soit de la limite d'une voirie non ouverte à la circulation générale des véhicules légers ;
- 3) Soit la limite de fait représentée notamment par les clôtures d'une venelle non ouverte à la circulation générales des véhicules légers. »

■ **ARTICLE DC-2.6.1 / POINT BAS À PARTIR DUQUEL SE CALCULE LA HAUTEUR**

« [...] 2) La hauteur maximale s'apprécie en tout point de la construction ou de la façade avec le point bas, rue ou terrain naturel, qui lui est perpendiculaire par rapport au plan horizontal. 3) Lorsque la construction est édifée à l'alignement de la voie, la hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre la rue et le point le plus élevé du faitage, de l'égout **ou de l'installation**, suivant le cas. [...] »

■ **ARTICLE DC-2.6.3 / PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉPASSEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES**

« [...] 2) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales, les cheminées et installations de production d'énergie renouvelable, ainsi que les ouvrages techniques de hauteur limitée ou de faible emprise (trappes, blocs-clim, émergence d'ascenseur, etc.), lorsque ces derniers ne sont pas visibles depuis la rue. 3) Les antennes de télécommunication de moins de 3 m de haut sont admises, sous réserve que leur impact paysager soit compatible avec la qualité du site ou qu'elle fasse l'objet d'un camouflage adapté. [...] »

■ **ARTICLE [NOM DE LA ZONE] - 2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

« [...] 1) Les constructions **et installations** doivent être implantées à l'alignement des emprises et des voies existantes ou à créer. [...] 4) Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6m, une implantation en recul d'au moins 15m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions **et des installations** nouvelles par rapport aux limites séparatives. »

■ **ARTICLE [NOM DE LA ZONE] - 2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### Article DC-3.7 – Rectification d’une erreur matérielle sur les normes de stationnement des cycles dans les hôtels

(Modifié après l’enquête publique suite à la demande de la SEMDO)

Lors de l’enquête publique portant sur la modification n° 2, une observation a porté sur les normes de stationnement en matière de cycles pour les hôtels. Il s’avère qu’il s’agit clairement d’une erreur matérielle, les normes de stationnement vélo étant souvent divisées par deux ou moins contraignantes en secteur de Transports Publics Collectifs. Cette modification a été confirmée par l’analyse de la commission d’enquête dans son rapport.

Il conviendra donc de rectifier cette erreur matérielle comme suit :

Fig. 23 - Nombre minimal d’emplacements de stationnement des cycles

Destination	Sous-destination	Caractéristique	En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
			Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Hôtels		0.15 place / chambre	0.3 place / chambre

### Article DC-2.4 – Précision concernant le terme de limite séparative

(Modifié après l’enquête publique suite à la demande du CIMO)

Lors de l’enquête publique portant sur la modification n° 2, une observation a porté sur la notion de limite séparative entre 2 propriétés « riveraines » dans l’article DC-2.4, indiquant qu’il pourrait faire l’objet d’un éclaircissement, ne faisant pas référence à l’assiette du projet. Cette modification a été confirmée par l’analyse de la commission d’enquête dans son rapport.

Afin de lever une possible ambiguïté, l’article sera rédigé comme suit :

>> ARTICLE DC-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d’implantation, en tout point de la construction et de l’installation, sont appréciées à partir de :

1. soit la limite séparative ~~située entre deux propriétés riveraines~~ ou de la limite d’emprise publique autre que les voies ;

### Article DC-3.7 – Précision du terme TPC (Transports Publics Collectifs)

Lors de la modification n° 1 du PLUM, le Président de la Commission d’enquête avait, à juste titre, fait la remarque qu’aucune fois la traduction en toutes lettres du terme TPC n’apparaissait dans le règlement. En effet, le terme TPC est traduit par « Transports Collectifs » sans préciser qu’il s’agit des transports publics.

Il conviendra de préciser la phrase comme suit :

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

Les prescriptions graphiques indicées TPC couvrent les aires à proximité des points d’accès aux **T**ransports **P**ublics **C**ollectifs en site propre.

### **Article DC-3.7.11 - Stationnement et auto-partage**

L'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme permet de réduire de 15 % l'obligation de réalisation d'aires de stationnement, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté, ou de véhicules propres, en auto-partage.

Ces dispositions sont volontairement souples afin d'offrir aux communes la possibilité d'adapter la réduction des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction des circonstances locales. En effet, les besoins seront différents selon la situation des projets en zones denses ou peu denses.

Afin que le nombre de places de stationnement supprimées ne soit pas disproportionné, les communes d'Orléans Métropole souhaitent imposer un quota de mise à disposition de véhicules auto-partagés en fonction du nombre de places de stationnement supprimées.

D'après le rapport de l'ADEME intitulé Enquête auto-partage 2022, une voiture en auto-partage remplace 5 à 8 voitures personnelles. C'est pourquoi, il est proposé d'encadrer ce dispositif par l'obligation de mise à disposition d'un véhicule en auto-partage au minimum par tranche de 5 places de stationnement supprimées.

Afin d'encadrer cette nouvelle disposition, il est proposé d'ajouter un sous-article DC-3.7.11 à l'article DC-3.7 relatif au stationnement des véhicules motorisés et cycles, pour imposer la mise à disposition d'un véhicule auto-partagé au minimum par tranche de 5 places de stationnement supprimées.

#### >> ARTICLE DC-3.7.11 / STATIONNEMENT ET AUTO-PARTAGE

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réalisation d'aires de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres, en auto-partage, à raison au minimum d'un véhicule auto-partagé par tranche de 5 places de stationnement supprimées.

### **Article DC-3.6.2 - Ajout de précisions concernant l'application de l'emprise minimale de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface (CBS)**

Certains immeubles collectifs existants ne possèdent pas les locaux (poubelles et/ou vélo) adéquat par rapport à leur capacité résidentielle (nombre de logements et d'habitants). L'application de l'emprise minimale de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface (CBS) ne leur permet pas la création de ces locaux.

Afin de permettre aux immeubles existants de se doter de ce type de locaux, il est proposé d'introduire une souplesse dans l'application de l'emprise minimale de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface (CBS), tout en encadrant cette dérogation, comme suit :

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs délimités sur les planches graphiques.

1. L'emprise de pleine-terre des parcelles ne peut être inférieure à la valeur résultant du pourcentage figurant au plan des emprises de pleine-terre, rapporté à la superficie du terrain.

2. Par exception, les limites résultant des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas aux constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif, aux extensions de moins de 25 m<sup>2</sup>, aux seuls bassins des piscines de moins de 40 m<sup>2</sup>, les rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de haut, de type abris de jardin, etc.
3. Les surfaces non constructibles au titre des prescriptions graphiques : espaces boisés classés, cœurs d'îlot, franges paysagères ou agricoles, etc., peuvent être comptabilisées au titre des surfaces d'emprise de pleine-terre ou du coefficient de biotope par surface.
4. **Peuvent déroger au présent article, concernant particulièrement les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup>, les immeubles existants d'une capacité supérieure à 30 logements qui ne disposent pas d'un local poubelle ou vélo suffisant pour répondre aux besoins des habitants (non conforme aux règles des articles DC-3.7.3 et DC-3.7.6 du présent règlement pour les nouvelles constructions). Le local ne pourra pas excéder 10 % de la surface de l'emprise de pleine terre existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.**

## ■ LES REGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE

### **Article UC2-2.1 – Ajout d'une précision dans l'application de l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies**

Certaines zones à vocation d'habitat du PLUM (UB et UR3) comportent une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies pour les éléments de modénatures de façades ou de toiture. Les communes d'Orléans Métropole ont souhaité intégrer cette dérogation aux zones UC2 et UR1.

Ainsi, il est proposé d'ajouter cette dérogation liée aux modénatures de façade, existantes dans la zone UC2 :

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

### **Article UF2-2.2.2 – Correction d'une erreur de nom de zone (UF1 au lieu de UF2)**

Il est indiqué UF1-2.2.2 au lieu de UF2-2.2.2

La rédaction suivante est ainsi proposée :

>> ARTICLE UF1-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

36

### **Article UR1-2.1 – Ajout d'une précision dans l'application de l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies**

Certaines zones à vocation d'habitat du PLUM (UB et UR3) comportent une dérogation aux règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies pour les éléments de modénatures de façades ou de toiture. Les communes d'Orléans Métropole ont souhaité intégrer cette dérogation aux zones UC2 et UR1.

Ainsi, il est proposé d'ajouter cette dérogation liée aux modénatures de façade, existantes dans la zone UR1 :

4. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggias, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux etc.

### **Article UR1-2.2.2 – Précisions sur l'application du paragraphe 3**

La rédaction de l'article UR1-2.2.2 n'est pas précise : il n'est pas clairement indiqué si la règle du paragraphe 3 s'applique au paragraphe 1 ou au paragraphe 2 ou aux deux. Cette règle s'applique au paragraphe 1. Il convient donc de le préciser en ajoutant « de retrait des limites séparatives » après : "3. Cette règle... ».

La rédaction suivante est ainsi proposée :

>> ARTICLE UR1-2.2.2 / AU-DELÀ DE CETTE BANDE D'IMPLANTATION

3. Cette règle de retrait des limites séparatives ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

**Article UR1-2.5.2 – Réintégration de l'article UR1-2.5.2 supprimé par erreur  
(Modifié après l'enquête publique suite à la demande du Groupe Synthèse Architecture)**

Lors de l'enquête publique, Monsieur Stéphane WURTZ du Groupe Synthèse Architecture, a fait état de la disparition de l'article UR1-2.5.2. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger. La Commission d'enquête a demandé dans son rapport que cette erreur matérielle soit corrigée dans l'approbation du projet de modification n° 2.

Ainsi, l'article suivant sera réintégré au règlement :

>> ARTICLE UR1-2.5.2 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UR1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8.50 m au faitage en cas de toiture à pentes.

Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

**Articles UR3-1.3 et UR4-1.3- Clarifier la règle d'affectation des sols limitées dans la profondeur des parcelles**

A l'usage, la rédaction des articles UR3-1.3 et UR4-1.3 présente un biais d'interprétation. Afin de clarifier la lecture de ces articles, la rédaction suivante est proposée :

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

Dans les secteurs UR3-L et UR3-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

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

Dans les secteurs UR4-L et UR4-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

## Article UR3-2.1 - Correction de l'implantation des annexes par rapport aux emprises publiques et voies dans le paragraphe 2

Certaines extensions, notamment des garages, ont été construites dans un espace de recul posant de graves problèmes de sécurité et de visibilité pour les sorties de véhicules sur la voie publique. Afin d'éviter les détournements de la règle par les pétitionnaires, il est proposé de supprimer la dérogation d'implantations des extensions et annexes à l'alignement. En effet, en zone pavillonnaire « UR3 », il est imposé un retrait de 5 m des constructions par rapport aux emprises publiques et voies existantes.

>> ARTICLE UR3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ~~ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.~~

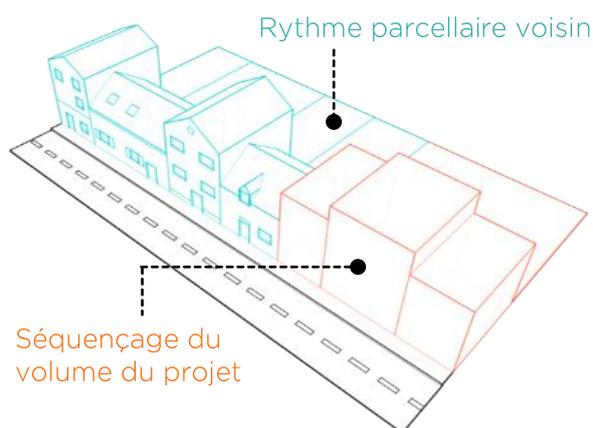
## Articles UR3-2.4 et article UR4-2.4 / Linéaires de façade à l'alignement des voies

Il est proposé de rajouter un article relatif au linéaire de façade à l'alignement des voies (duplicata de l'article UR1-2.4) afin de garantir l'insertion paysagère et architecturale des projets dans leur environnement.

### ■ ARTICLE UR3-2.4 et UR4-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



**Article UR4-2.2.2 - Correction de lourdeurs dans le paragraphe 2**

La rédaction de l'article UR4-2.2.2 présente des lourdeurs et redondances. Afin de clarifier cet article, la rédaction suivante est proposée :

>> ARTICLE UR4-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait ~~d'au moins 6 m de toutes des~~ limites séparatives. ~~et doivent observer un~~ Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ( $L=H/2$  mini 6 m).

**Article UAE1-1.2 - Encadrement de la sous-destination Logement dans l'affectation des sols autorisés sous conditions**

Les zones d'activités UAE1 regroupent des activités diverses comme le commerce et l'artisanat souvent source de nuisances et de risques. La métropole d'Orléans ne souhaite pas voir se développer des logements dans ces secteurs d'activités économiques.

Ainsi, afin d'éviter toute dérive de la règle existante, il convient d'encadrer les droits à construire pour les logements de gardiennage en zone économique mixte. Il est proposé d'inscrire des seuils en surface de plancher et d'emprise au sol pour la sous-destination *Logement* qui ne pourra être dissociée de l'activité économique principale de la zone.

La rédaction suivante est proposée :

« **Dans la zone UAE1**, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

Les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur ~~à 100 m<sup>2</sup>~~ à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~L'emprise au sol maximale est plafonnée à 20 % supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. En aucun cas le logement ne pourra être dissocié de l'activité principale.~~ »

**Article UAE1-2.1 - Intégrer des dérogations pour les éléments de modénatures dans les secteurs d'activités économiques mixtes**

Il est proposé d'ajuster l'article UAE1-2.1 pour rendre conforme certaines constructions existantes avant l'élaboration du PLUM et permettre au bâti d'évoluer dans le respect des formes architecturales existantes.

**ARTICLE UAE1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

1. Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum des emprises publiques et des voies.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc.,

### **Article UAE3-2.2 - Sous-secteur UAE3-U - Précision relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est proposé la réécriture d'une règle spécifique pour le sous-secteur UAE3-U afin de garantir l'évolution du bâti dans le respect des formes bâties, de l'environnement existant et des normes de sécurité.

**Dans le secteur UAE3-U**, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m des limites séparatives. **Peuvent s'implanter sur une seule limite séparative non contiguë à une voie de desserte interne au terrain, les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07 avril 2022, sauf en limite de zone d'habitations. Des aménagements et mesures devront être pris pour assurer la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).**
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).
3. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

### **Article UE-2.2- Correction d'une erreur de nom de zone (UP au lieu de UE)**

Dans la zone UE, l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est indiqué UP-2.2 au lieu de UE-2.2.

Il est proposé de corriger cette erreur comme suit :

>> ARTICLE **UP** UE-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### **Article 1AU-1.2- Correction d'une erreur de nom de zone (1AU-M-PC-B au lieu de 1AU-M-B-PC)**

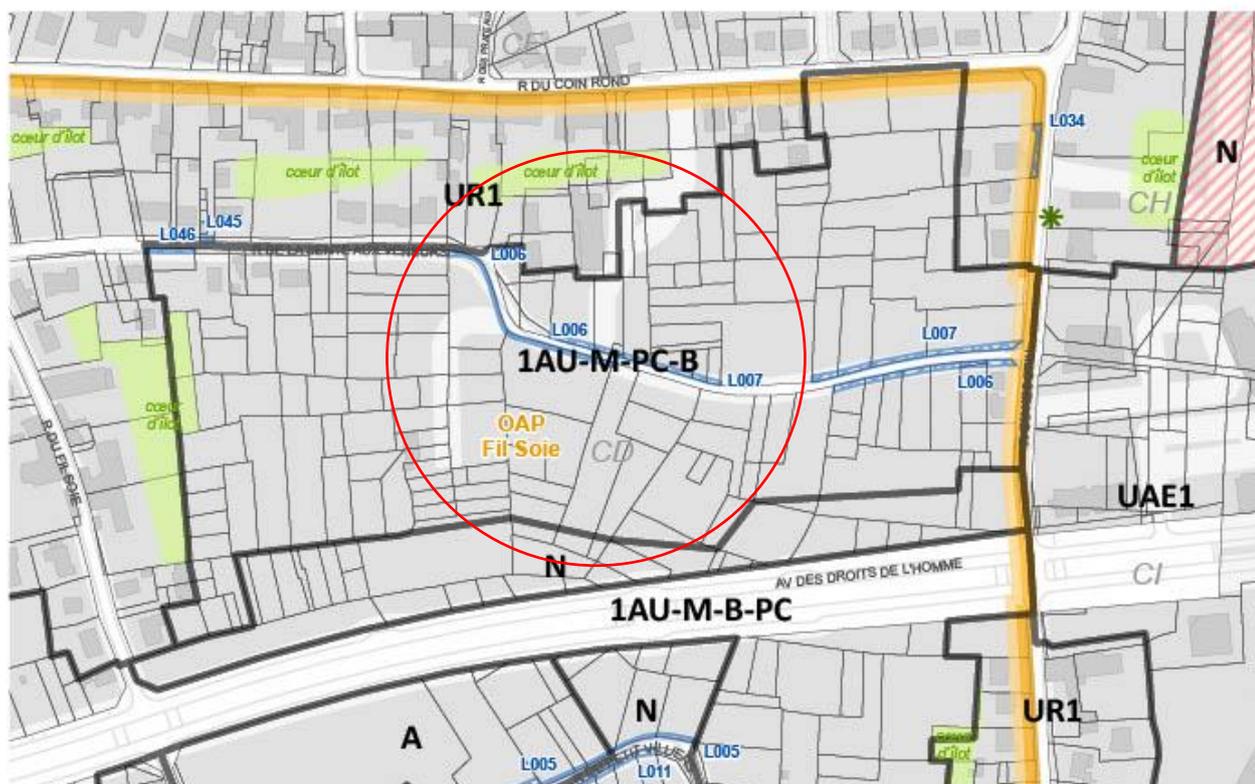
Dans la zone 1AU, l'article relatif aux règles applicables selon la nature du secteur est indiqué 1AU-M-PC-B au lieu de 1AU-M-B-PC.

Il est proposé de corriger cette erreur comme suit :

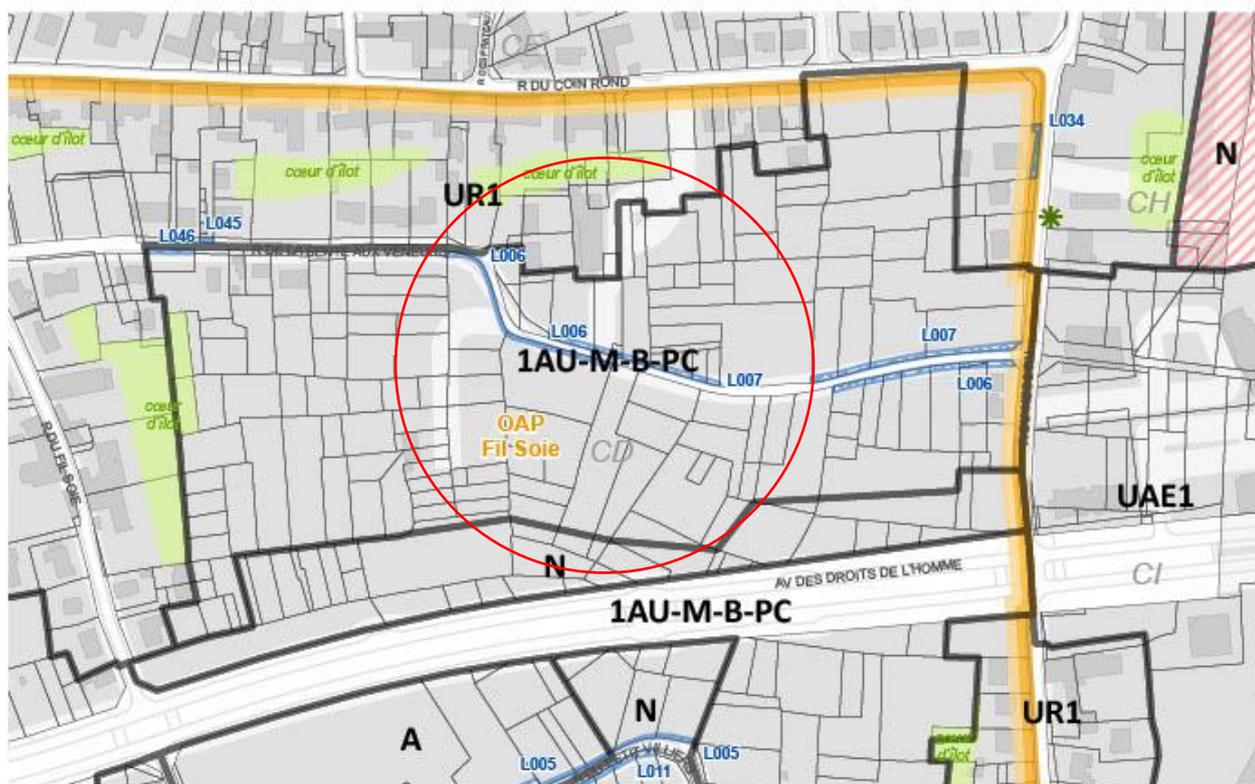
2. En sus des modalités d'ouverture des zones à l'urbanisation fixées précédemment, les règles applicables aux secteurs 1AU-R, 1AU-R-NC-C, 1AU-AE, 1AU-AE-NC-C, 1AU-M, 1AU-M-A, ~~1AU-M-PC-B~~ 1AU-M-B-PC et 1AU-M-D sont définies par le présent règlement de la zone.

Par ailleurs, il convient également de modifier le plan de zonage n° 34 qui comporte la même erreur matérielle :

AVANT



APRES



## Article 1AU-4.1 / Normes de stationnement

L'article relatif aux normes de stationnement dans la zone 1AU-M-D correspondant au projet d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur à Semoy doit être mis à jour. Dans le tableau qui définit les normes de stationnement en zone 1AU-M-D, la destination hébergement est réglementée, or il n'apparaît pas nécessaire de réglementer cette destination dans la ZAC.

Il est proposé d'ajuster les normes de stationnement en zone 1AU-M-D comme suit :

**Dans le secteur 1AU-M-D**, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	< 60 m <sup>2</sup> SP	1 place
		≥ 60 m <sup>2</sup> SP	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SP sans excéder 3 places par logement
	Hébergement	< 60 m <sup>2</sup> SP	1 place
		≥ 60 m <sup>2</sup> SP	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SP sans excéder 3 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> SP	
	Activité de service accueillant une clientèle		
	Hôtels		
Autres activités des secteurs...	Bureau		

42

## Article A-1.2 / Affectations des sols autorisées sous conditions

Pour la réalisation d'une micro-plateforme de compostage, il convient d'autoriser la sous-destination *Locaux techniques des administrations publiques* dans le STECAL A-I.

« **Dans le secteur A-I**, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Commerce de gros, Bureaux des administrations publiques, Locaux techniques des administrations publiques, Industrie, Enseignement, santé et action sociale, Autres équipements recevant du public et Entrepôt*, toutes liées soit à la valorisation d'activités ou de productions agricoles locales soit à la recherche ou à l'enseignement sur les pratiques culturelles. »

## Article A-1.1 et 1.2 / Clarifier l'implantation des piscines en zone A

La règle concernant l'implantation des piscines en zone A n'est pas claire : les piscines sont interdites en zone A, sauf pour les agriculteurs, dans la limite de 25 m<sup>2</sup>.

Il est proposé de reformuler la règle de la façon suivante :

« **Dans la zone A**, sont interdites les affectations des sols suivantes :

- ~~6. lorsqu'elles sont admises, les piscines et bassins domestiques de plus de 25 m<sup>2</sup>, margelle imperméable comprise.~~
- 6. les piscines.

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

2. les piscines annexes aux logements des agriculteurs, dans la limite de 25 m<sup>2</sup>.

#### **Article N-1.1 et 1.2 / Clarifier l'implantation des piscines en zone N**

La règle concernant l'implantation des piscines en zone N n'est pas claire : les piscines sont interdites en zone N, sauf lorsqu'elles constituent une annexe d'une habitation autorisée dans la zone, dans la limite de 25 m<sup>2</sup>.

Il est proposé de reformuler la règle de la façon suivante :

« **Dans la zone N**, sont interdites les affectations des sols suivantes :

- ~~6. lorsqu'elles sont admises, les piscines et bassins domestiques de plus de 25 m<sup>2</sup>, margelle imperméable comprise.~~
6. les piscines.

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

3. les extensions, annexes (y compris les piscines) et réhabilitations des constructions existantes de la sous-destination *Logement* à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

## ■ LES CAHIERS COMMUNAUX

- **Ajout d'une disposition dans les cahiers communaux relative aux règles d'aspect extérieur des constructions intégrant un dispositif de végétalisation**

Le décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022 portant sur l'application de l'article L.152-5-1 du Code de l'urbanisme permet aux constructions intégrant un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures de déroger aux règles d'aspect extérieur dans le PLUM, afin de favoriser les toitures et façades végétalisées sur le territoire métropolitain, notamment en raison du rôle qu'elles peuvent jouer dans la réduction des îlots de chaleur.

Certaines communes de la Métropole d'Orléans souhaitent accompagner la mise en œuvre de ce dispositif sur son territoire pour garantir la qualité de l'aspect extérieur des constructions et des paysages communaux.

### LES FACADES ET LES TOITURES

Cette dérogation est encadrée par l'article. R.152-9 du Code de l'urbanisme :

« En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant. »

Lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme, le porteur de projet doit joindre la demande de dérogation, ainsi qu'une note précisant la dérogation et justifier du respect des objectifs du présent décret.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajout de cette dérogation dans les cahiers communaux suivant :

- 5.1.1 – Cahier communal de Boigny-sur-Bionne
- 5.1.3 – Cahier communal de Chanteau
- 5.1.6 – Cahier communal de Fleury-les-Aubrais
- 5.1.7 – Cahier communal d'Ingré
- 5.1.8 – Cahier communal de La Chapelle-Saint-Mesmin
- 5.1.10 – Cahier communal de Marigny-les-usages
- 5.1.13 – Cahier communal d'Ormes
- 5.1.15 – Cahier communal de Saint-Denis en Val
- 5.1.18 – Cahier communal de Saint-Jean-de-la-Ruelle
- 5.1.20 – Cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc
- 5.1.21 – Cahier communal de Saran

- **Ajout d'une disposition dans les cahiers communaux relative au traitement qualitatif des façades en cas d'isolation thermique par l'extérieur**

Les isolations thermiques par l'extérieur sont souvent réalisées sans prendre en compte la qualité architecturale de la façade avant travaux (matériaux, modénatures). Cela entraîne la banalisation de styles architecturaux dans certains quartiers et une dégradation des paysages communaux.

Certaines communes de la Métropole d'Orléans souhaitent ajouter la disposition suivante en faveur d'un traitement qualitatif des façades en cas d'isolation par l'extérieur :

## LES FACADES

« Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur. »

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajout de cette prescription dans les cahiers communaux suivant :

- 5.1.3 - Cahier communal de Chanteau
- 5.1.6 - Cahier communal de Fleury-les-Aubrais
- 5.1.8 - Cahier communal de La Chapelle-Saint-Mesmin
- 5.1.12.1 - Cahier communal Orléans (volet réglementaire)
- 5.1.14 - Cahier communal de Saint-Cyr-en-Val
- 5.1.15 - Cahier communal de Saint-Denis en Val
- 5.1.16 - Cahier communal de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin
- 5.1.18 - Cahier communal de Saint-Jean-de-la-Ruelle
- 5.1.20 - Cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc

- **Ajout d'une disposition dans les cahiers communaux relative aux clôtures en zone N**

La [loi n° 2023-54 du 2 février 2023](#) visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels, vient réglementer les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par un plan local d'urbanisme. Le but étant de permettre en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages dans les espaces naturels.

Il est proposé d'intégrer les nouvelles dispositions de cette loi dans le cahier communal des communes qui le souhaitent, comme suit :

## >> CLÔTURES

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- ne pas dépasser les 1,20 mètre de hauteur,
- ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équin ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche (en respect du règlement du PLUM), édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajout de ces dispositions dans les cahiers communaux suivant :

- 5.1.10 - Cahier communal de Marigny-les-Usages
- 5.1.12.1 - Cahier communal Orléans (volet réglementaire)
- 5.1.14 - Cahier communal de Saint-Cyr-en-Val
- 5.1.15 - Cahier communal de Saint-Denis en Val
- 5.1.22 - Cahier communal de Semoy

## ■ LES EMPLACEMENTS RESERVES

- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**

### **ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)**

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

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

Les emplacements réservés figurent sur les plans de zonage du PLUM. Le détail des emplacements réservés, de leur superficie et de leur affectation est intégré en annexe du Règlement du PLUM.

Dans le cadre de la modification et pour prendre en compte la réalisation des projets d'équipements prévus et l'intégration des nouveaux besoins, il est proposé d'ajouter, de faire évoluer ou de supprimer certains ER et d'adapter la liste des ER en conséquence.

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

Ces évolutions d'emplacements réservés sont de trois ordres :

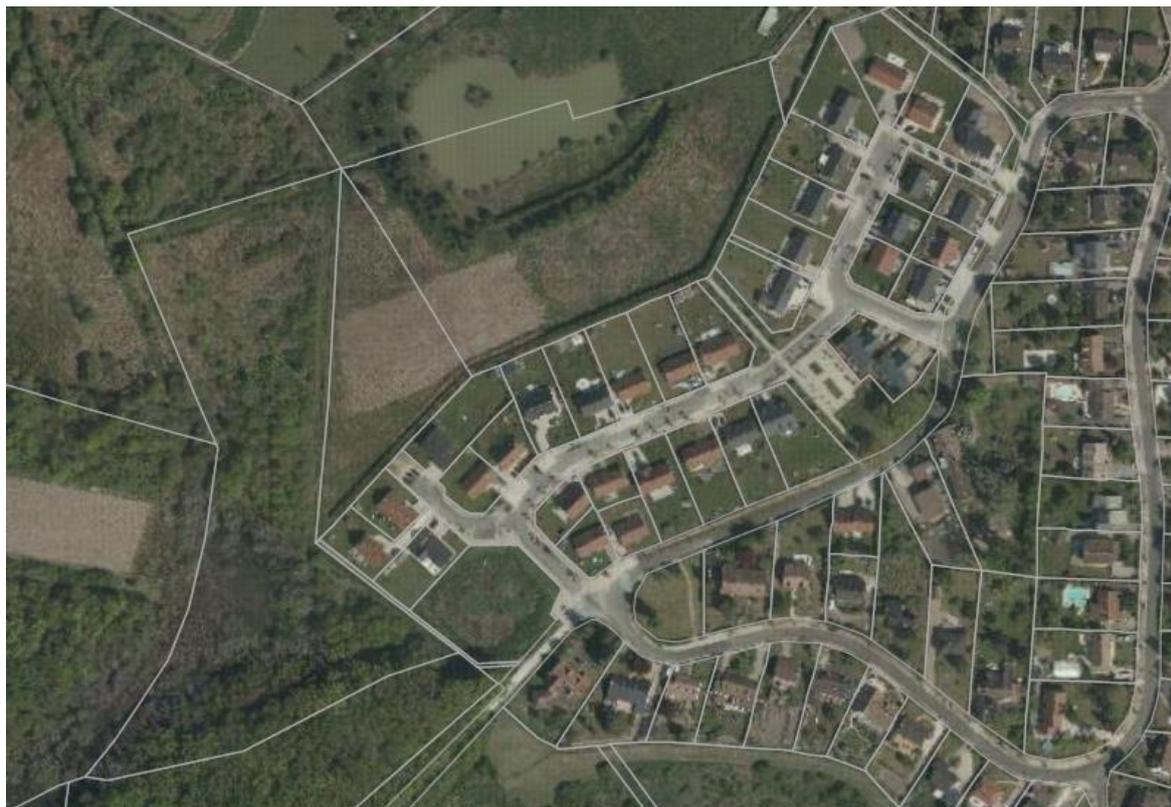
- La suppression d'ER. L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière en vue d'un projet. Une fois le foncier acquis ou en cas d'évolution du projet, le maintien du dispositif ne se justifie plus.  
La présente modification permet de supprimer 7 ER.
- La modification des périmètres d'ER. Ces évolutions permettent d'adapter au mieux l'emprise à acquérir au projet ou de rectifier une erreur de tracé.  
La présente modification permet de modifier 8 ER.
- L'ajout d'ER. L'émergence de nouveaux projets nécessite la création d'emplacements réservés supplémentaires afin de répondre aux besoins.  
La présente modification crée 15 ER.

## ADAPTATION DES REGLES AUX PROJETS

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

### ■ COMMUNE DE CHANTEAU

#### C.1 Report du projet d'extension du Clos des Chênes à Chanteau



48

Dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du PLUM, la zone du Clos des Chênes a été identifiée dans l'annexe de la délibération d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, approuvée au Conseil Métropolitain du 11 mai 2023.

Pour rappel, cette délibération a été prise dans le cadre juridique suivant :

Article L. 151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Compte-tenu des modifications apportées au PLUM dans le cadre de cette procédure de modification n°2, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser à moyen / long terme (2AU), le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette évaluation a révélé des enjeux environnementaux et d'accessibilité importants sur le secteur, nécessitant d'approfondir les réflexions. Cet approfondissement ne peut être réalisé dans le calendrier de la procédure en cours.

Au regard de ces éléments, il est proposé de reporter cette modification de zonage sur le secteur du Clos des Chênes à une procédure ultérieure d'évolution du PLUM pour permettre un travail approfondi et une mise en œuvre pertinente de la séquence ERC.

Ainsi, il est proposé :

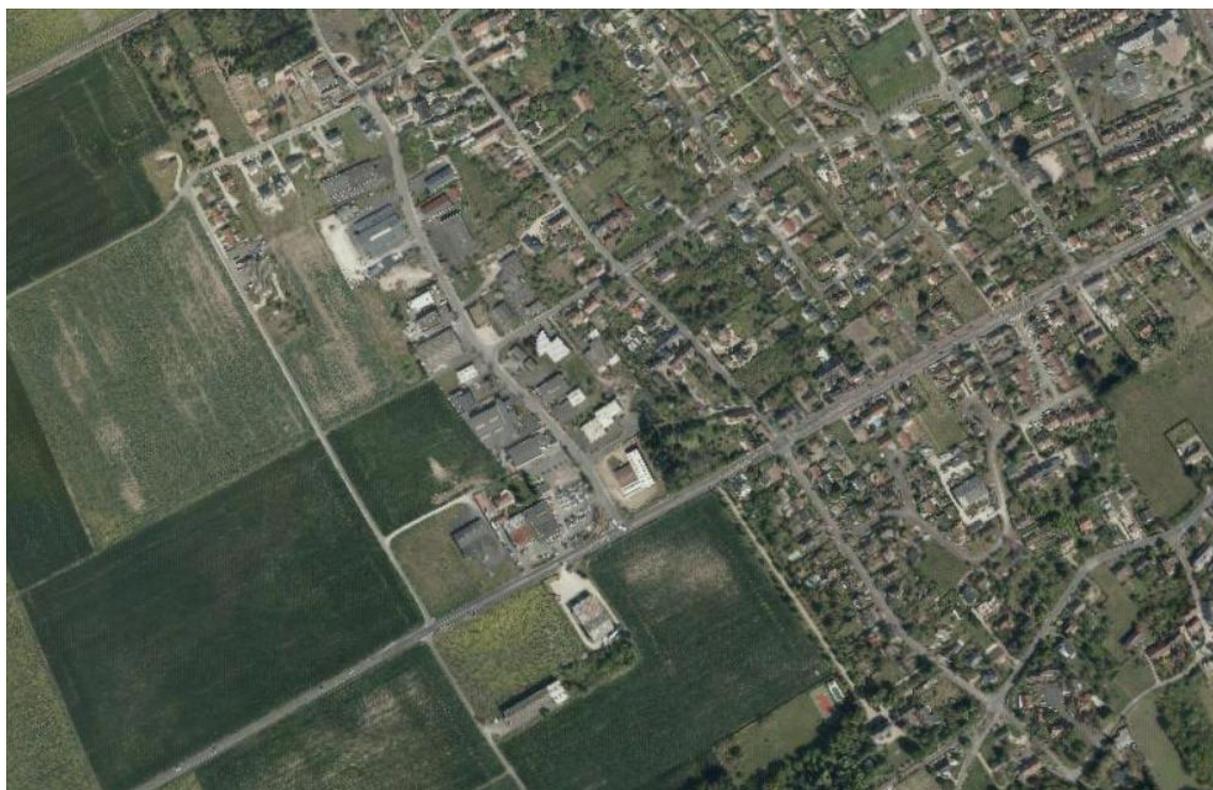
- de reporter cette modification du Clos des Chênes à une procédure ultérieure d'évolution du PLUM.

## ■ COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN

### **D.1 Projet d'extension de la zone des Quatre Cheminées (Modifié après l'enquête publique suite à la remarque de la MRAe)**

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 48
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> – 9
- 4.3.1 – Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> – 9



50

#### 1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Le secteur « Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre Cheminées » est identifié au sein de la carte du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour prolonger la dynamique des pôles d'activités économiques et d'emploi du territoire en confortant ce pôle de compétitivité.

L'extension de la zone 2AU des Quatre Cheminées permettra la pérennisation de l'activité des entreprises inscrites dans le tissu urbain. Ceci s'inscrit pleinement dans l'orientation 5 du PADD pour garantir la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité.

#### 2. Justifications au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

La commune de La Chapelle-Saint-Mesmin comporte plusieurs zones d'activités économiques avec un potentiel foncier en forte diminution. Comparativement au PLU communal, il est à noter une forte réduction de la superficie des zones à urbaniser (au profit de la zone agricole) sur l'extension Ouest du pôle d'activités des Quatre Cheminées dans le PLUM.

L'ouverture partielle et limitée de la zone 2AU des Quatre Cheminées vise à favoriser le maintien de l'activité existante de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans. Cette opportunité assure le maintien d'une enveloppe économique pérenne et garanti un caractère attractif au regard du foncier disponible.

### 3. Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

#### Enjeux de programmation :

La zone 2AU des Quatre Cheminées est un site en extension urbaine d'une surface de 4 ha, en continuité d'une zone d'activité existante des Quatre Cheminées dédiée aux activités économiques mixtes. La zone existante est entièrement commercialisée. L'extension de 9 000 m<sup>2</sup> de la zone 2AU dans le prolongement du site vise à conforter l'activité existante de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans. La FCRO porte ce projet d'agrandissement de son centre de formation.

#### Dispositions réglementaires proposées :

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AU à vocation d'activités économiques. Ce zonage s'inscrit dans la continuité de la zone UAE1 existante des Quatre Cheminées.

Par ailleurs, il est à noter que cette perspective de développement ciblée par le PLUM avait déjà été anticipée dans le PLU communal de La Chapelle-Saint-Mesmin. Une large partie de cette opération déjà existante sur la zone des Quatre Cheminée est couverte par une OAP de secteur.

Une partie de la zone 2AU composée notamment de jardins de particuliers sera basculée en zone UR4, zonage dans lequel les constructions se situent déjà.

#### Enjeux environnementaux :

L'OAP a pour objectif d'encadrer le développement du pôle des Quatre Cheminées tout en veillant à la préservation du paysage lointain offert depuis la rive sud de la Loire. Le traitement des franges entre habitat et activités, et entre espace agricole et activités ainsi que l'amélioration de l'entrée de ville contribueront à la qualité et à l'intégration des activités existantes et de l'extension de la zone.

### 4. Les modifications apportées au secteur

#### Modification de l'OAP des Quatre Cheminées

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe déjà et vient encadrer les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmations essentiels citées ci-avant. A la demande de la MRAe, consultée en amont de l'enquête publique, cette OAP sera ajustée pour tenir compte des modifications apportées aux pièces graphiques. Cette modification a été confirmée par l'analyse de la commission d'enquête dans son rapport.

#### Modification du zonage :

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AU-UAE1 à vocation d'activités économiques et UR4 à vocation d'habitat résidentiel diffus.

Afin de préserver les fonds de jardin dans cette zone résidentielle, il est proposé d'étendre le cœur d'ilot existant à 3 870 m<sup>2</sup>.

#### Ajustement du plan des emprises

Le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau zonage UR4, un taux d'emprise de pleine-terre de 60% sera appliqué sur les parcelles à vocation d'habitat déjà construites.

Le plan des emprises reste inchangé pour la zone économique avec un taux d'emprise de pleine-terre à 15% minimum déjà inscrit dans les planches graphiques.

#### Modification du plan des hauteurs

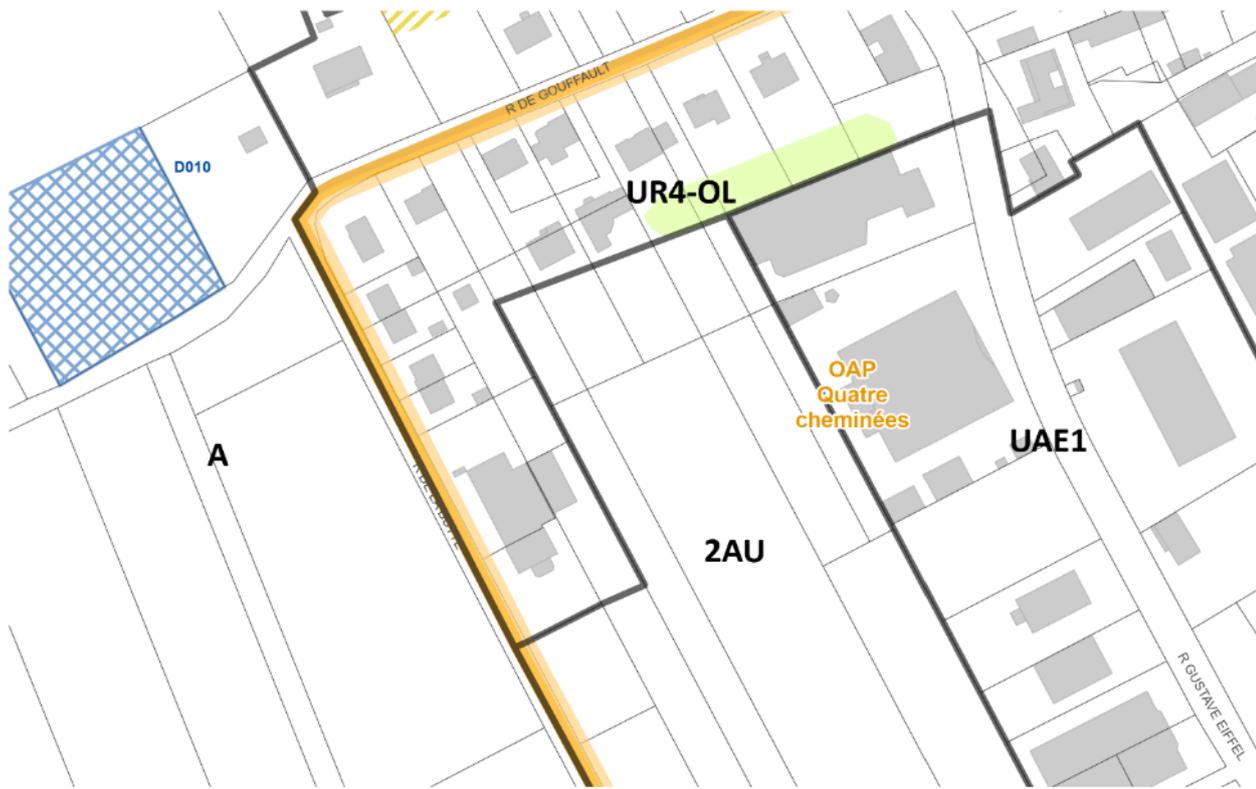
Sur la zone actuelle 2AU, aucune hauteur n'est appliquée. Il apparaît nécessaire d'ajouter une hauteur maximum au faîtage à 15 m pour encadrer l'aménagement de la zone économique 1AU-UAE1.

Le plan des hauteurs sera également modifié en adéquation avec le zonage UR4 en fixant une hauteur maximum à 9 m au faîtage et 6 m à l'égout.

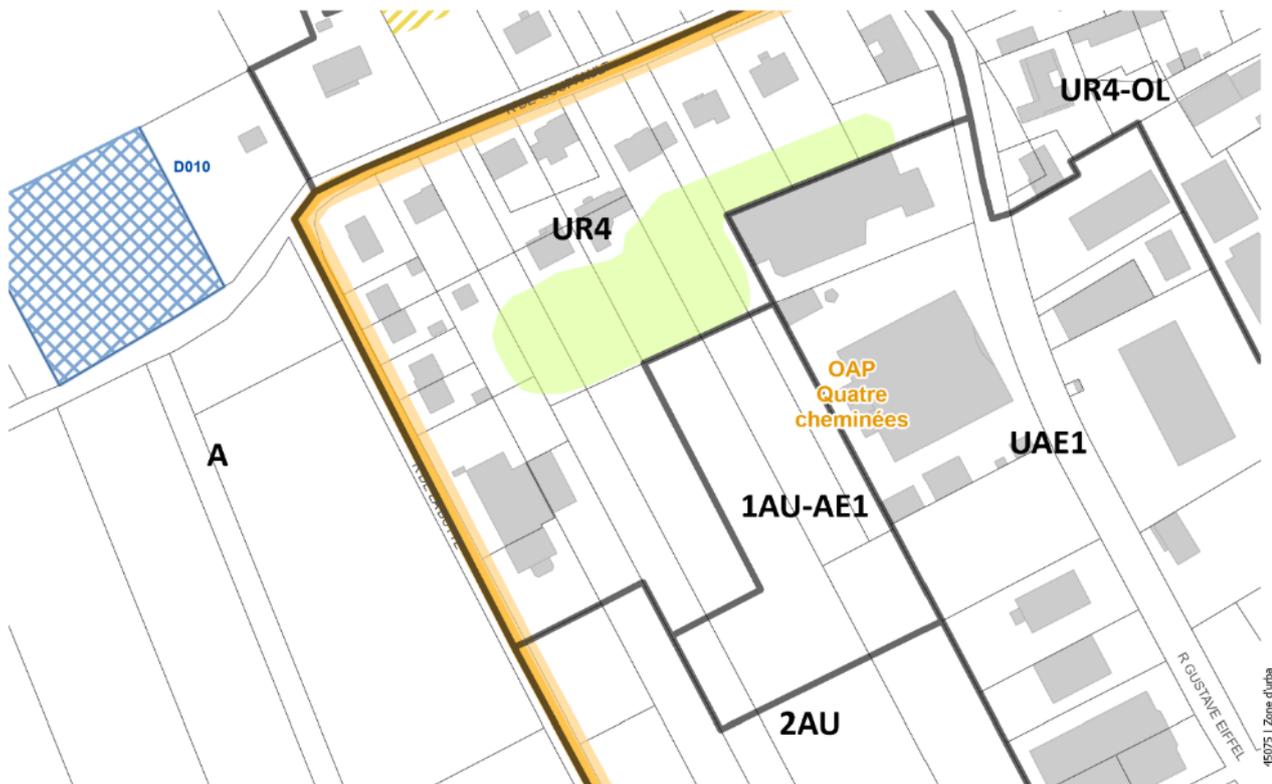
Ainsi il est proposé de :

- modifier le zonage 2AU vers le zonage 1AU-UAE1 (à vocation d'activités économiques) pour permettre l'aménagement du site et 2AU vers le zonage UR4 (résidentiel diffus) pour conforter les habitations existantes limitrophes au secteur concerné ;
- étendre le cœur d'îlot existant en zone résidentielle ;
- ajuster les plans des emprises et des hauteurs en conséquence au regard des nouvelles zones ;
- Modifier l'OAP des « Quatre Cheminées » pour prendre en compte ces modifications graphiques.

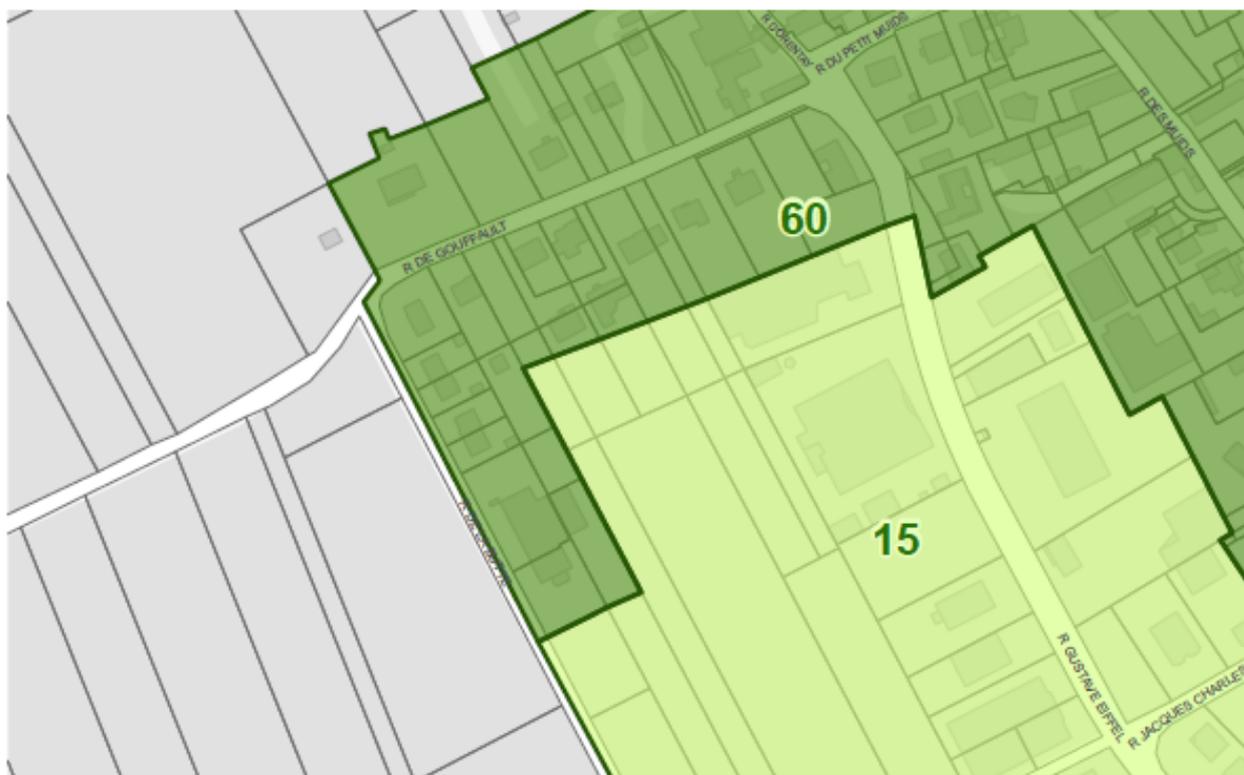
AVANT



APRES

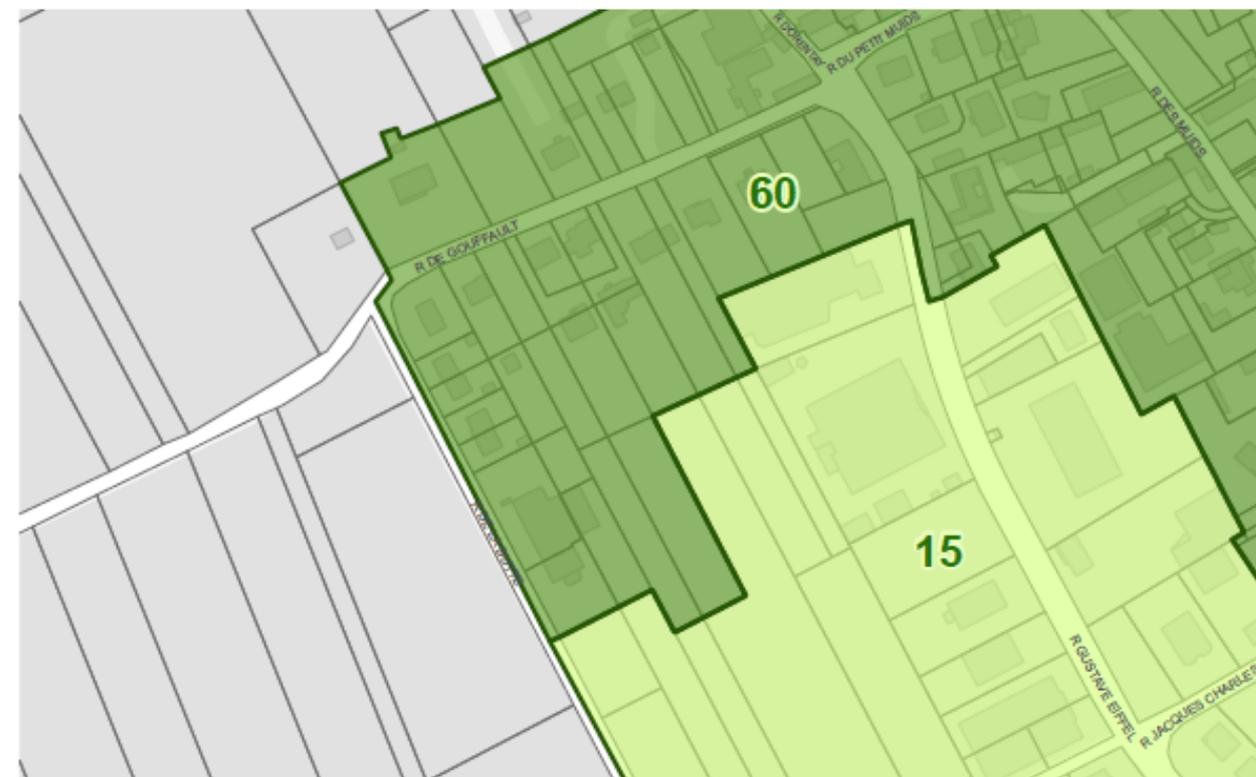


AVANT



54

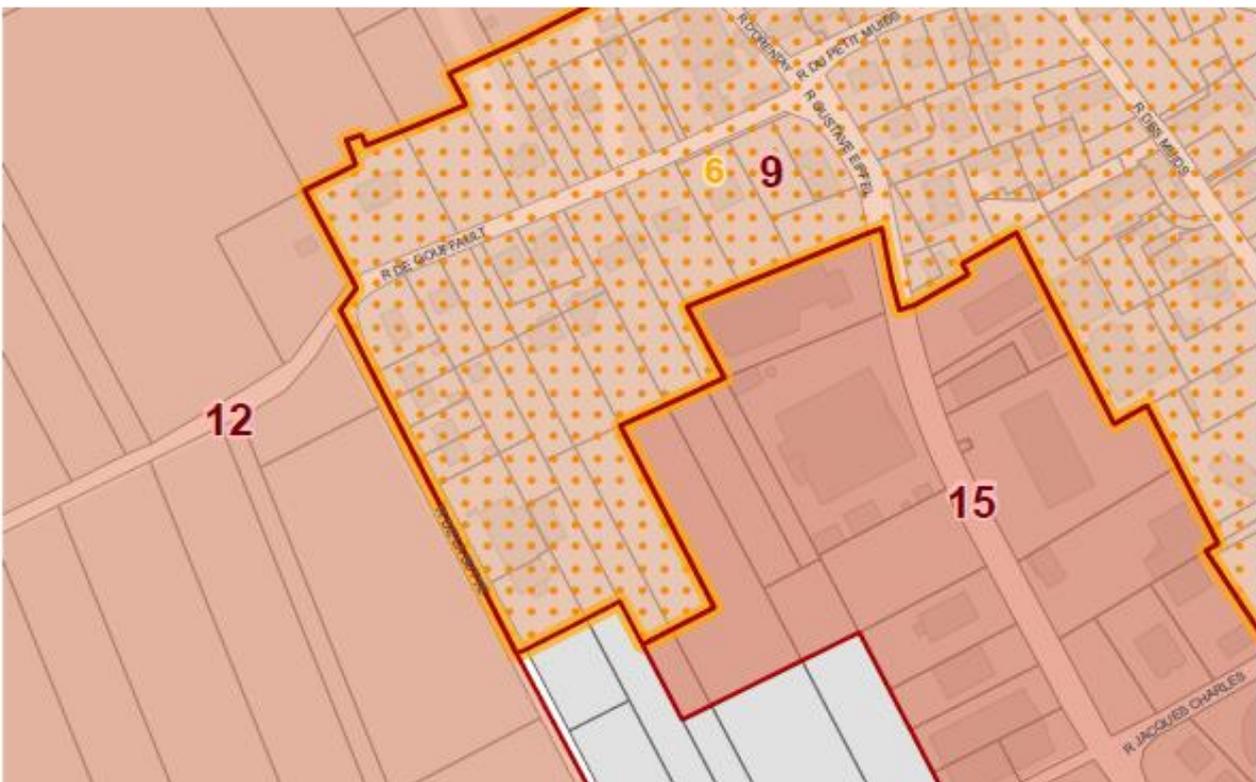
APRES



AVANT



APRES



AVANT



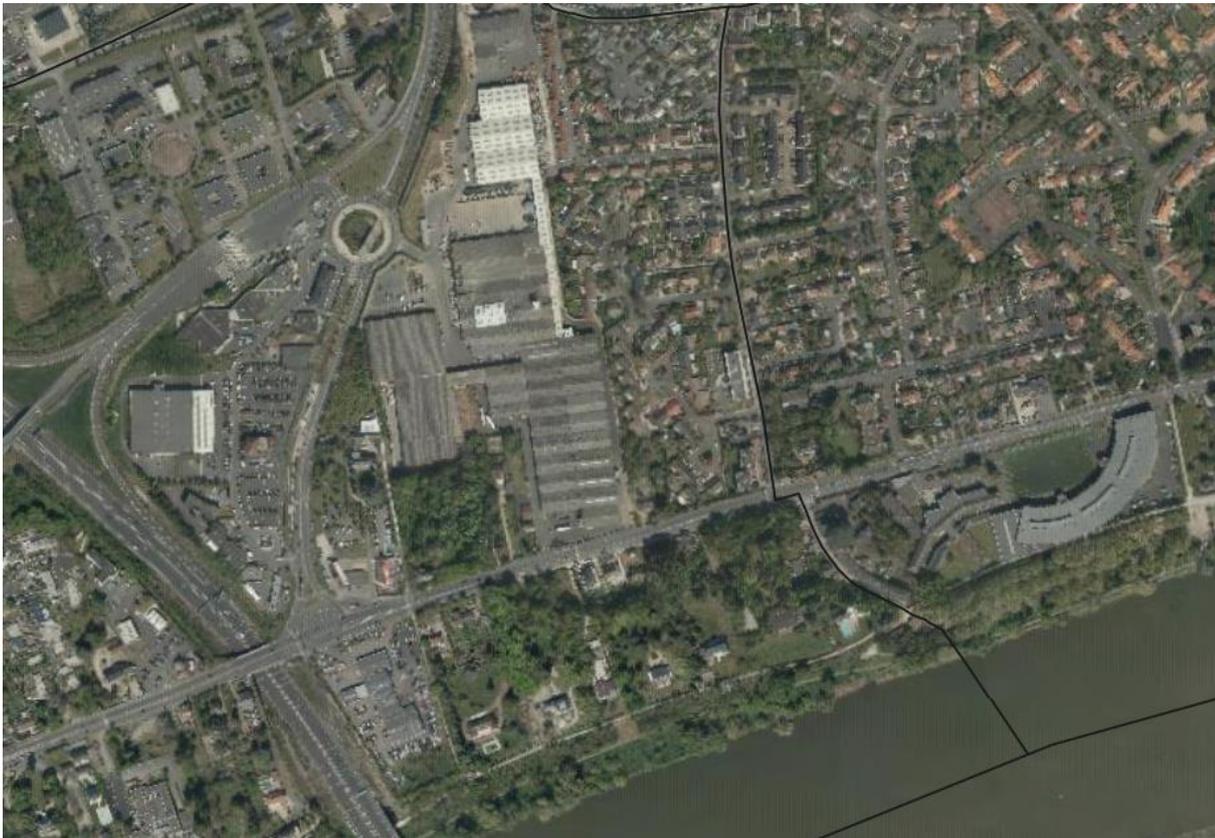
APRES



## D.2 Ajustement de l'OAP Entrée de ville

### PIECES MODIFIEES :

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



L'OAP Entrée de ville située à l'extrémité est de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin a pour objectifs d'encadrer le développement de ce secteur à vocation mixte et de préserver les ensembles paysagers remarquables des bords de Loire.

Pour des raisons de faisabilités techniques, le projet de parking de co-voiturage et bus pour les transports collectifs est abandonné sur le site initialement prévu. L'aménagement de ce secteur nord-ouest identifié dans la programmation de l'OAP ne sera pas réalisé.

La programmation de l'OAP est par ailleurs modifiée pour conforter l'offre de logements sociaux dans une logique de compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat.

Il convient de mettre à jour le schéma de l'OAP en supprimant le parking de co-voiturage et le texte correspondant à ce secteur.

Ainsi, il est proposé de :

- modifier le schéma et le texte de l'OAP Entrée de ville à La Chapelle-Saint-Mesmin pour correspondre à l'évolution du projet.

Les modifications du texte de l'OAP sont les suivantes :

## CONTEXTE

L'organisation de cette entrée de ville distingue ~~quatre~~ **trois** secteurs:

- Aménagement du nord de l'axe viaire RD 2152,
- Aménagement du sud de cet axe,
- ~~— Réaménagement de la partie nord-ouest~~
- Aménagement du nord.

## PROGRAMMATION

- Vocation dominante: habitat / économie ~~/ secteur à vocation d'intérêt collectif et services publics~~
- Type de réalisation:
  - ~~- parking~~
  - nouvelles voies

## PROGRAMMATION DETAILLEE

Ce quartier se découpe en ~~quatre~~ **trois** secteurs:

- 1) Au nord de la RD2152: urbanisation
- 2) Au sud de l'axe RD2152: urbanisation modérée et encadrée de l'habitat,
- ~~3) Nord-ouest: secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics,~~
- 4) À l'ouest : encadrement des projets à vocation économique.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux (à partir de ~~10~~ **5** logements).

### ~~3) Secteur Nord-Ouest:~~

~~Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics.~~

~~De nouveaux points d'accroche au réseau viaire permettront de créer une nouvelle voie structurante et maillante telle que le chemin du Pigeon Vert.~~

~~L'équipement public créé sera une aire de stationnement délimitée par l'emplacement réservé:~~

~~— un espace de covoiturage sera aménagé,~~

~~— une aire de stationnement minutes : pour voyageurs empruntant les transports interurbains, et pour les bus interurbains desservant cet arrêt.~~

~~Ce site est idéalement situé du fait de la proximité de la station de tram et des arrêts de bus urbains et interurbains. Il est situé le long de l'axe George Pompidou. Il permettra ainsi de désengorger la voie et de sécuriser les montées et descentes des voyageurs.~~

~~Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.~~

~~Une borne de recharge pour véhicule électrique sera aménagée sur cet espace de stationnement.~~

~~Un aménagement total et sécuritaire de la RD 2152 sera à prévoir.~~

## ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

Stationnement:

~~Un espace de covoiturage sera aménagé au nord-ouest de la zone ainsi qu'une aire de stationnement minute:~~

- ~~• pour voyageurs empruntant les transports interurbains,~~
- ~~• pour les bus interurbains desservant cet arrêt.~~



**LÉGENDE :**



Logements



Secteur d'habitat



Trame verte



Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

Maintenir les espaces boisés

Conserver les essences végétales existantes



Economie Emplois



Organiser le développement économique



Patrimoine Formes urbaines



Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

Préserver une marge de retrait de 10 mètres

Veiller à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités



Mobilités



Créer ou valoriser des axes structurants

Valoriser les sentes et chemins piétons existants

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau viaire existant

Créer un parking de covoiturage et bus pour les transports collectifs



**LÉGENDE :**



**Logements**

■ Secteur d'habitat



**Trame verte**

■ Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

■ Maintenir les espaces boisés

■ Conserver les essences végétales existantes



**Economie Emplois**

■ Organiser le développement économique



**Patrimoine Formes urbaines**

■ Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

■ Préserver une marge de retrait de 10 mètres

■ Veiller à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités



**Mobilités**

⇄ Créer ou valoriser des axes structurants

⇐ Valoriser les sentes et chemins piétons existants

⇨ Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

○ Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau viaire existant

## ■ COMMUNE DE CHÉCY

### **E.1 Modification du zonage à vocation d'équipements publics : École Jean Baudoin, la Maison des Associations ainsi que la future Médiathèque**

#### PIECES MODIFIÉES :

- 4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 54 et 63
- 4.2.1 – Plan des Emprises au 5000e – 11 et 12
- 5.3.1 – Plan des Hauteurs au 5000e – 11 et 12



Le centre-ville de la commune de Chécy est classé en zone UC3, zone urbaine de centralité de centre-bourg. Ce secteur inclut plusieurs équipements d'intérêt collectif dont l'école Jean Baudoin, l'espace multi-accueil et la future Médiathèque – Maison des Associations, situés respectivement sur les parcelles cadastrées AD 219, AD 1340 et AD 1187. Au sein de ces espaces figurent un pourcentage d'emprise de pleine-terre de 50% ainsi que des hauteurs maximales de 6m à l'égout et de 12m au faitage.

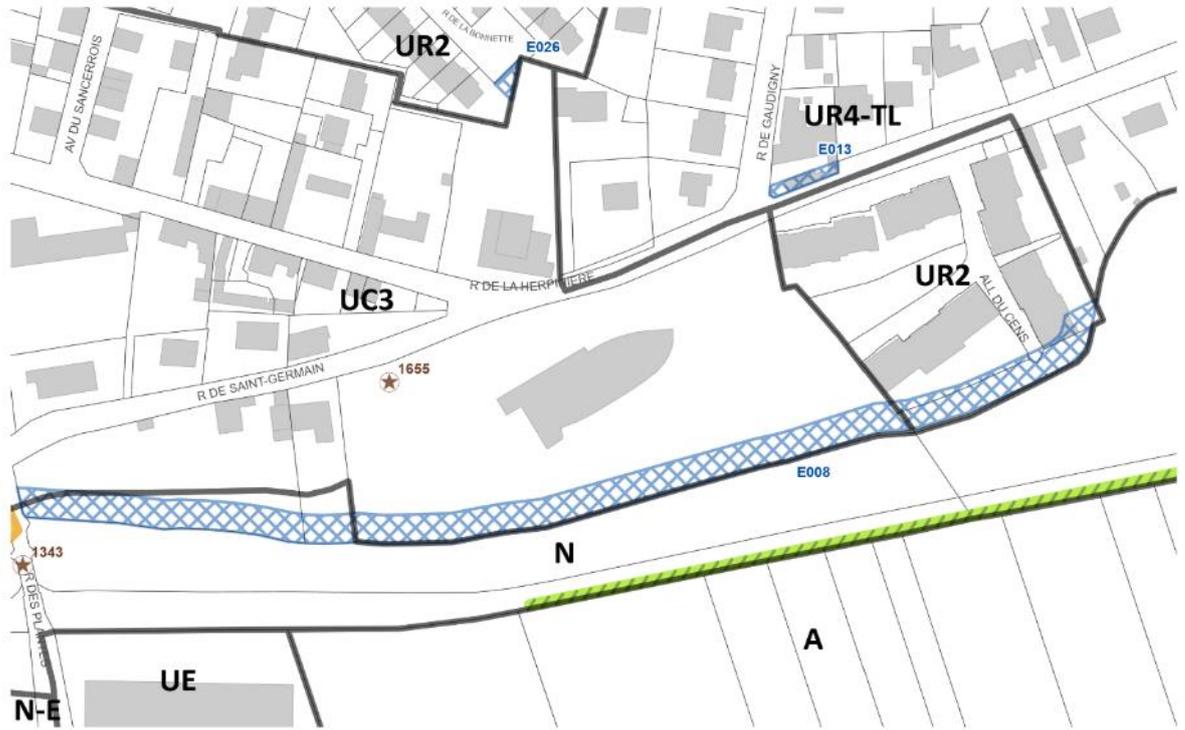
Considérant les missions d'intérêt général de ces équipements sur la solidarité, la culture, l'éducation et la citoyenneté, les différentes dispositions réglementaires du PLUM limitent les capacités d'évolution de ces bâtis municipaux et risquent, à terme, de porter atteinte à la bonne exécution des services publics sur la commune.

Afin de garantir la pérennité et l'évolution des équipements publics cités précédemment, en cohérence avec la vocation du bâti, il convient par conséquent de faire évoluer le zonage vers un secteur UE, zone urbaine d'équipement. De plus, au regard des règles imposées par la zone UE, les plans des emprises de pleine terre et des hauteurs n'ont plus d'utilité et doivent faire l'objet d'une mise en cohérence.

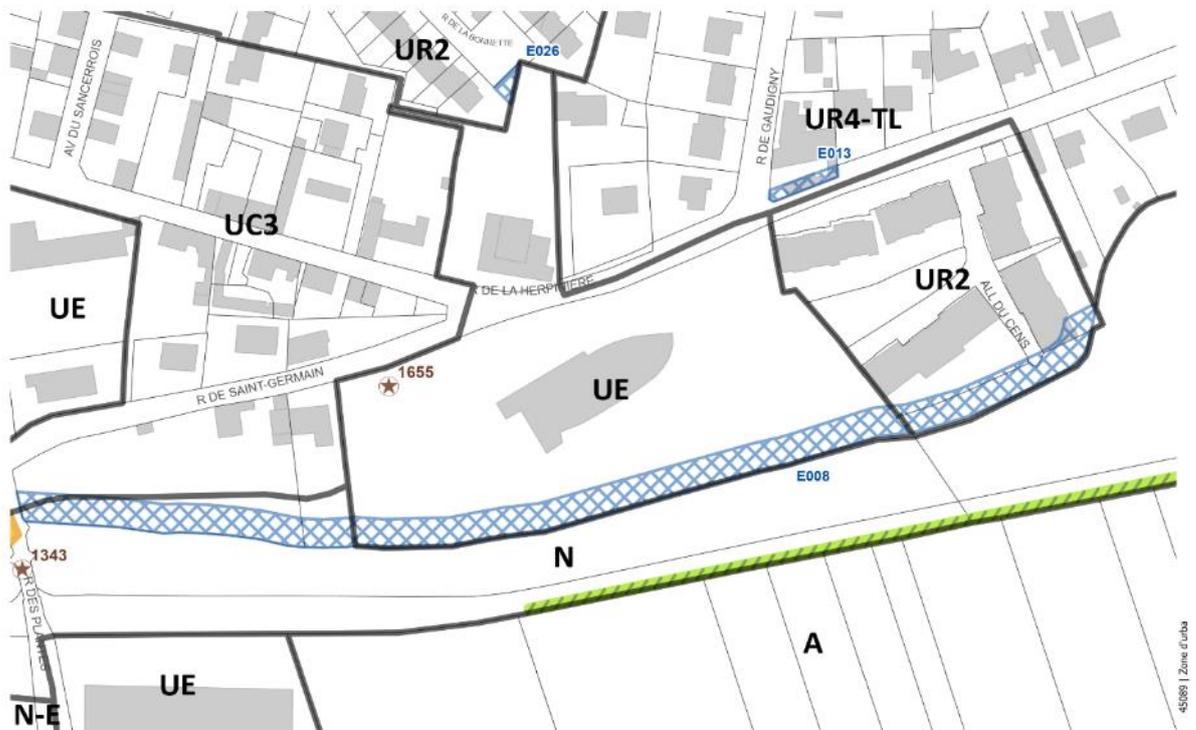
Ainsi, il est proposé de :

- Classer les parcelles AD 219, AD 1187 et AD 1340, accueillant des équipements d'intérêt collectif communaux, en zone UE ;
- Supprimer l'emprise de pleine-terre ainsi que les hauteurs maximales autorisées sur les parcelles AD 219, AD 220, AD 1187 et AD 1340, en cohérence avec le changement de zonage.

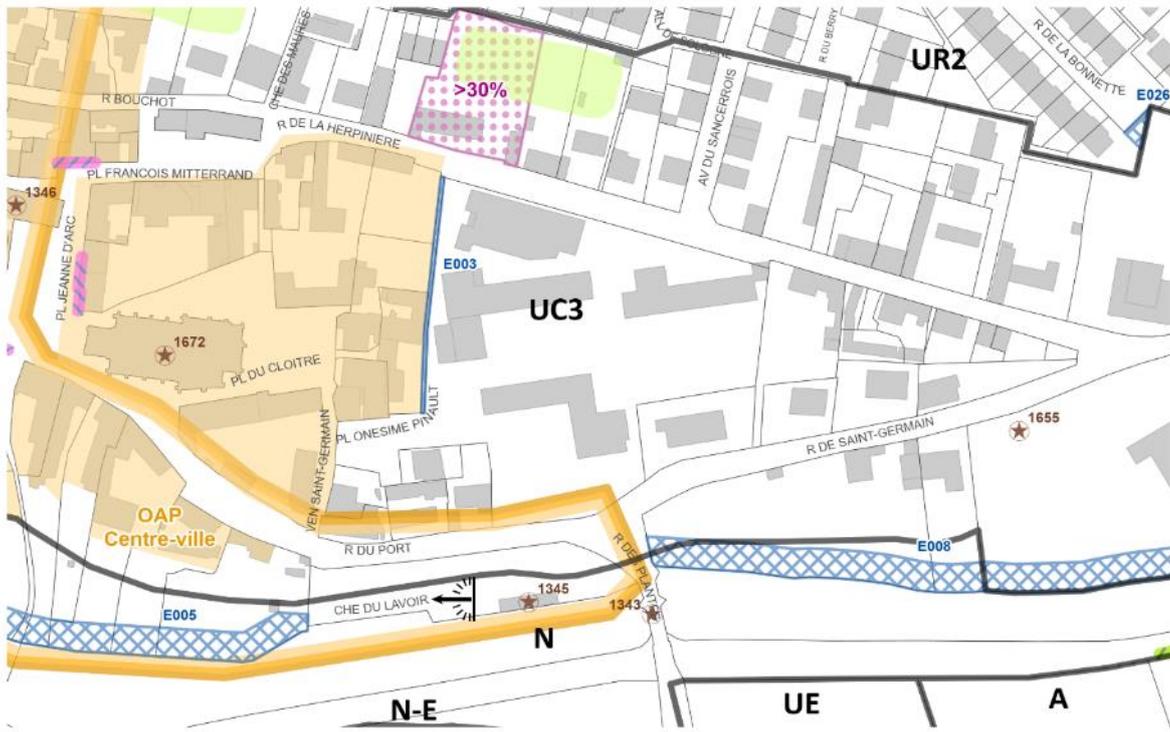
AVANT



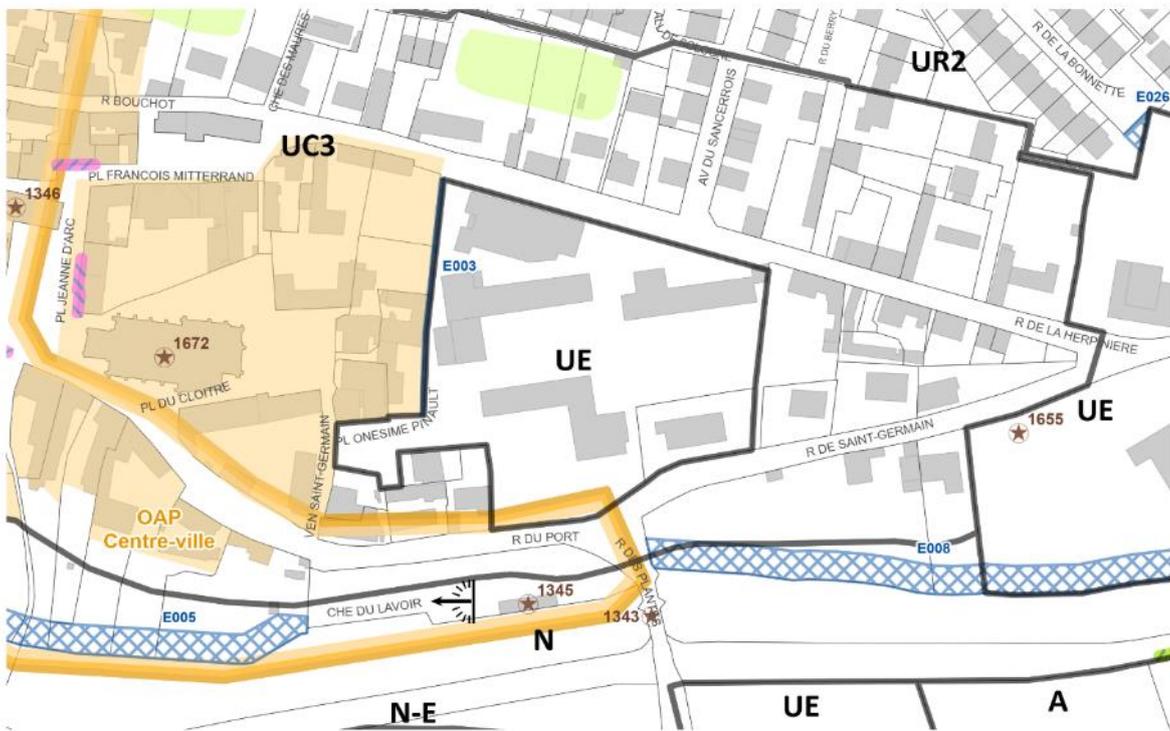
APRES



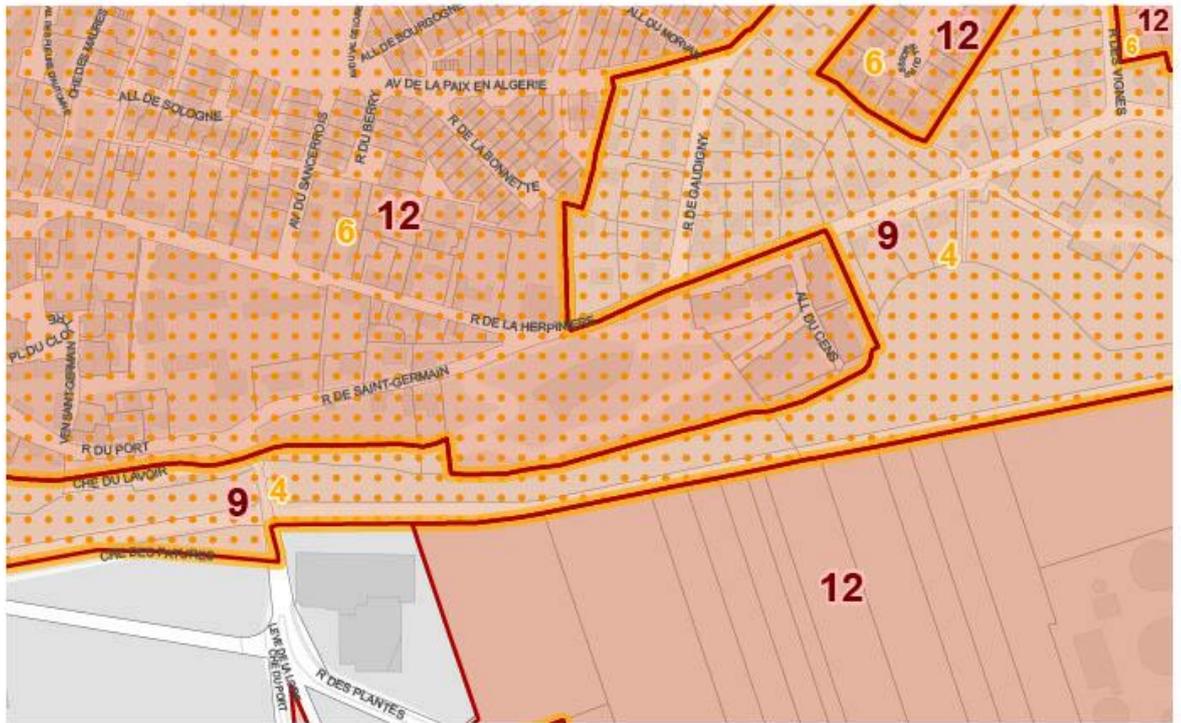
AVANT



APRES



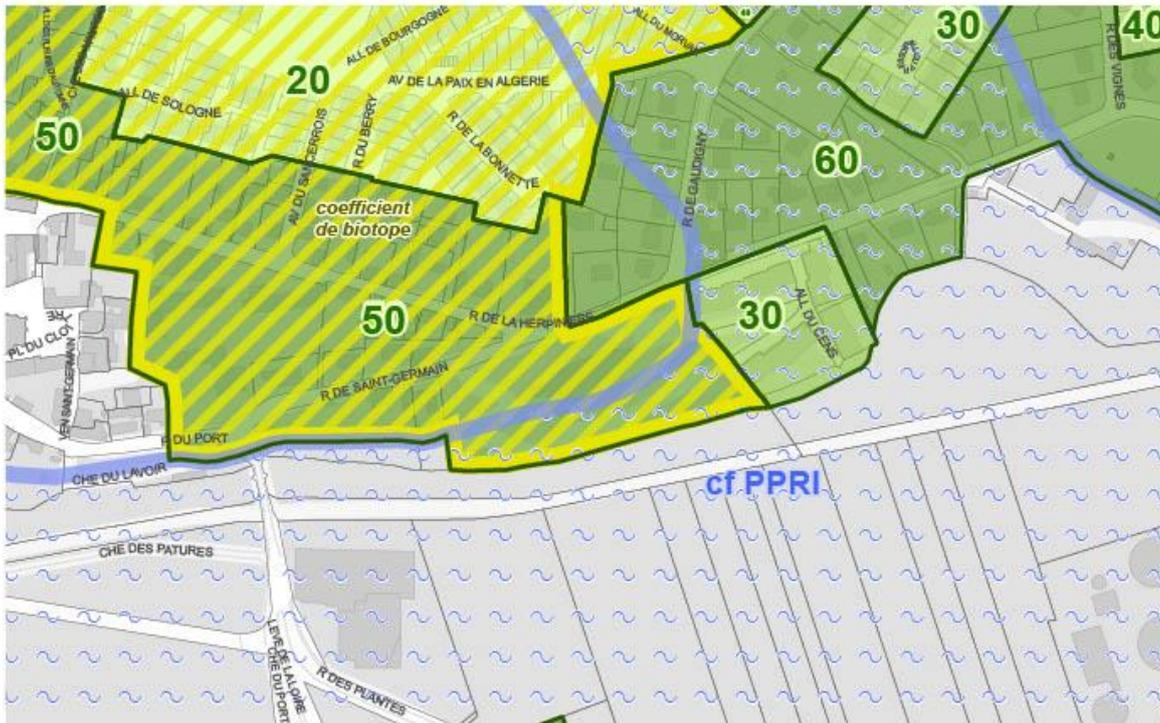
## AVANT



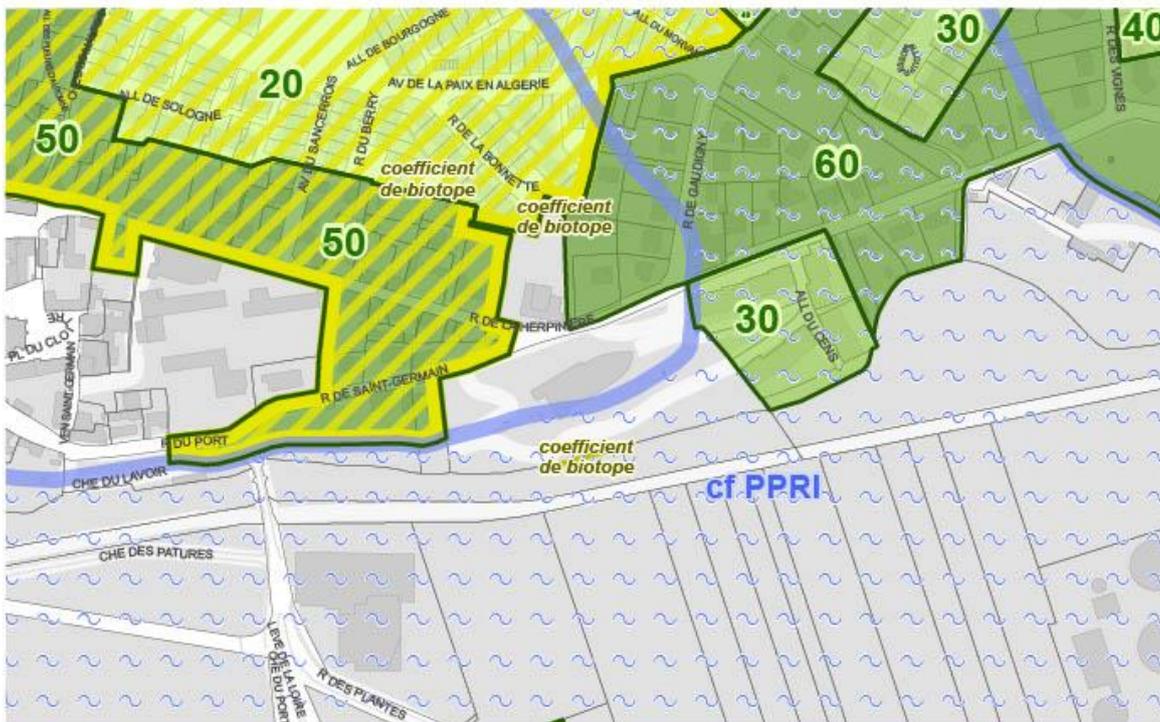
## APRES



AVANT



APRES

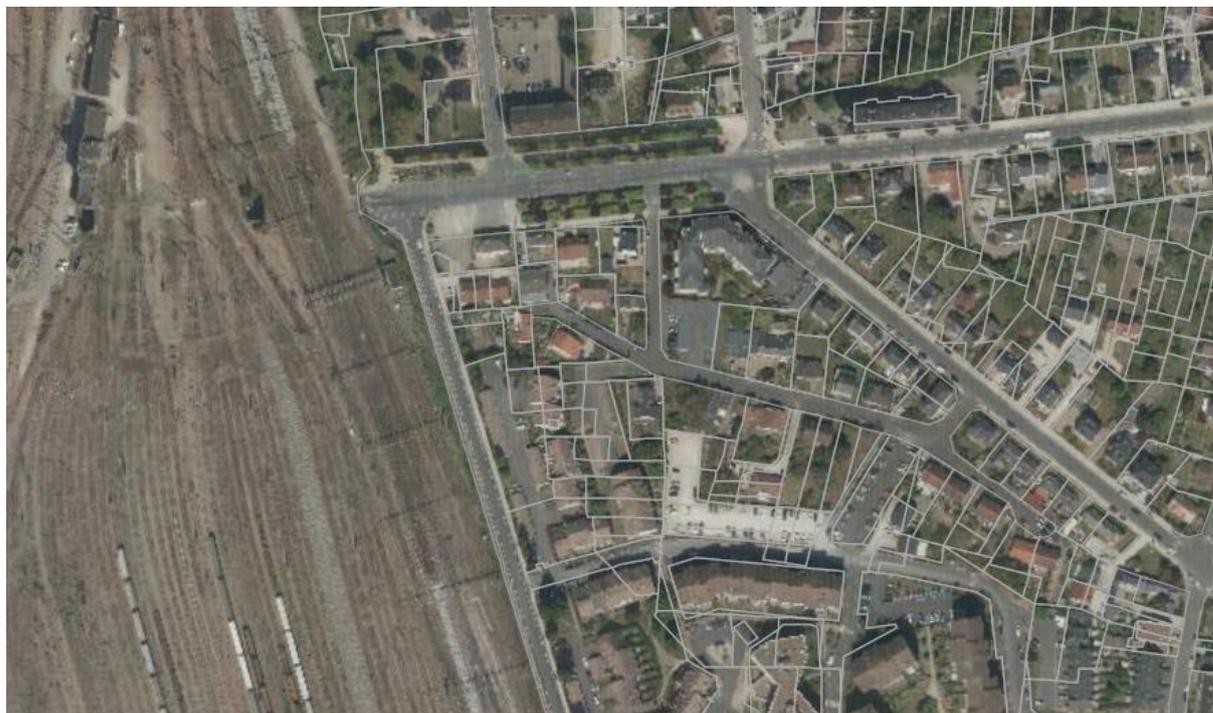


## ■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS

### G.1 Projet d'entrée de ville-Place Jean Zay

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 25 et 33
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 6



66

#### 1. Objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation

La place Jean Zay constitue l'entrée de ville ouest de la commune, située à proximité de la gare de Fleury-les-Aubrais, elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle (habitation et quelques activités).

L'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est d'accompagner les mutations de ce secteur déjà bâti. L'OAP a pour objectif d'encadrer la densification de ce secteur d'environ 7 452 m<sup>2</sup> à vocation d'habitat individuel et collectif et la préservation des ensembles paysagers.

#### 2. Justification de la programmation sur le site envisagé

##### Enjeux de programmation :

Le programme s'organise autour d'un espace public et de logements. La densité de l'opération se réfère au niveau 1 de la ville des proximités du SCoT.

##### Composition urbaine et paysagère :

La hauteur maximale au faîtage sera égale à une construction en R+2+ combles. Un épannelage pourra être prévu pour casser l'effet massif du collectif.

### Enjeux d'accessibilité et déplacement :

Il est envisagé deux possibilités pour la création de desserte ; soit depuis la rue Pierre Sépard (à double sens), soit par la rue Louis Ploton (ce qui exigerait de créer un parking souterrain plus adéquat pour du logement collectif).

### Enjeux environnementaux :

Les orientations sont précisées par l'OAP Thématique « Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier » pour les réservoirs et espaces relais. Sur ce secteur, en particulier, il convient d'opérer un dégagement avec un espace paysager entre les façades bâties et la voie et de créer une véritable frange paysagère à l'interface avec les constructions existantes.

L'alignement d'arbres pourra être poursuivi sur la place Jean-Zay.

Concernant la gestion de l'eau, une prise en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais) est nécessaire.

L'OAP visera à limiter l'exposition des populations aux nuisances, via la prise en compte du risque technologique (pollutions site Basol et Basias), le traitement des nuisances sonores potentielles (proximité des voies ferrées et du tunnel) et la considération des pollutions atmosphériques.

## **3. Les modifications apportées au secteur**

### Création de l'OAP Entrée de ville - Place Jean Zay

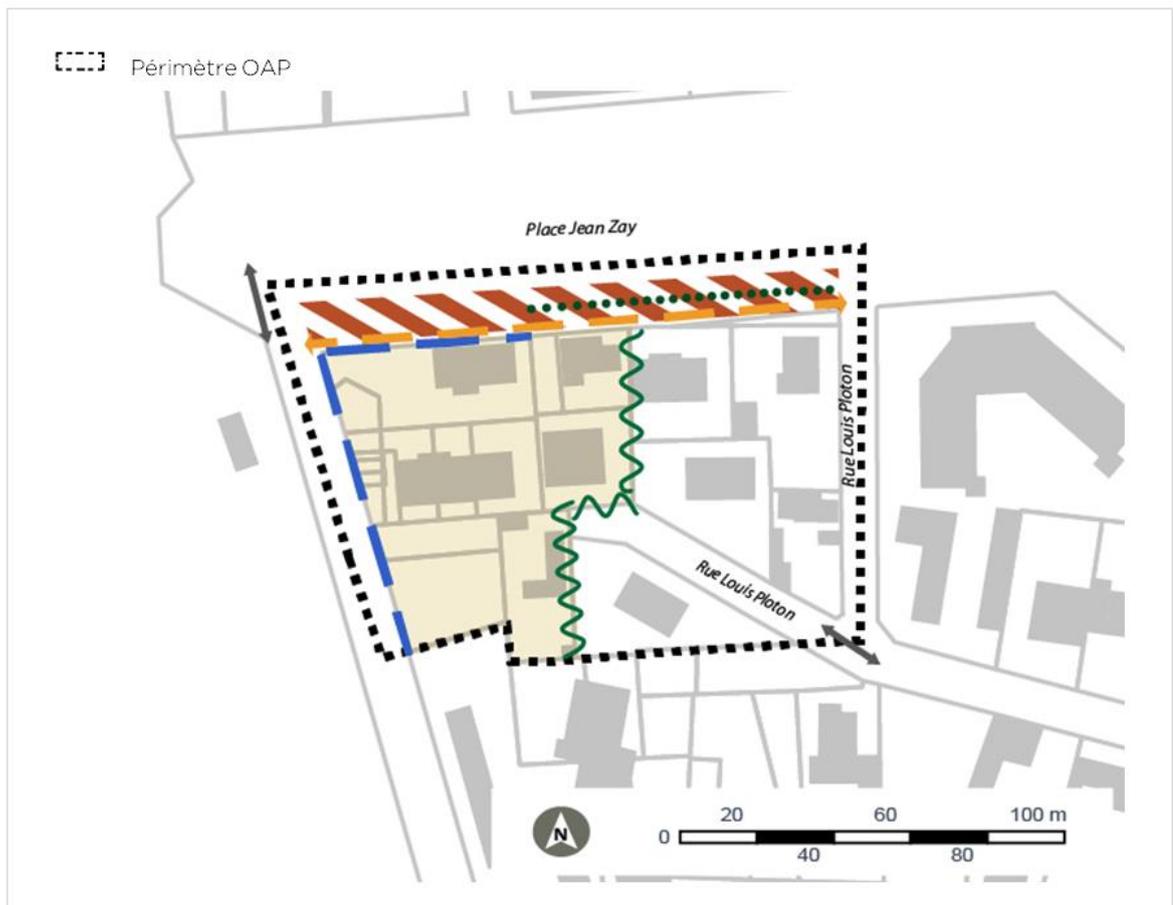
Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient encadrer les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmations essentiels cités ci-avant.

### Ajustement du plan des emprises

Le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau périmètre de l'OAP et les collectifs existants à proximité, un taux d'emprise de pleine-terre de 20% et un taux de 60% maximum d'emprise au sol seront appliqués.

Ainsi il est proposé de :

- créer une OAP Entrée de ville - Place Jean Zay spécifique intégrant les caractéristiques d'aménagement souhaitées par la commune pour le secteur,
- ajuster le plan des emprises à 20% minimum d'emprises de pleine-terre et 60% maximum d'emprise au sol.



## LÉGENDE



Logements  
Equipements



Mobilités



Trame verte

Secteur de logements collectifs à créer



Principe d'accès



Alignement d'arbres et continuité verte à maintenir



Liaison douce existante ou à requalifier



Espaces publics à créer ou à requalifier



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

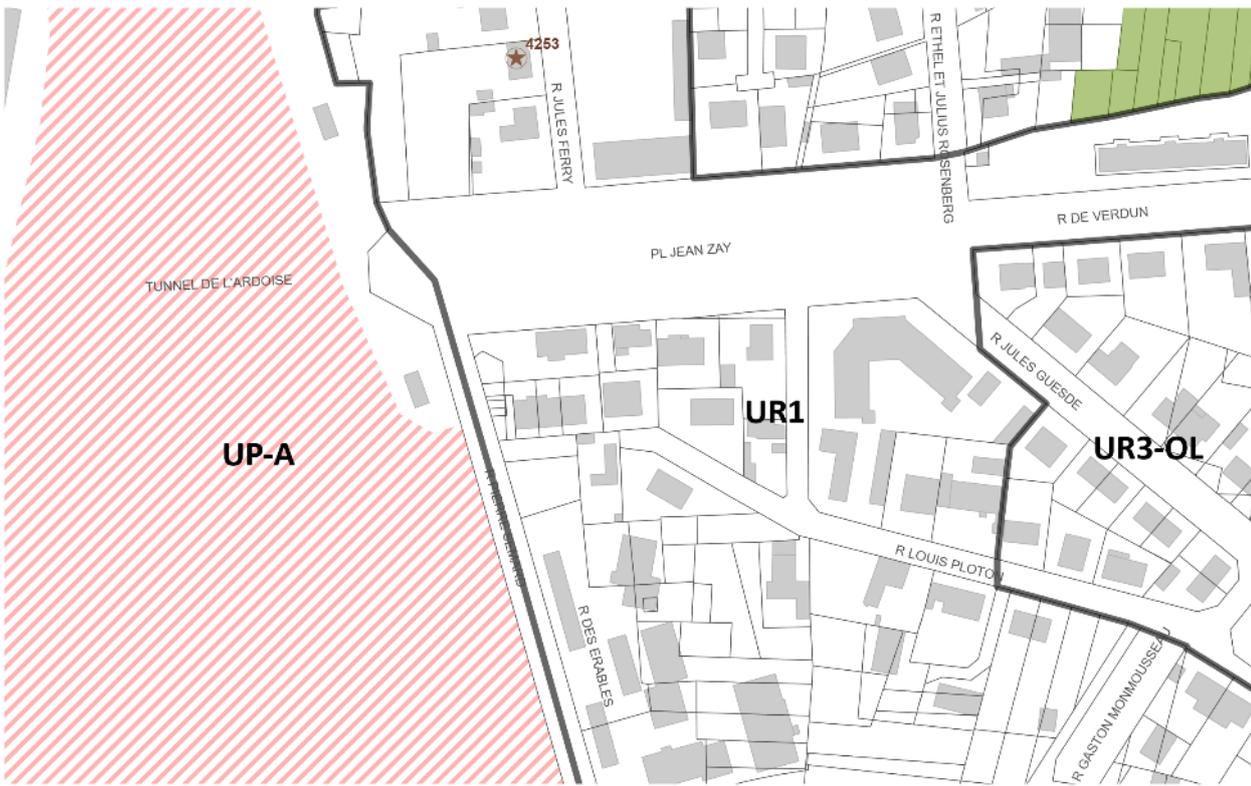


Patrimoine  
Forme urbaine

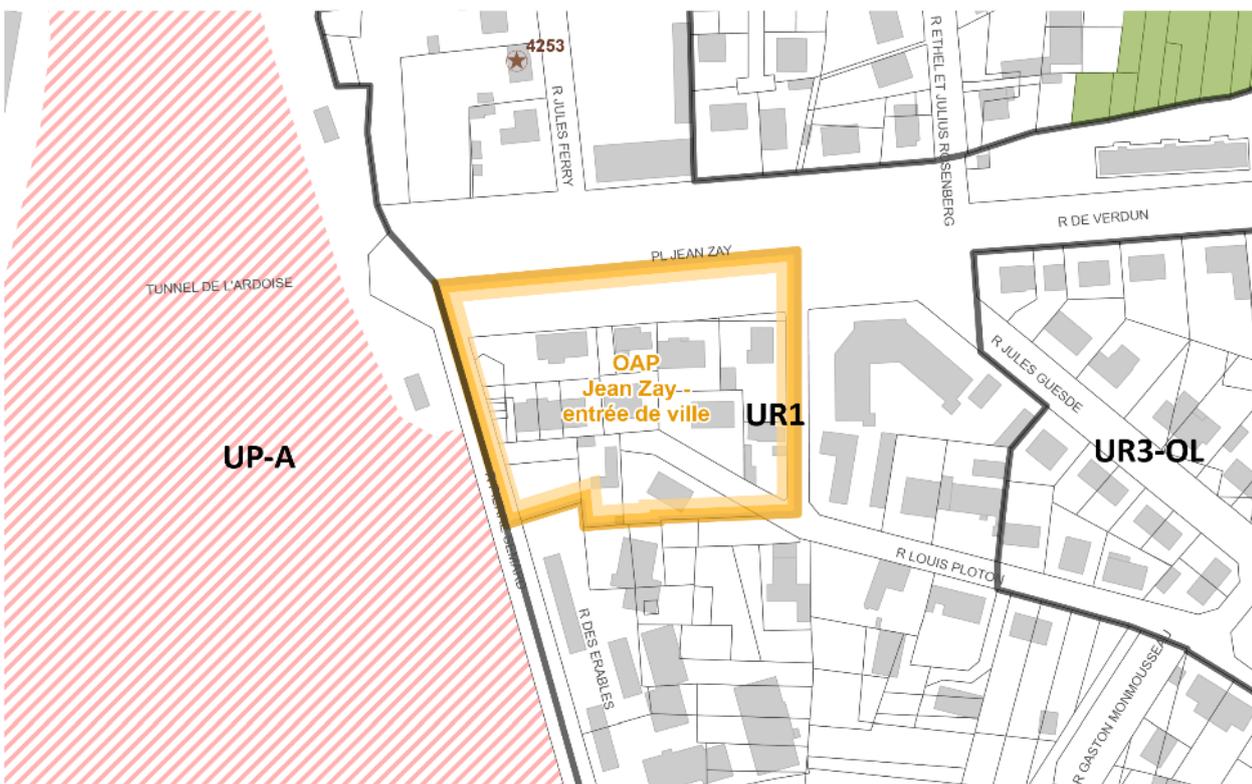


Implantation à l'alignement

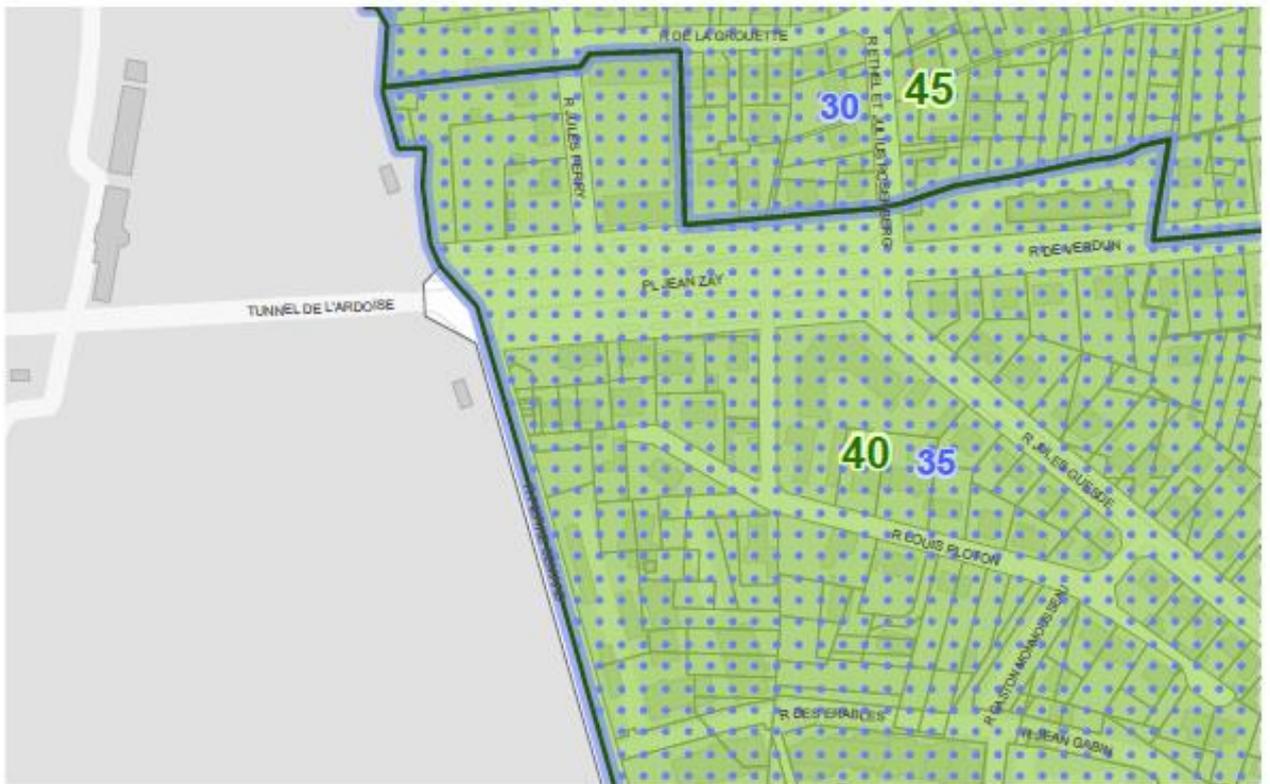
AVANT



APRES



## AVANT



70

## APRES



## G.2 Projet « place Abbé Pasty » à Fleury-les-Aubrais (Modifié après l'enquête publique suite à la demande de la Direction des Douanes)

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 34
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> - 6



### 1. Objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La place Abbé Pasty constitue le cœur de la ville de Fleury-les-Aubrais et est une zone de centralité. Située dans le quartier de Lamballe et en bordure d'espaces publics, elle bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (ligne A du tramway) et en voies de circulation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour objectif d'encadrer la densification de ce secteur d'environ 3 300 m<sup>2</sup> à vocation de commerces, services et logements.

Le périmètre de l'OAP concerne :

- Le bâtiment de l'actuel Crédit mutuel, située à l'angle des rues Marcelin Berthelot et rue Beethoven, sur un terrain de 399 m<sup>2</sup> (R+1+ combles uniquement sur les angles).
- Le bâtiment actuel des Douanes constitué d'un accès et d'un parking extérieur, à usage de bureaux sur un terrain de 673 m<sup>2</sup>.
- La Poste constituée de bureaux sur une parcelle de 1 547 m<sup>2</sup>. Le bâtiment implanté à l'alignement sur la Place Abbé Pasty dispose d'un accès et d'un parking débouchant sur la rue H. Dunant. La hauteur actuelle est d'environ 7 m / 7,50 m.
- Le bâtiment à usage de commerces réalisé dans le cadre de la ZAC Cœur de ville situé à côté de la Poste et à l'angle de la rue Molière sur un terrain de 315 m<sup>2</sup>. Il est traversé par le chauffage urbain et une canalisation d'assainissement. La hauteur au faîtage est de 10,6 m et la hauteur à l'égout est de 6 m.
- Les parcelles AV 644 et AV 645 (36 m<sup>2</sup>) et la parcelle AY 757 (144 m<sup>2</sup>) sont dans le périmètre de l'OAP.
- En face, le bâtiment à vocation commerciale et de logements situé sur la Place, est composé de commerces et de laboratoires en RDC, ainsi que de 15 logements aux étages (R+1 et R+2+ combles). Les hauteurs varient entre 13 m et 7,8 m.

## 2. Justification de la programmation sur le site envisagé

L'objectif est de permettre un renouvellement urbain, une diversification des destinations des bâtiments existants et l'harmonisation de l'architecture en lien avec les programmes situés autour de la Place, tels que les Astéries (bâtiments SAMI) et Commital Immobilier.

### Enjeux de programmation :

Cette opération s'organise autour de la place existante et des dessertes en renforçant l'offre de logements et en développant une mixité verticale (R+2+C). La finalité de cette OAP est de garantir une bonne insertion urbaine dans son environnement immédiat en accompagnant l'usage des sols, les caractéristiques urbaines et architecturales.

### Composition urbaine et paysagère :

La hauteur maximale sera limitée à 15 m au faîtage (R+2+combles). Un épannelage dégressif pourra être réalisé permettant un raccordement harmonieux avec le bâti existant environnant. L'OAP est concernée par un linéaire commercial protégé correspondant au rez-de-chaussée destiné à renforcer l'offre commerciale de proximité. Ce linéaire est prolongé jusqu'à l'angle du bâti, rue Marcelin Berthelot.

Un accompagnement paysager facilitera l'intégration des véhicules motorisés. Les toitures des constructions seront réalisées avec des pans correspondant aux traitements architecturaux du bâti environnant.

### Enjeux d'accessibilité et déplacement :

La desserte est assurée par des voies existantes avec la traversée par la ligne A du tramway. Les stationnements sont constitués de parkings situés en surface sur l'avant des parcelles et l'arrière. Des parkings en sous-sol sont créés avec un accès, rue Henri Dunant.

### Enjeux environnementaux :

Les orientations sont précisées par l'OAP Thématique « Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier » pour les réservoirs et espaces relais.

Concernant la gestion de l'eau, une prise en compte des risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais) est nécessaire.

L'OAP visera à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores potentielles (proximité des voies et du tramway). Le milieu étant déjà très urbain, l'enjeu trame verte et bleu est faible.

## 3. Les modifications apportées au secteur

### Création de l'OAP Place Abbé Pasty

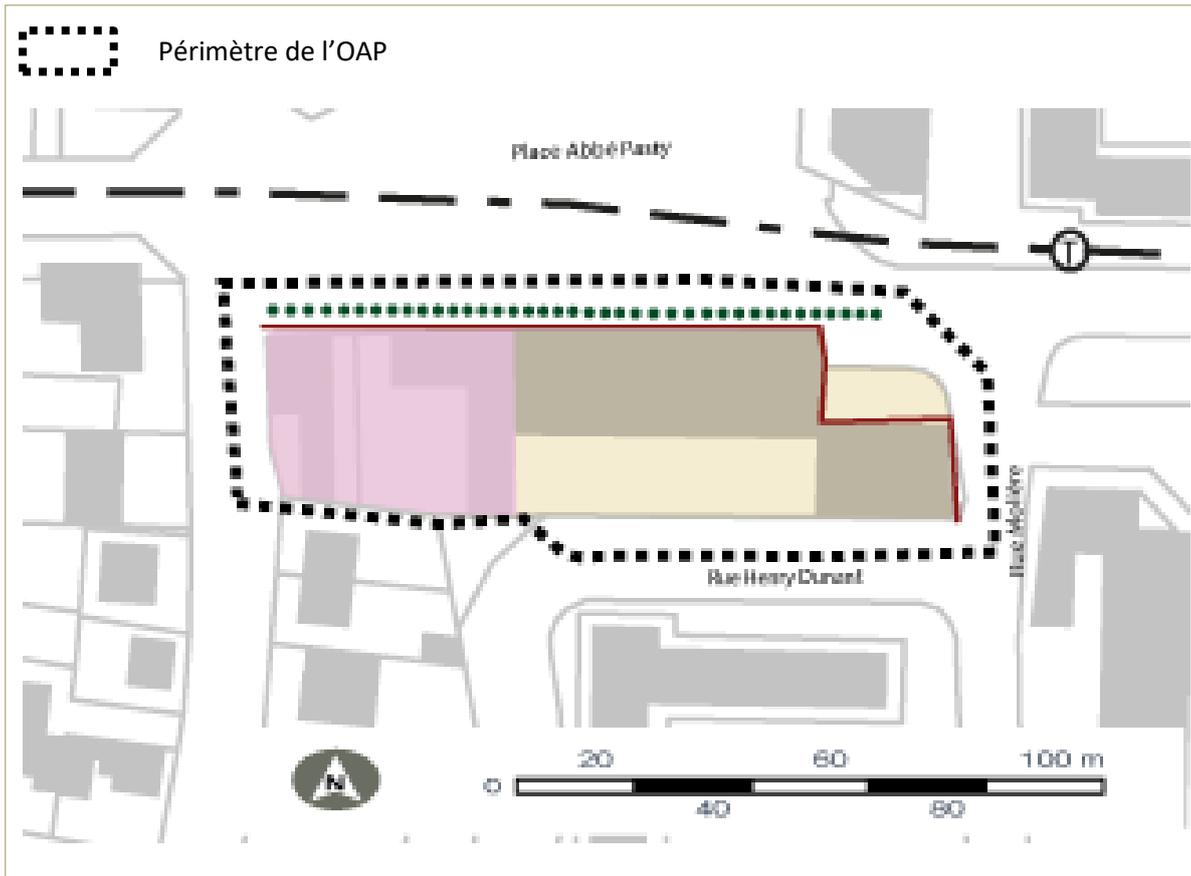
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient encadrer les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmations essentiels cités ci-avant. Lors de l'enquête publique, la Direction des Douanes a demandé le classement de son terrain en secteur de bureau, en cohérence avec l'existant. Cette modification a été confirmée par la commission d'enquête.

### Ajustement du plan des hauteurs

Le plan des hauteurs sera modifié en adéquation avec le nouveau périmètre de l'OAP et les collectifs existants à proximité. Une hauteur de 15 m au faîtage maximum sera appliquée, sans hauteurs à l'égout.

Ainsi il est proposé de :

- créer une OAP identifiée Place Abbé Pasty intégrant les caractéristiques d'aménagement souhaitées par la commune pour le secteur,
- ajuster le plan des hauteurs à 15 m au faîtage maximum, sans hauteurs à l'égout.



**LÉGENDE**



**Logements Equipements**



**Mobilités**



**Trame verte**

■ Secteur de logements collectifs à créer

--- Transport collectif en site propre

●●● Alignement d'arbres et continuité verte à maintenir

■ Secteur de bureaux

⋯⋯⋯ⓘ⋯⋯⋯ Ligne et station existante

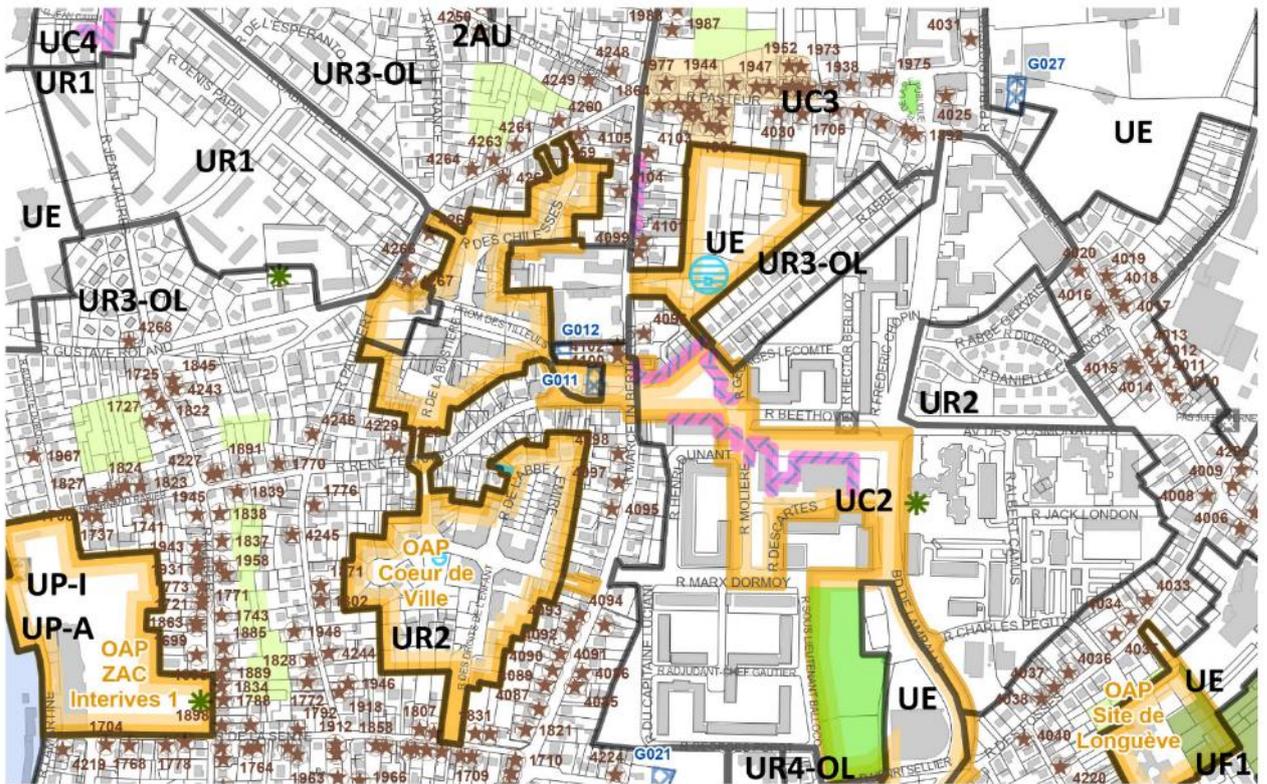
▨ Espaces publics à requalifier



**Économie**

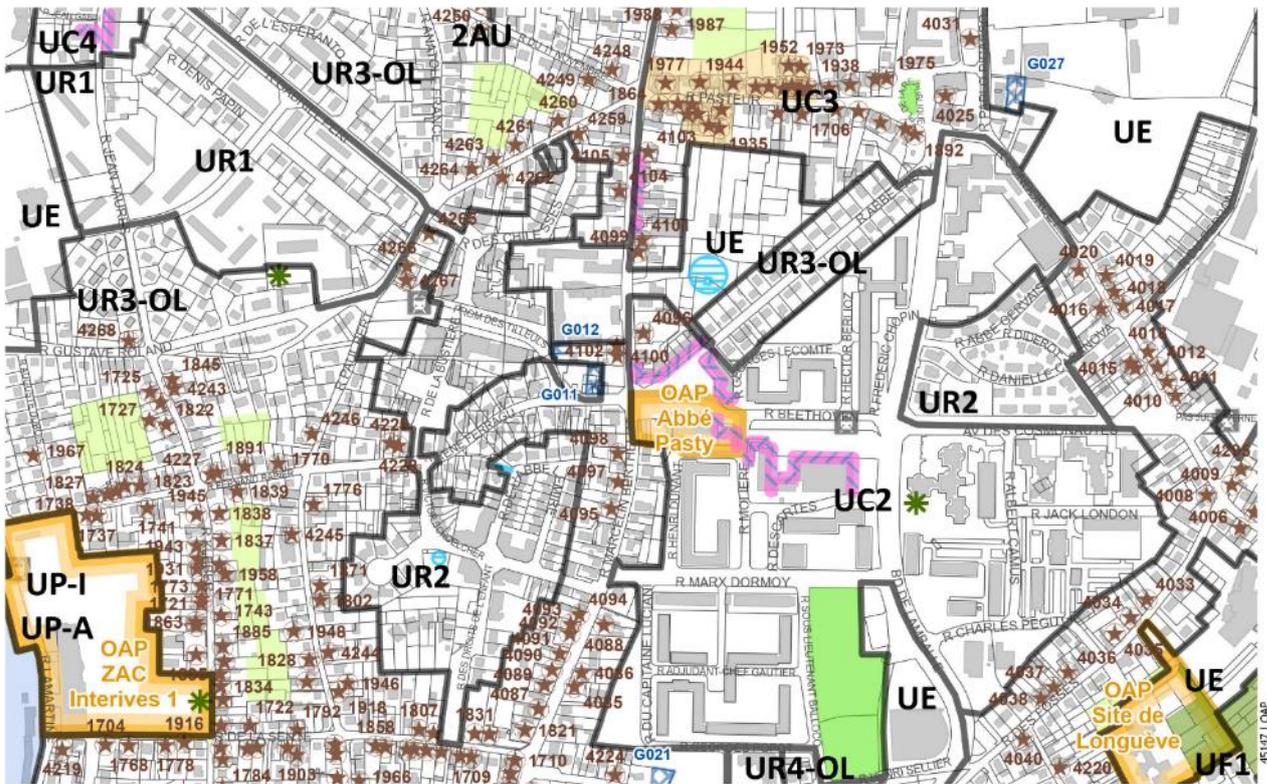
■ Linéaire commercial en RDC à préserver ou à conforter

AVANT

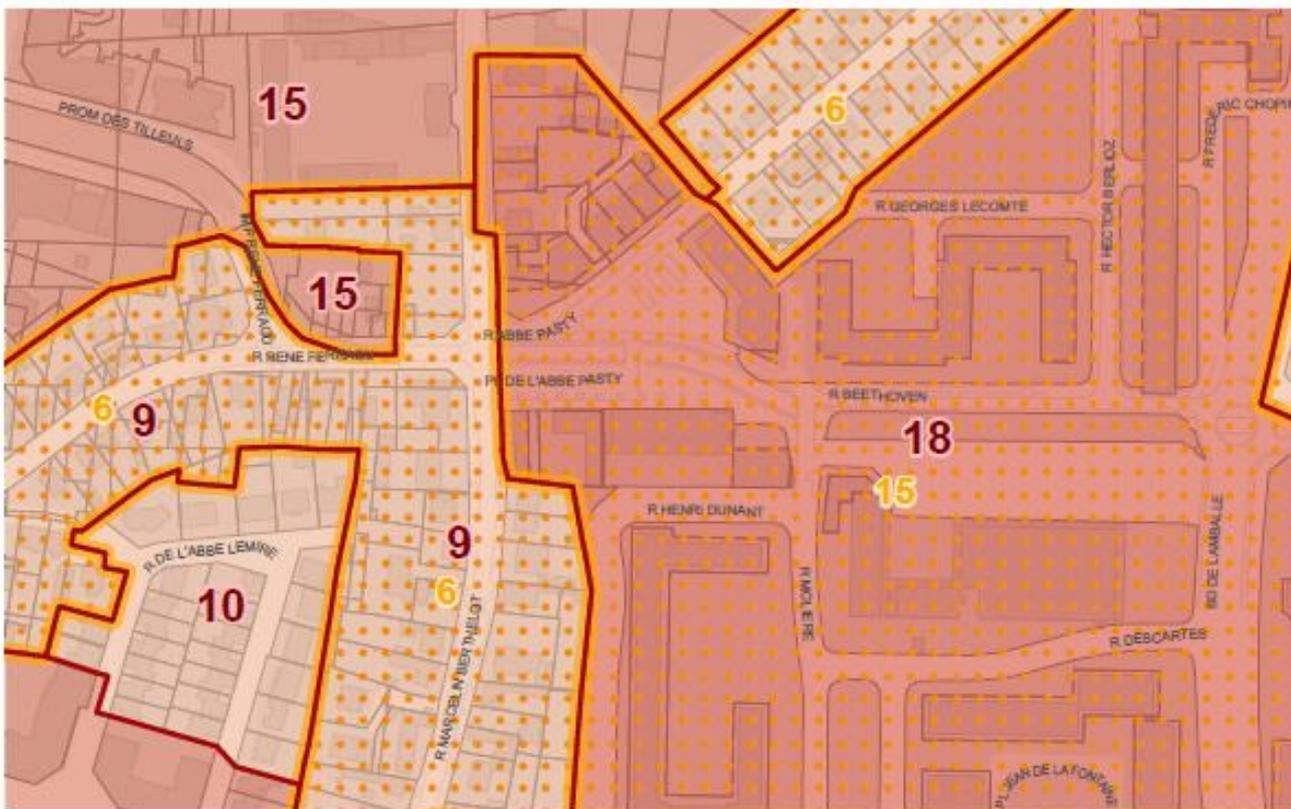


74

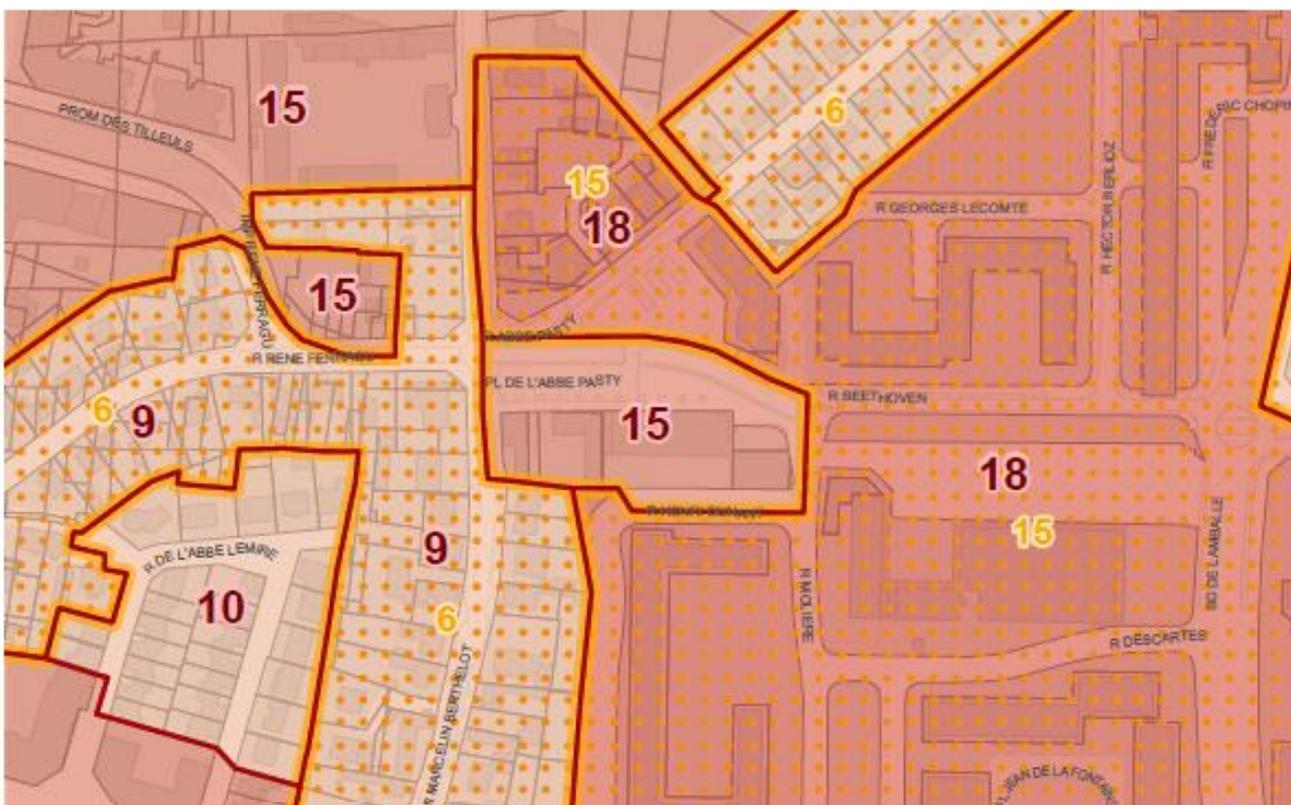
APRES



AVANT



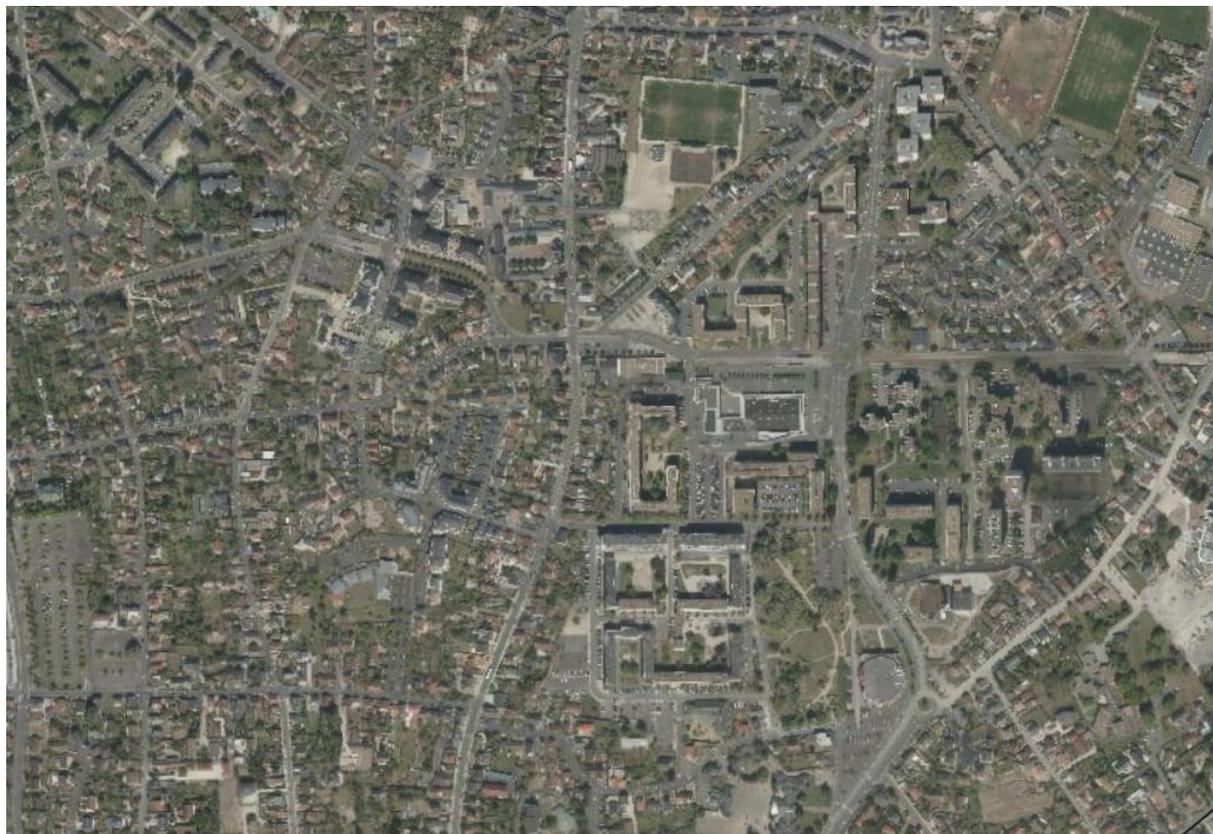
APRES



### **G.3 Clôture de l'OAP Cœur de ville (Modifié après l'enquête publique suite à la demande de la commune)**

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 34



76

La ZAC Cœur de ville est aujourd'hui entièrement construite. Elle a été clôturée par délibération municipale 18/12/2023.

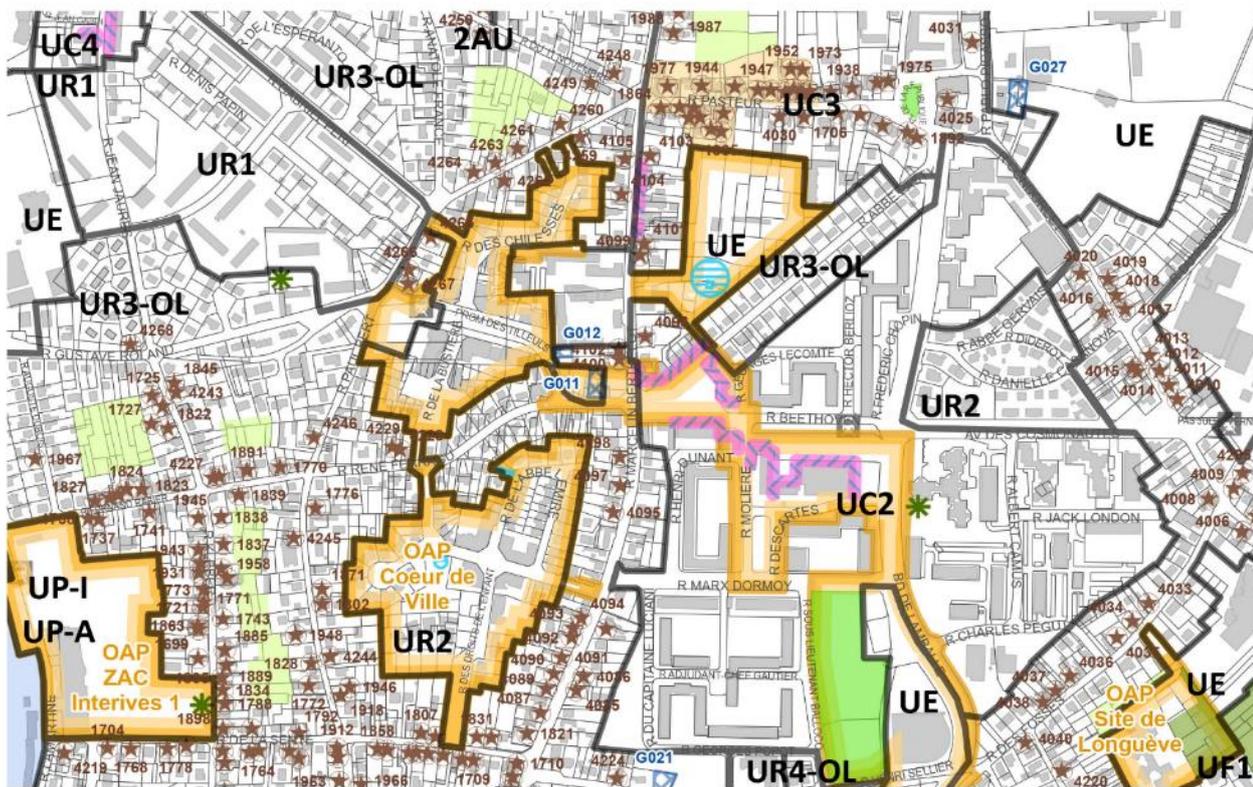
Il convient donc de supprimer le périmètre de l'OAP sur le plan de zonage et mettre à jour le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation de projets.

Les dispositions du règlement des zones urbaines se substituent désormais aux règles du cahier des charges de la ZAC Cœur de ville.

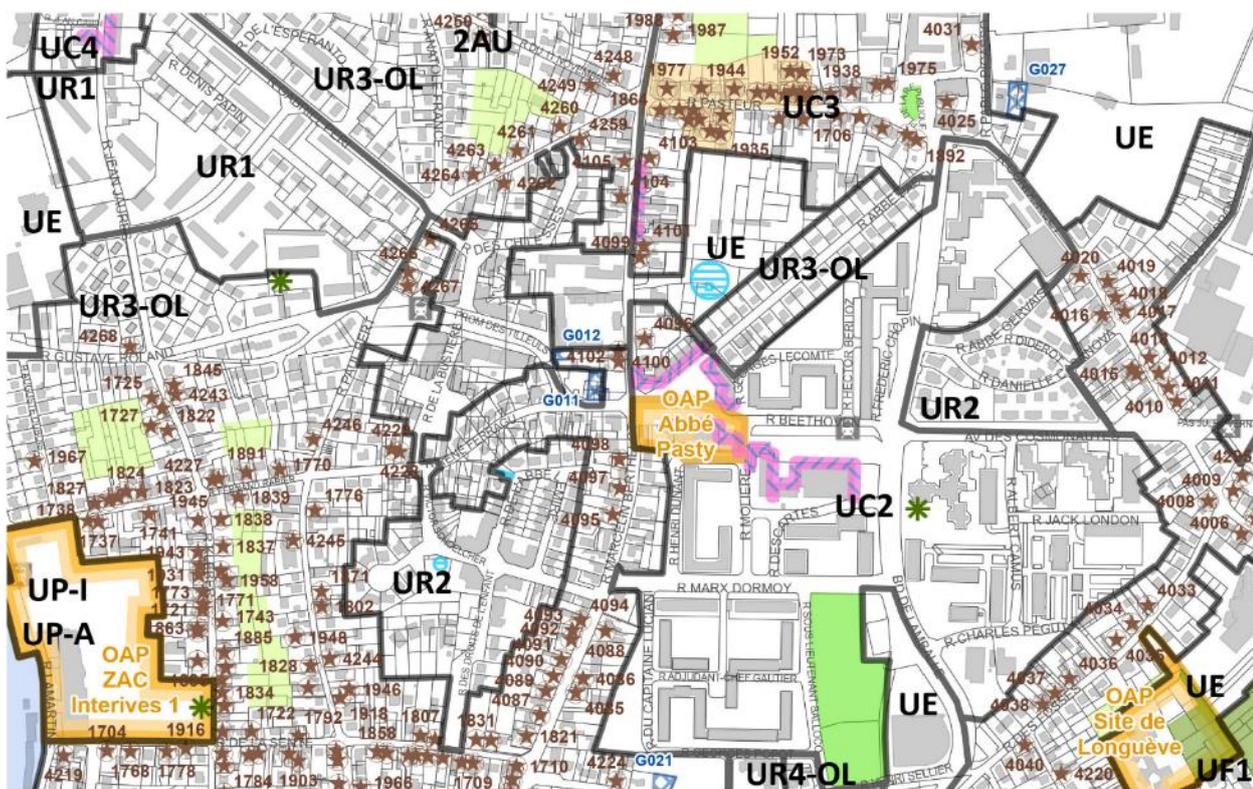
Ainsi il est proposé de :

- **supprimer l'OAP Cœur de Ville à Fleury-les-Aubrais.**

AVANT



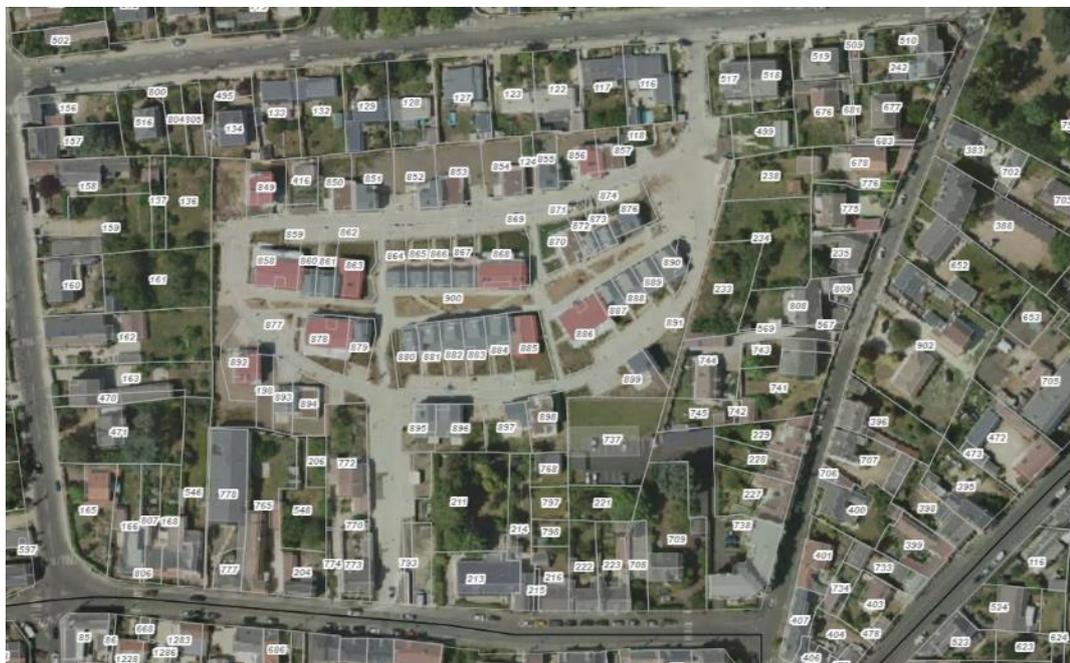
APRES



## G.4 Suppression de l'OAP du Clos de Lamballe

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 – Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 34 et 43
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> – 6
- 4.3.1 – Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> – 6



78

Suite à l'achèvement du dernier lotissement situé rue Clarissa Jean-Philippe, il convient de supprimer l'OAP du Clos de Lamballe aujourd'hui entièrement construit. Le périmètre de l'OAP sur le plan de zonage est donc supprimé et le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation de projets est mis à jour.

La totalité des parcelles situées dans le périmètre de l'OAP sont classées en zone 1AU-R3 dans le PLUM correspondant à un secteur à urbaniser à court terme. L'urbanisation du secteur étant finalisée, il convient de basculer la totalité des parcelles en zone UR3-OL correspond au secteur pavillonnaire limitrophe répondant aux formes urbaines existantes du clos.

Il est proposé de créer une prescription de type « boisement urbain et espace d'ornement » sur un espace de nature en ville existant sur les parcelles AW 233, 234 et 238. Cet espace répond au faisceau d'indices défini dans le PLUM pour cette prescription de protection environnementale.

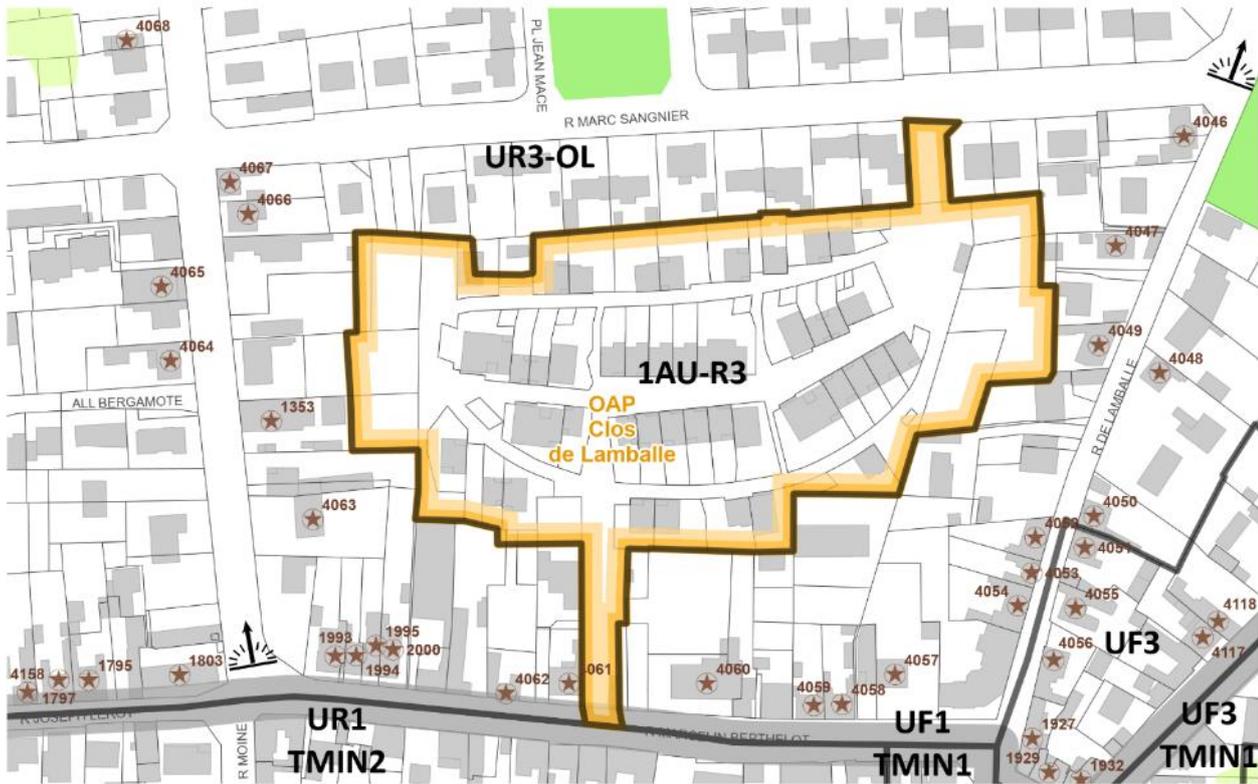
Le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau zonage ; un taux d'emprise de pleine-terre de 40% minimum et un taux de 35% d'emprise au sol maximum seront appliqués sur l'ensemble des parcelles concernées.

Le plan des hauteurs sera également harmonisé avec une hauteur maximum fixée à 9 m au faitage et 6 m à l'égout.

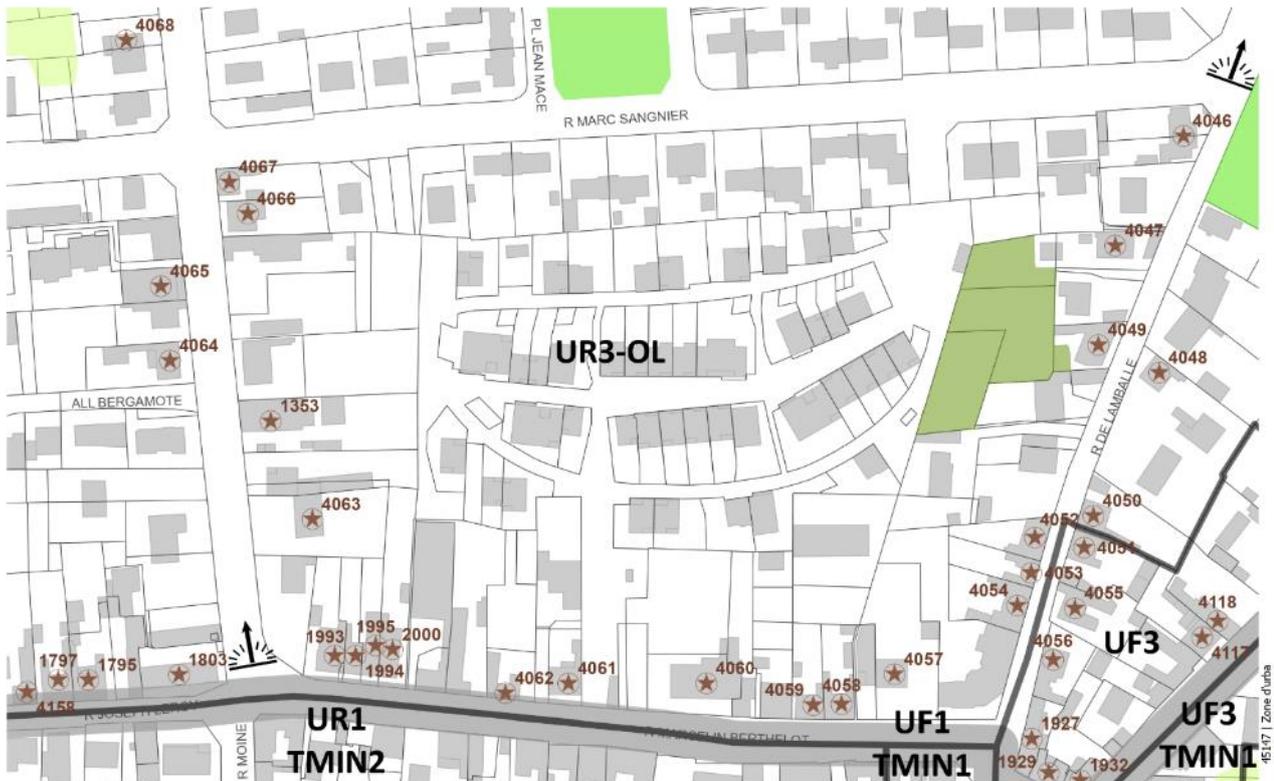
Ainsi il est proposé de :

- supprimer l'OAP du Clos de Lamballe à Fleury-les-Aubrais,
- créer un boisement urbain et espace d'ornement sur les parcelles AW 233, 234 et 238,
- mettre à jour le plan de zonage en incluant les parcelles dans la zone UR3-OL existante,
- ajuster le plan des emprises et des hauteurs en adéquation avec le changement de zonage.

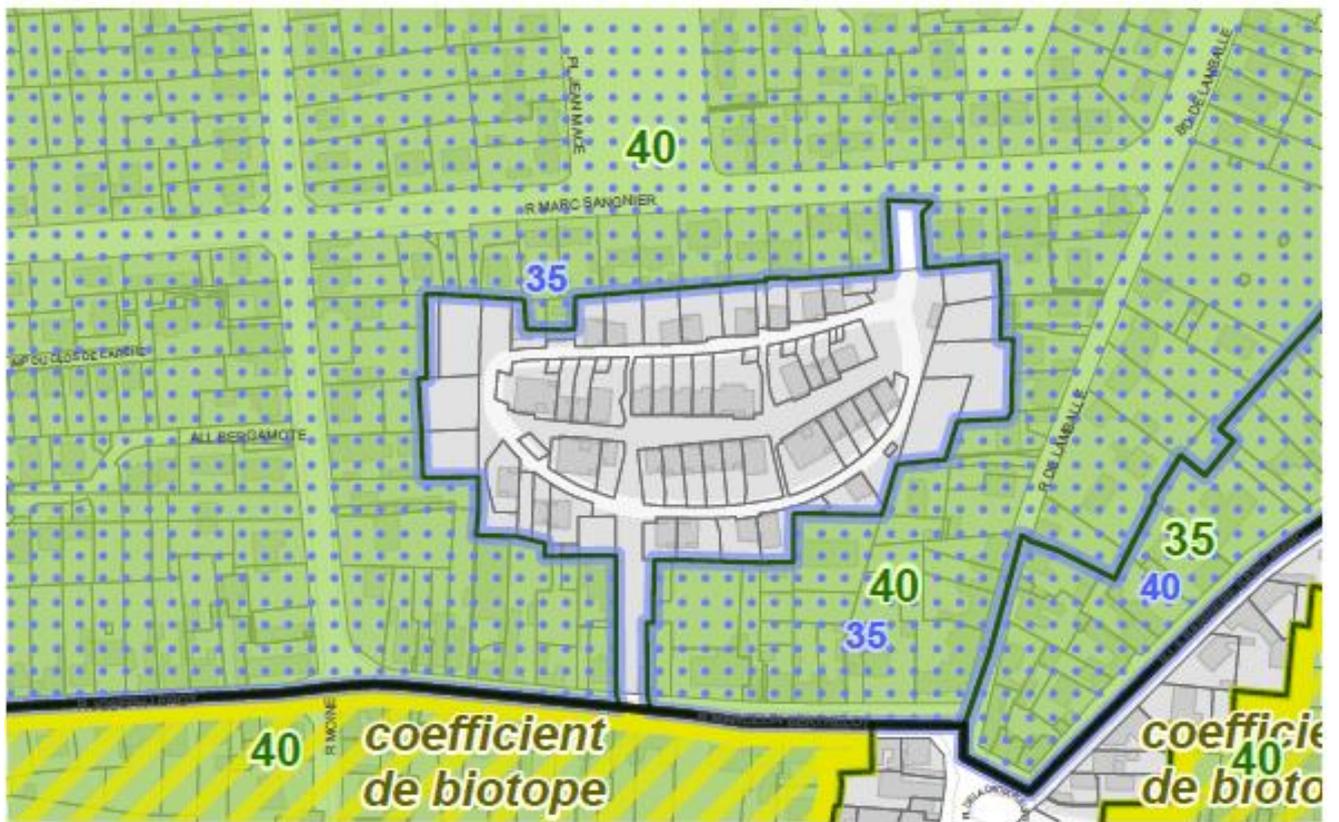
AVANT



APRES



## AVANT



80

## APRES



AVANT



APRES

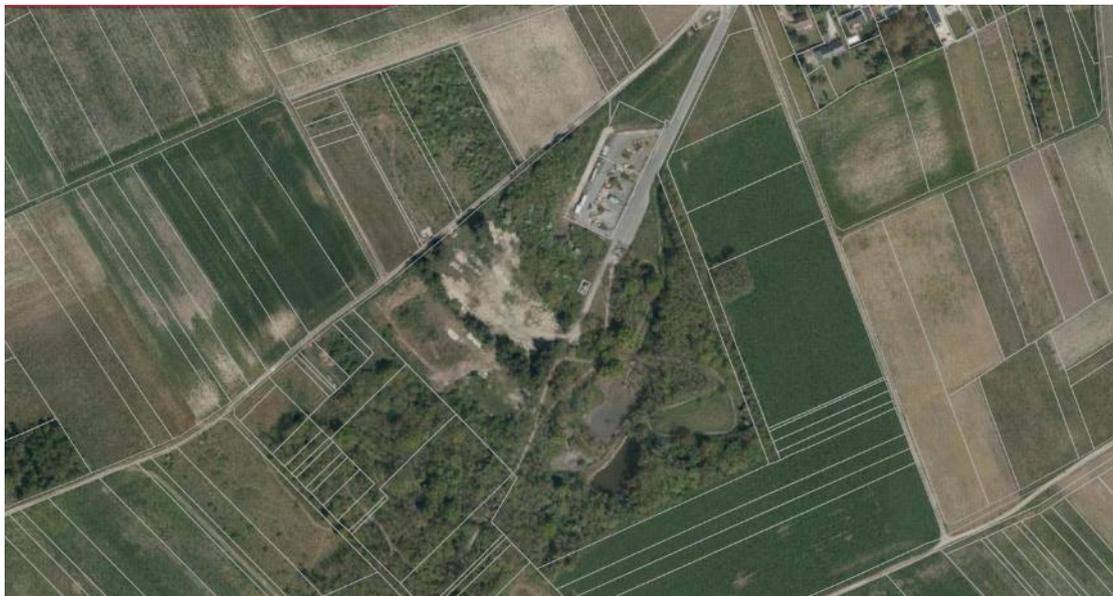


## ■ COMMUNE D'INGRÉ

### H.1 Adaptation du zonage pour la réalisation d'une micro-plateforme de compostage

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 40
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> – 5



82

En 2023, la commune d'Ingré a initié la démarche d'aménager une micro-plateforme de compostage sur le site de l'Azin dans la continuité de la déchetterie et de la Végé'tri actuelle.

L'objectif est de traiter les biodéchets des établissements scolaires situés sur la commune (écoles, collège Montabuzard, lycée Genevoix) et de valoriser les biodéchets produits dans un rayon de 5 km. A terme, la micro-plateforme de compostage permettrait de traiter 500 tonnes de biodéchets par an.

Orléans Métropole, compétente en matière de traitement des déchets, porte ce projet qui s'inscrit pleinement dans l'objectif d'accroître la part de traitement des déchets ménagers du territoire métropolitain, dans le cadre de l'obligation de tri à la source portée par la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire du 10 février 2020.

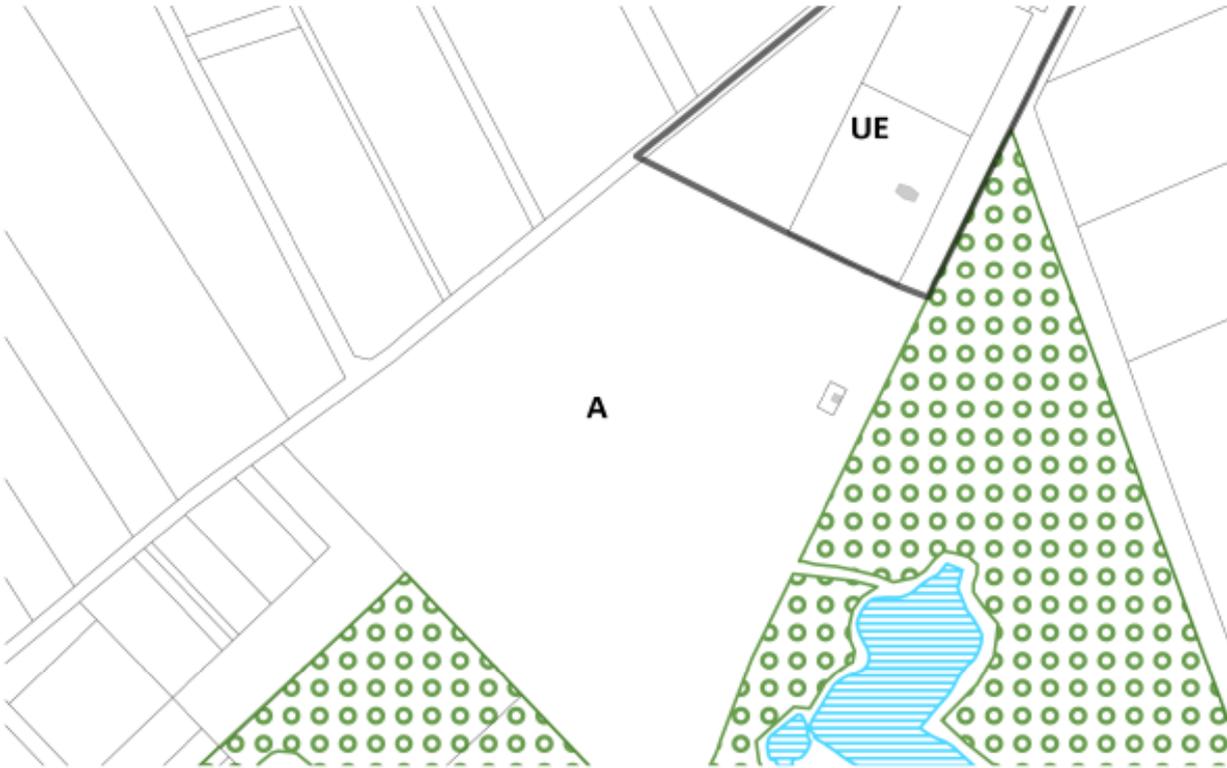
Le site de l'Azin a été retenu comme implantation privilégiée pour développer ce projet, car il comporte déjà un pôle d'équipement public de traitement de déchets. Le secteur visé pour cette implantation est situé en dehors de l'enveloppe urbaine et à plus de 250 mètres des premières habitations. Il est proposé de réaliser la plateforme de micro-compostage, d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>, sur l'ancien site de la station d'épuration, en continuité immédiate avec la zone d'équipement public.

Afin de garantir la valorisation des biodéchets, il convient de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) A-I. Les secteurs A-I correspondent aux activités à caractère industriel de stockage et de transformation de produits et correspondent ainsi parfaitement au présent projet.

Ainsi, il est proposé de :

- Classer le site de l'Azin à Ingré en STECAL A-I sur une partie de la parcelle WN 141 (9 109 m<sup>2</sup>) pour la valorisation et le traitement des biodéchets sur une micro-plateforme de compostage,
- Harmoniser le plan des emprises au sol en conséquence.

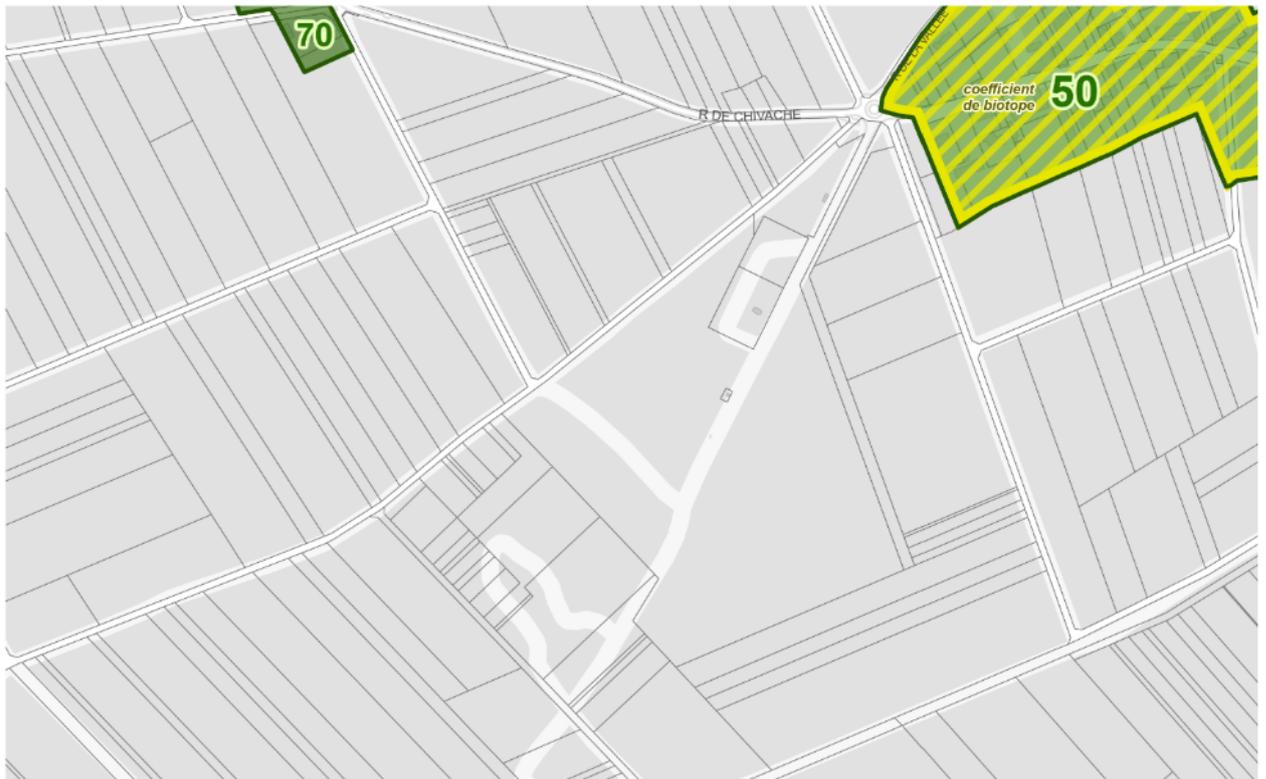
AVANT



APRES

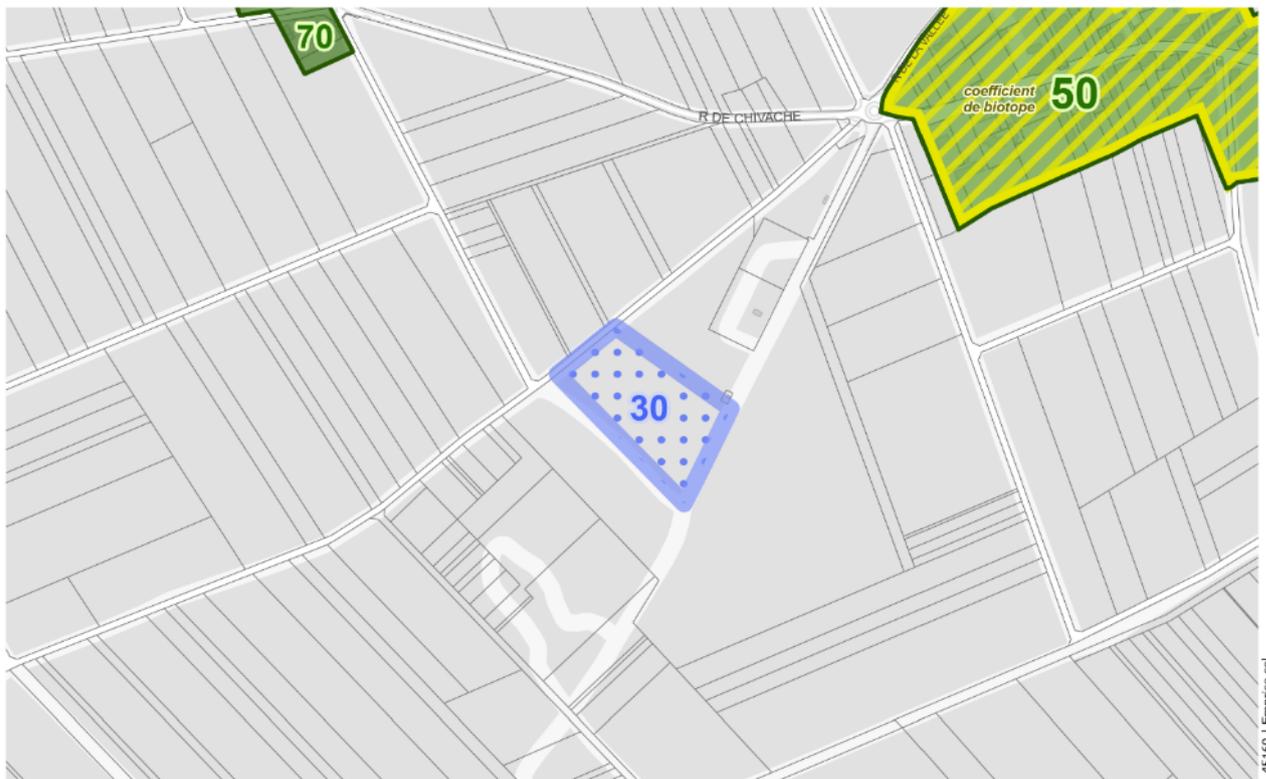


## AVANT



84

## APRES



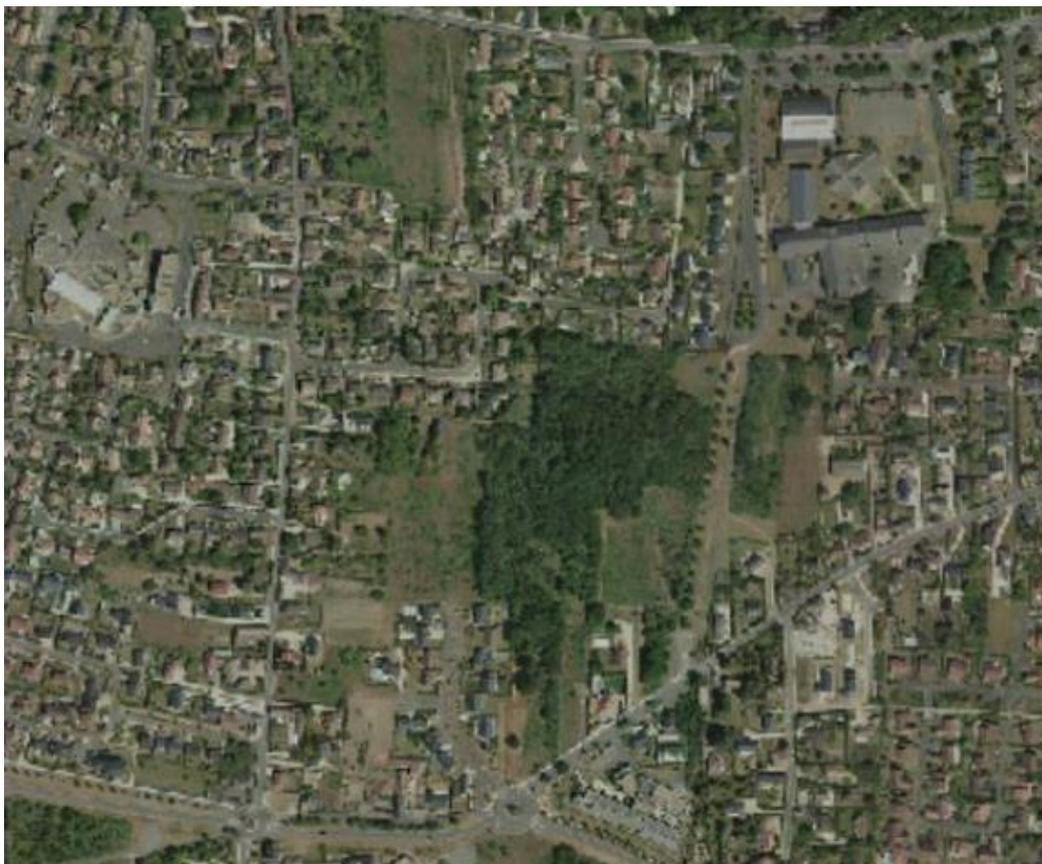
45169 | Emprise sol

## ■ COMMUNE D'OLIVET

### K.1 Ajustement des orientations écrites et graphiques de l'OAP « La Vanoise »

#### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 68
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 13 et 14
- 4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 14
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 1.3.0 - Rapport de Présentation - TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale



Le secteur de l'OAP « La Vanoise » est situé à l'ouest de la commune d'Olivet au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense à proximité du centre-ville. L'ouest de la ville d'Olivet a fait de nouveau l'objet d'une attention particulière, notamment avec le projet d'aménagement du quartier de la Vanoise après les premières études entamées en 2014.

Le site présente un caractère stratégique pour poursuivre la structuration et le développement de la ville vers l'ouest du territoire, et « raccrocher » les nouveaux lotissements du Boulevard Victor Hugo au centre-ville traditionnel. En effet, si celui-ci a récemment connu un mouvement d'urbanisation, le long du boulevard, ce dernier ne s'est toutefois pas accompagné de la mise en œuvre d'équipements publics dédiés. Ce frein à l'attractivité de l'ouest de la commune a pour conséquence de nombreux déplacements pendulaires liés aux services vers le centre-ville, en particulier pour les équipements scolaires et la médecine de proximité.

Le projet du quartier de la Vanoise est une opportunité pour renforcer le maillage inter-quartier et assurer une prolongation viaire, aujourd'hui très lacunaire sur cette partie de la ville, tout en privilégiant les déplacements doux.

Les parcelles cadastrées BT 782 et BT 783 constituent une « dent creuse » non contigüe au reste du projet, au sein d'une zone UR3-O composée de pavillons individuels et de longères. Incluse dans le périmètre de l'OAP pour l'aménagement d'une voie reliant la rue du Prompt-Bourgeon et la rue de Navrin, il s'avère aujourd'hui que cet espace n'est plus nécessaire au projet. L'avancement des études ont permis d'apporter des précisions au projet de voirie en termes de besoins sur les flux et les aménagements. Il convient de l'intégrer dans la zone UR3-O contigües, de le sortir du périmètre de l'OAP et de garantir une cohérence des formes bâties en ajustant les hauteurs et emprises en conséquence.

Un espace longeant la rue de la Vallée, représenté sur le schéma de l'OAP, est destiné à accueillir un équipement public de type micro-crèche ou école. A la suite d'une analyse liée à l'accessibilité, à la gestion des flux et à la proximité des autres aménagements d'intérêt collectif, la localisation de cet espace n'est plus cohérente avec le projet.

Le principe de lanière des équipements publics (étiré entre le gymnase-collège et la maison des retraites) est modifié au profit d'un regroupement des nouveaux équipements en cœur de Quartier. Le quartier de la Vanoise aura une entrée nord marquée par les équipements publics et une amorce au sud tournée vers du logement avec une image pavillonnaire.

Il convient ainsi de déplacer la zone destinée à accueillir l'équipement public plus au nord, à proximité directe avec les prochains futurs aménagements et l'espaces paysager et de nature à créer. La mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles à la domanialité privée viendra consolider la réalisation du projet.

Ainsi, il est proposé de :

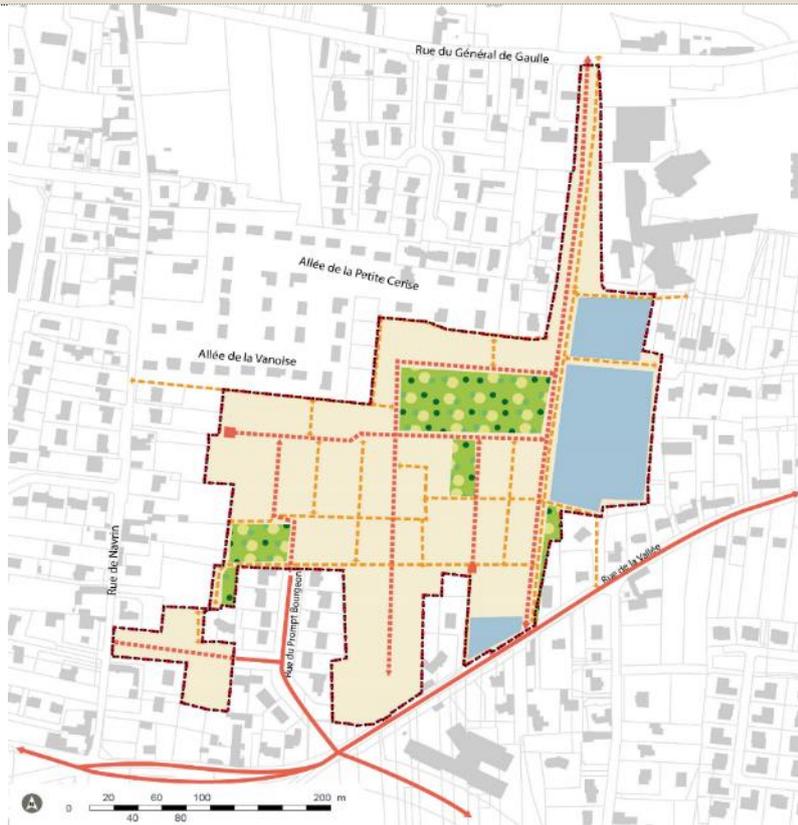
- Modifier le périmètre de l'OAP « La Vanoise » et le zonage en conséquence ;
- Modifier les hauteurs maximales à l'égout et l'emprise de pleine-terre minimale en conséquence ;
- Modifier l'emplacement de l'équipement public sur le schéma de l'OAP ;
- Mise en place d'un emplacement réservé.

### **PROGRAMME DÉTAILLÉ**

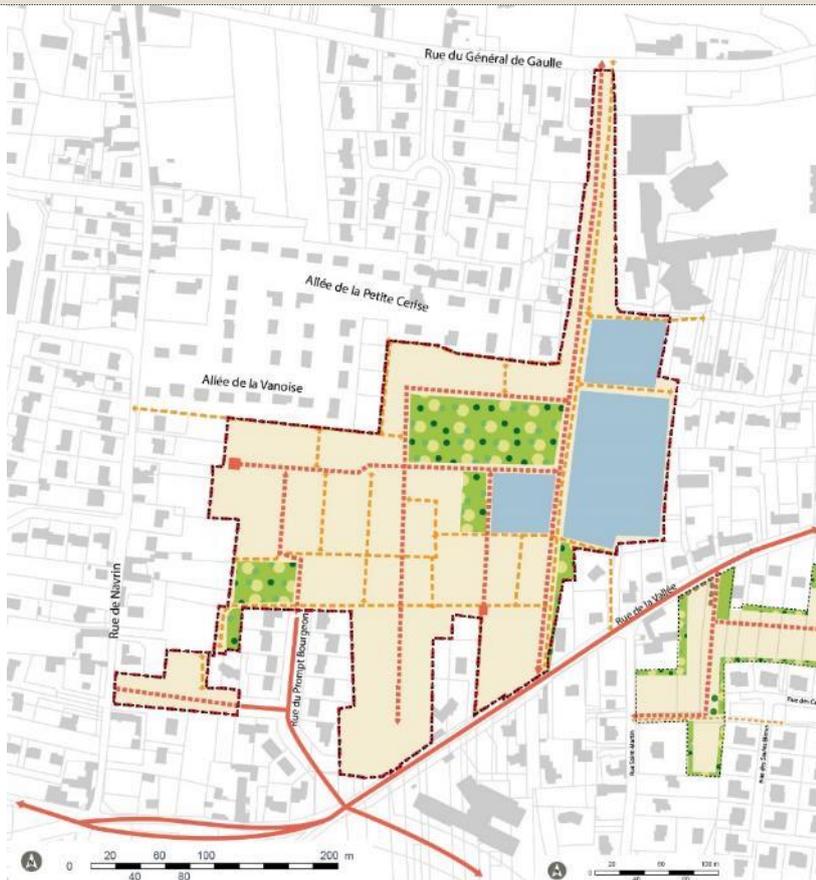
Le programme porte sur la création de 130 à 140 logements dont 20 à 25% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions notamment dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs).

Des équipements publics ou d'intérêt collectif de type école, micro-crèche, **maison médicale** seront réalisés. Des espaces publics et de loisir d'environ 1,5 ha seront aménagés : parc public boisé, noue paysagère et espaces de respiration paysagers.

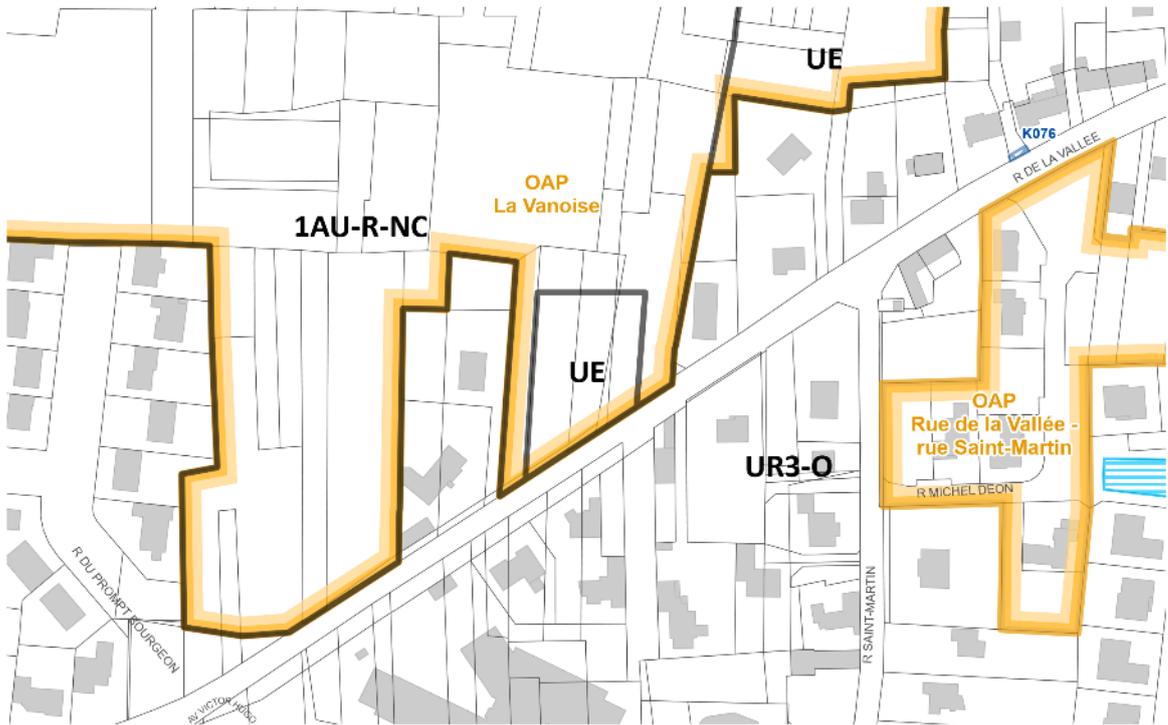
AVANT



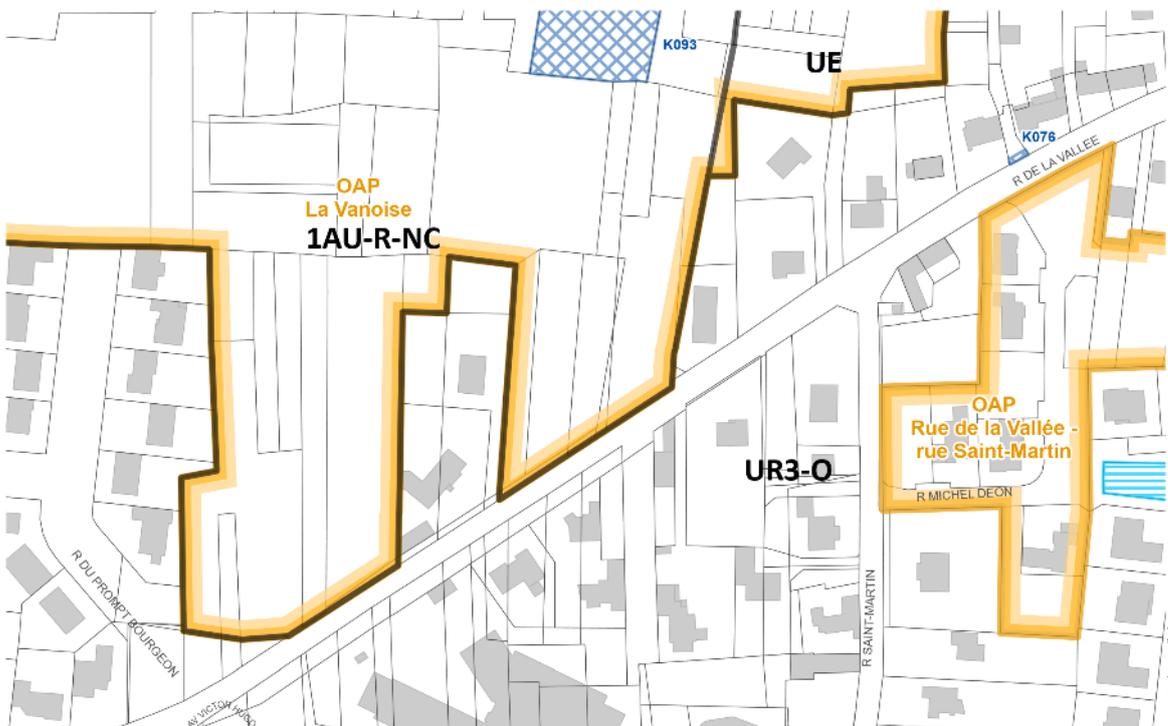
APRÈS



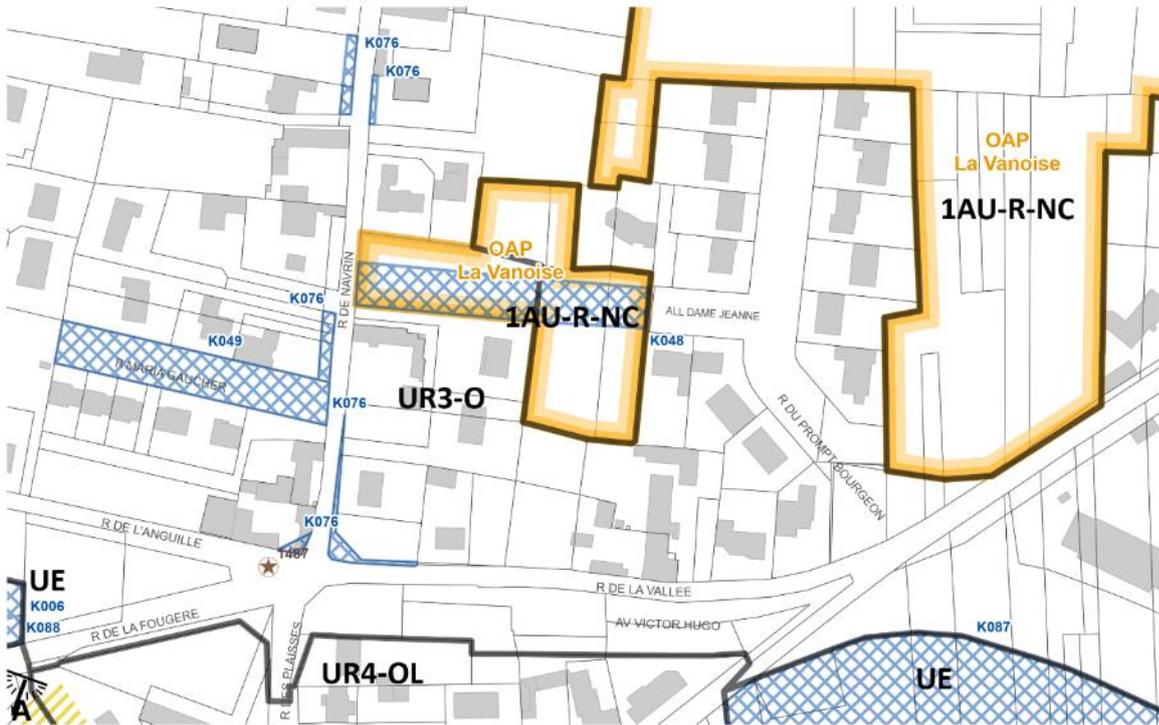
AVANT



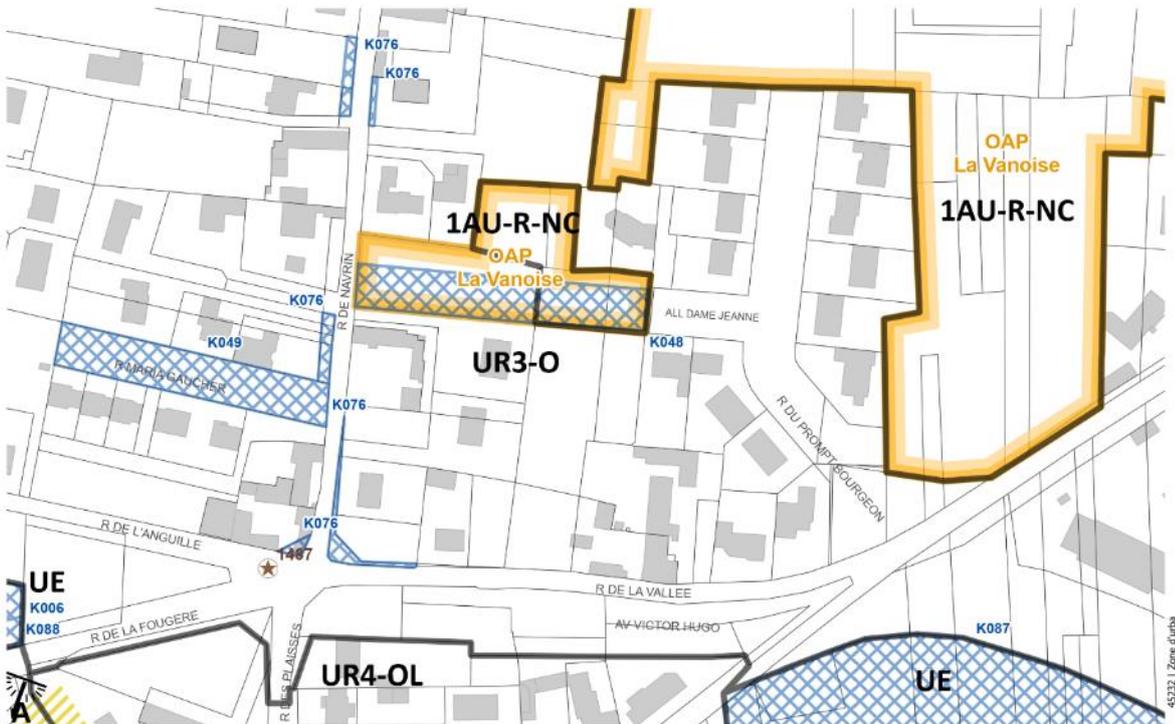
APRES



AVANT



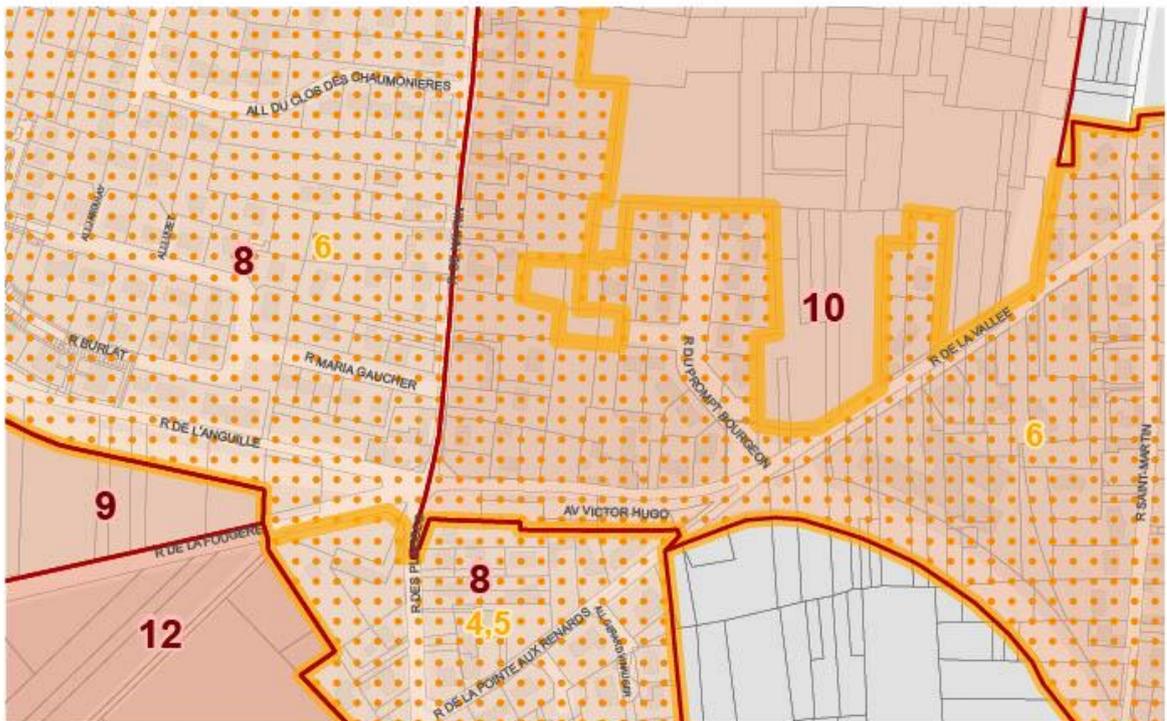
APRES



AVANT



APRES



AVANT



APRES

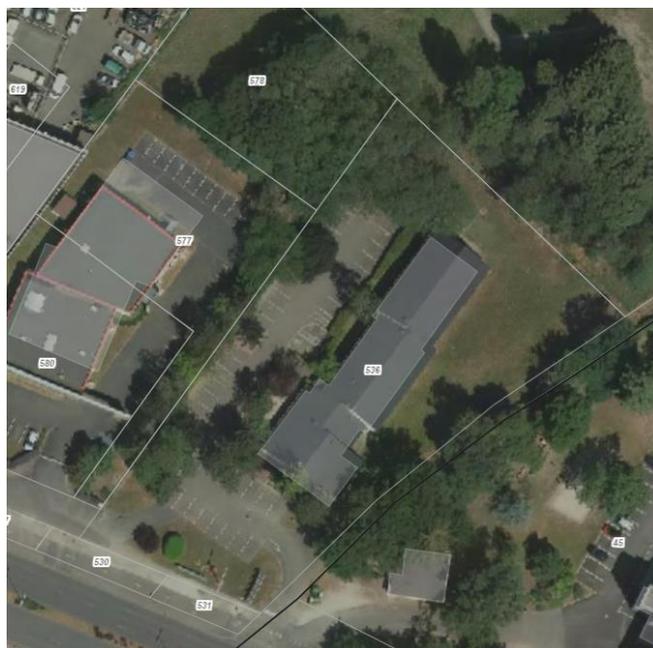


## **K.2 Ajustement du zonage rue de Bourges (Ajout après l'enquête publique à la demande de l'Association IMANIS et la commune d'OLIVET)**

### **PIECES MODIFIEES :**

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 77 et 84

4.2.1 – Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> – 14



La parcelle cadastrée AZ 536 est située au sein d'un zonage UAE2, correspondant aux secteurs d'activités commerciales de niveau métropolitain, et plus spécifiquement dans le secteur des « Provinces-Aulnaies » dont la zone de chalandise est supra-métropolitaine et reconnues comme telles par le SCoT.

Afin de répondre au besoin d'équipement social sur la commune d'Olivet, l'association IMANIS, association présente sur le territoire communal depuis 2005, reconnue d'intérêt général à vocation caritative et humanitaire, porte un projet soutenu par la commune consistant à recevoir des personnes en situation de grande précarité et nécessitant un accueil assorti de traitements médicaux. Ce projet s'inscrirait dans l'orientation 2.5 du PADD dont l'objectif est de favoriser la mixité sociale par notamment le développement d'hébergement spécifique.

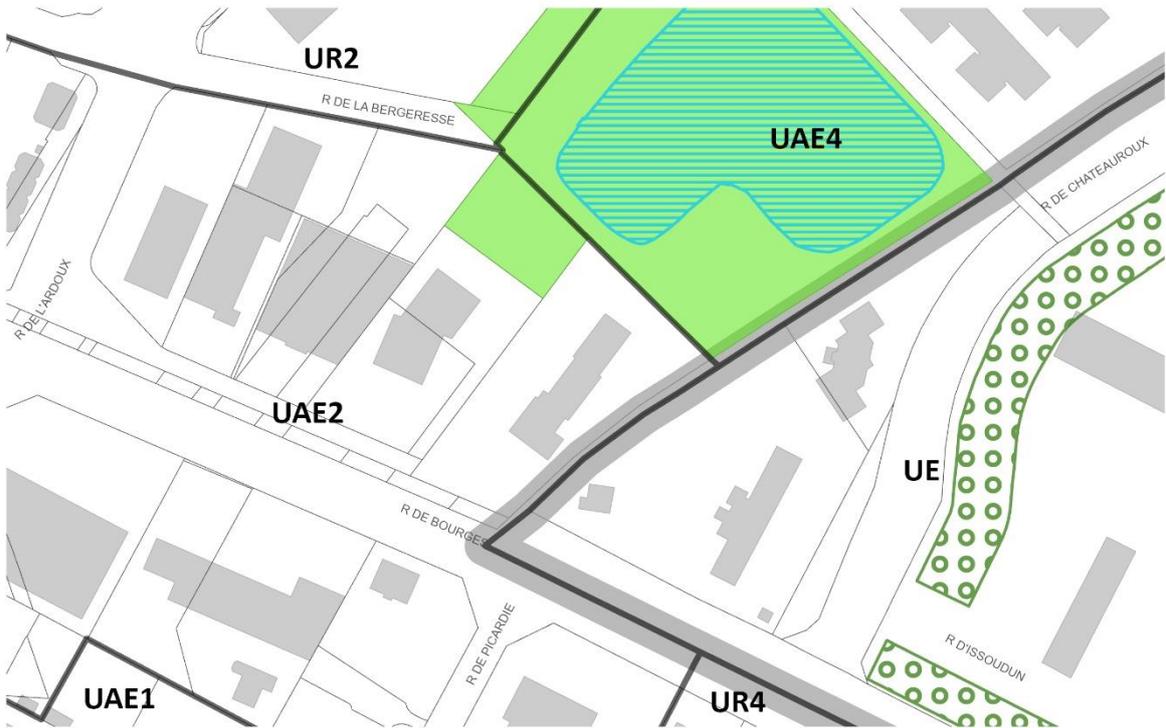
Ancien hôtel actuellement sans activité, le site est composé d'un bâti d'une emprise égale à 653 m<sup>2</sup>. Contigu à une zone UAE4 existante, correspondant aux secteurs de bureaux et d'activités médicale et autorisant la sous-destination nécessaire à l'équipement social, à proximité directe avec un parc, le site présente toutes les caractéristiques pour l'accueil d'un public spécialisé au sein d'un cadre environnant naturel et boisé.

Au regard des caractéristiques urbanistique que représente la parcelle cadastrée AX 536 et sa localisation, il apparait donc opportun de modifier le classement vers un zonage UAE4.

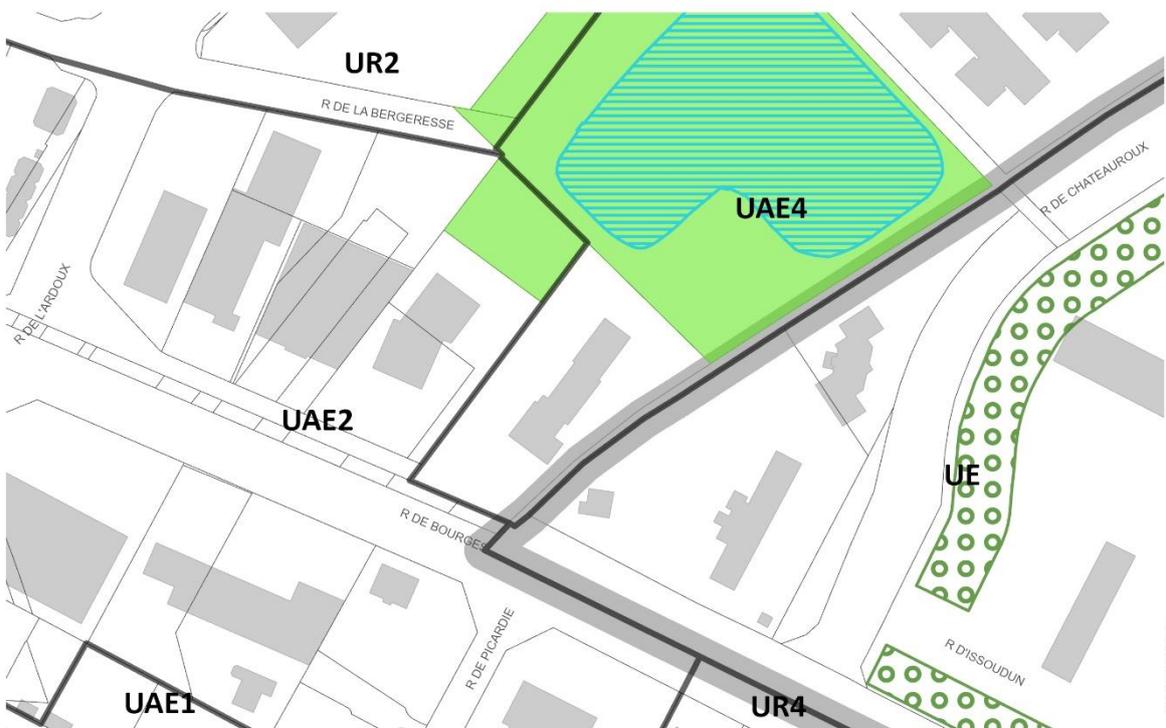
Ainsi il est proposé :

- De modifier le classement UAE2 de la parcelle cadastrée AZ 536 vers un zonage UAE4 pour permettre l'accueil d'un projet d'équipement à vocation sociale ;
- D'ajuster le plan des emprises en conséquence.

AVANT



APRES



AVANT



APRES



# ■ COMMUNE D'ORLÉANS

## L.1 Extension de l'OAP « Bel Air »

### PIECES MODIFIEES :

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



96

Le groupe industriel pharmaceutique Servier est présent depuis 1954 à Orléans, sur les sites « Beau Cèdre », puis « Bel-Air ». En un demi-siècle, ces sites ont évolué au fil du temps par des agrandissements successifs selon les opportunités foncières. Ces évolutions contraintes par un environnement urbain de plus en plus dense ont rendu problématique l'activité de ces sites sur le plan fonctionnel. Cela a conduit le Groupe Servier à décider de regrouper ses activités sur le site de Gidy. Ainsi, les bâtiments des sites « Beau Cèdre » et « Bel-Air » seront progressivement délaissés d'ici 2026-2027.

Le départ de Servier conduit à s'interroger sur l'avenir du site en cohérence avec les mutations en œuvre du quartier portées par la collectivité publique. En effet, il semble essentiel de penser l'avenir de ces potentielles friches industrielles en adéquation avec le renouveau du quartier dans son ensemble, en zone urbaine dense. La mutation est aussi motivée par la proximité immédiate du tramway, qui permet de relier les zones densément peuplées à d'autres parties de la ville et ainsi d'améliorer l'accessibilité aux emplois, aux écoles et aux services publics. C'est la raison pour laquelle il est proposé l'intégration des sites « Beau Cèdre » et « Bel-Air » dans le périmètre de l'OAP « Bel Air ». Ainsi, une réflexion globale sera menée à l'échelle du quartier, en prolongeant la dynamique instaurée par les prescriptions de l'îlot « CDC Habitat ».

L'idée est de développer une ambiance urbaine du site vers vis-à-vis de l'extérieur et une ambiance plus domestique et intime, en cœur d'îlot. Pour ce faire, des zones d'implantation des constructions à usages d'habitation et d'activités économiques seront fixées côté rues, permettant de mieux dessiner les rues par un front urbain marqué, sans proposer une composition trop uniforme. Et des zones d'implantation de constructions de moindre stature seront fixées en second plan, en connexion avec les espaces privés.

Ainsi, la mutation des sites « Beau Cèdre » et « Bel Air » est envisagée dans cette OAP par la création d'axes de circulations internes au site, ainsi que l'instauration d'axes visuels :

- entre la cité ouvrière « Emile Zola » et le cœur du site « Beau Cèdre »,
- et entre les deux sites « Beau Cèdre » et « Bel Air ».

Une attention particulière devra être portée aux mobilités. Des études de flux et de circulation devront être menées pour assurer des entrées/sorties en toute sécurité sur les voies métropolitaines, notamment à proximité de la ligne de tramway pour les activités maintenues.

Il est proposé d'étendre les limites de l'OAP sur l'ensemble des sites « Bel Air » et « Beau Cèdre » afin d'encadrer et accompagner leur évolution dans ce milieu urbain dense. L'extension de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'effectuant sur le site « Beau Cèdre », il est également proposé de la renommer comme suit : « Bel Air - Beau Cèdre ».

Ainsi, il est proposé d'apporter les modifications suivantes à l'OAP « Bel Air - Beau Cèdre » :

- **Modification des orientations écrites ;**
- **Etendre le périmètre de l'OAP existante « Bel Air » sur l'ensemble du site SERVIER afin d'encadrer sa reconversion et de la renommer « Bel Air - Beau Cèdre ».**

#### CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air - Beau Cèdre » porte sur les ensembles bâtis situés au nord **et au sud** du boulevard Guy-Marie Riobé, de part et d'autre des rues Eugène Vignat et Emile Zola **et au sud de la rue de Bel Air**.

La composition de cet espace urbain présente une physionomie composite héritée de son histoire, d'un tissu urbain vernaculaire constitué au gré des siècles dans les espaces interstitiels des faubourgs de la commune et réaménagé dans l'urgence de l'après-guerre. Il résulte de ces interventions successives plusieurs typologies de bâtis aux caractéristiques très marquées : d'un côté l'habitat, réparti entre un bâti traditionnel ancien dans **la rue de Bel Air** une cité ouvrière et une architecture de « tours » des années 1960, et de l'autre, des services en bon état de fonctionnement (~~laboratoires Servier~~ **activités économiques** et lycées) et d'autres équipements obsolètes voués à disparaître.

L'environnement proche de ce site est récemment entré en mutation avec le programme immobilier du « Clos Jeanne d'Arc » qui propose, sur un terrain de l'ordre de 6 000 m<sup>2</sup>, une programmation mixte de logements, **une** résidence pour personnes âgées et une crèche.

Des rénovations thermiques et opérations de résidentialisation des pieds d'immeuble du quartier gare ou encore la mutation **programmée** du site de l'ancienne maison d'arrêt en centre aqualudique affirment l'ambition de renouveler et moderniser ce quartier d'Orléans et de le rendre davantage vivant et attractif.

#### PROGRAMMATION :

- Superficie : 10 ha
- Vocation dominante : habitat / **activité**
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - aménagement **de** parcs paysagers
  - liaisons douces
  - intégration paysagère des constructions

Pour cela, le quartier peut s'appuyer, outre sa situation favorable sur la 2<sup>ème</sup> ceinture des boulevards, sur une très bonne desserte par le réseau de transports en commun. La ligne « B » du tramway le place à 3 stations de la place de l'Etape **et dans le niveau 1 de la ville des proximités du SCOT**.

Afin de poursuivre et guider la mutation **du secteur de ce site**, l'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'évolution de **trois deux** sites contigus, **dont** deux issus d'opérations d'ensemble à vocation sociale **et un site économique**, d'époques et de

caractéristiques urbaines très différentes et qui disposent de ce fait d'enjeux propres, mais cependant complémentaires. Il s'agit de l'îlot « CDC Habitat », ~~et~~ de la Cité Ouvrière « Emile Zola » et des sites « Servier ».

### L'îlot « CDC Habitat »

L'îlot dit « CDC Habitat » est constitué d'un tènement foncier de l'ordre de 2,2 hectares délimité au nord par la voie SNCF « Orléans - Vierzon », à l'est par la rue Eugène Vignat, au sud par le boulevard Guy-Marie Riobé et à l'ouest par la rue Emile Zola. Il est en outre traversé par la rue Louis Joseph Soulas, incorporée en 2008 dans le domaine public.

### Les sites de l'entreprise « Servier », une mutation à venir

Le groupe Servier (Laboratoire pharmaceutique international), est fondé en 1954 à Orléans, sur les sites « Beau Cèdre » puis « Bel-Air ».

En un demi-siècle, ces sites ont évolué au fil du temps par des agrandissements successifs selon les opportunités foncières. Ces évolutions contraintes par un environnement urbain de plus en plus dense ont rendu l'activité de ces sites problématique sur le plan fonctionnel.

Aujourd'hui les activités de développement pharmaceutique et de fabrication des médicaments expérimentaux doivent être consolidées. Cette transformation de la Recherche et Développement (R&D) du Groupe Servier conduit au regroupement des activités de l'entreprise sur le site de Gidy à l'horizon 2026.

Les bâtiments de R&D des sites « Beau Cèdre » et « Bel-Air » seront ainsi progressivement délaissés d'ici 2026-2027.

Afin de ne pas laisser apparaître deux friches industrielles de plus de 22 000 m<sup>2</sup> de superficie en plein cœur d'Orléans, il est nécessaire d'assurer la pérennité de ses sites en encadrant leur mutation dans un quartier urbain en pleine évolution.

Cette mutation aura un impact fort à l'échelle du quartier :

- Un diagnostic architectural doit définir pour chaque bâtiment s'il doit être réhabilité ou démolé pour céder la place à une construction neuve. Pour cela, il est nécessaire de définir un plan d'ensemble structurant cette mutation ;
- Une réflexion poussée sur les mobilités internes au site et leurs connexions aux axes majeurs de circulation orléanais que sont le boulevard Guy-Marie Riobé, la rue Emile Zola et la rue Eugène Vignat, notamment en termes de sécurisation de la traversée de la ligne de transport en commun du tram B.

Le départ de Servier conduit à s'interroger sur l'avenir du site en cohérence avec les mutations en œuvre du quartier. En effet, il semble essentiel de penser l'avenir de ces potentielles friches industrielles en adéquation avec le renouveau du quartier dans son ensemble.

La mutation des sites « Beau Cèdre » et « Bel Air » est envisagée dans cette OAP par la création d'axes de circulations internes au site, ainsi que l'instauration d'axes visuels : entre la cité ouvrière « Emile Zola » et le cœur du site « Beau Cèdre », et entre les deux sites Servier « Beau Cèdre » et « Bel Air ».

Une attention particulière devra être portée aux mobilités. Des études de flux et de circulation devront être menées pour assurer des entrées/sorties en toute sécurité sur les voies métropolitaines, notamment à proximité de la ligne de tramway.

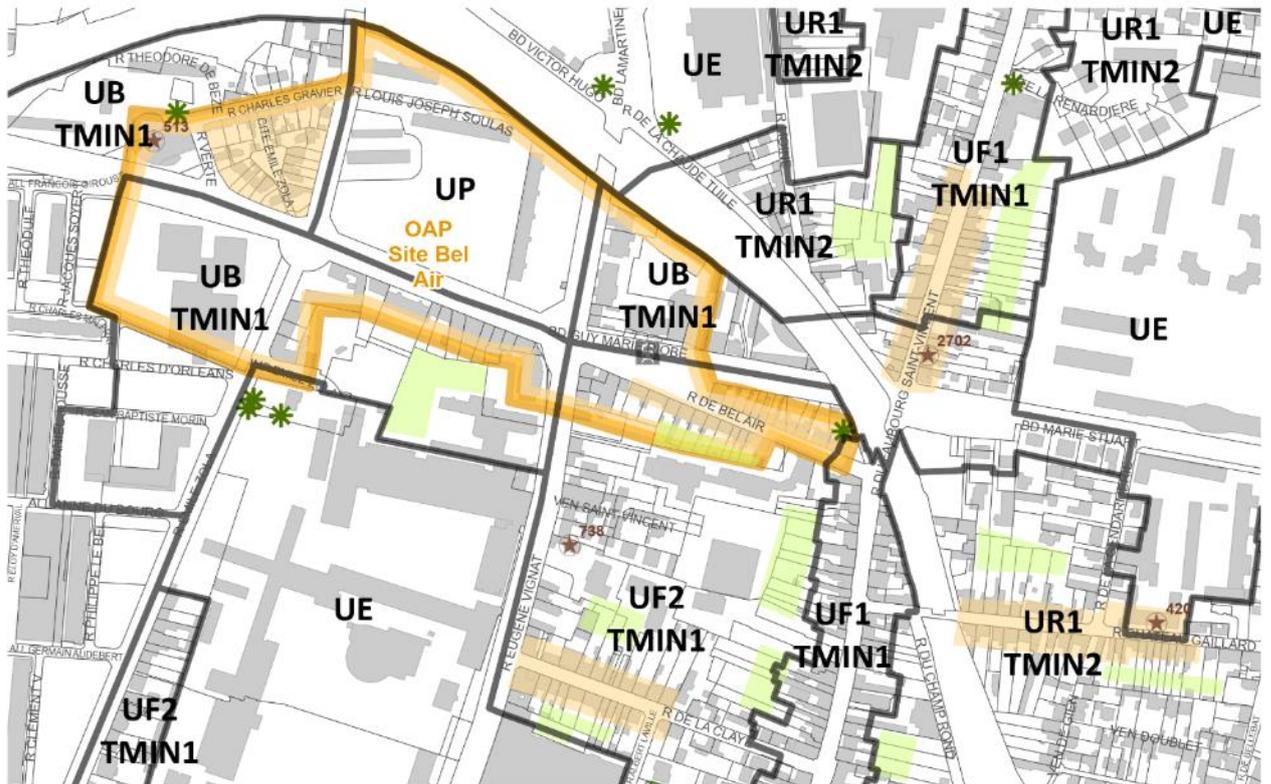
### Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP ~~Enjeux écologiques et~~ Trame Verte et Bleue, ~~en particulier notamment~~ pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

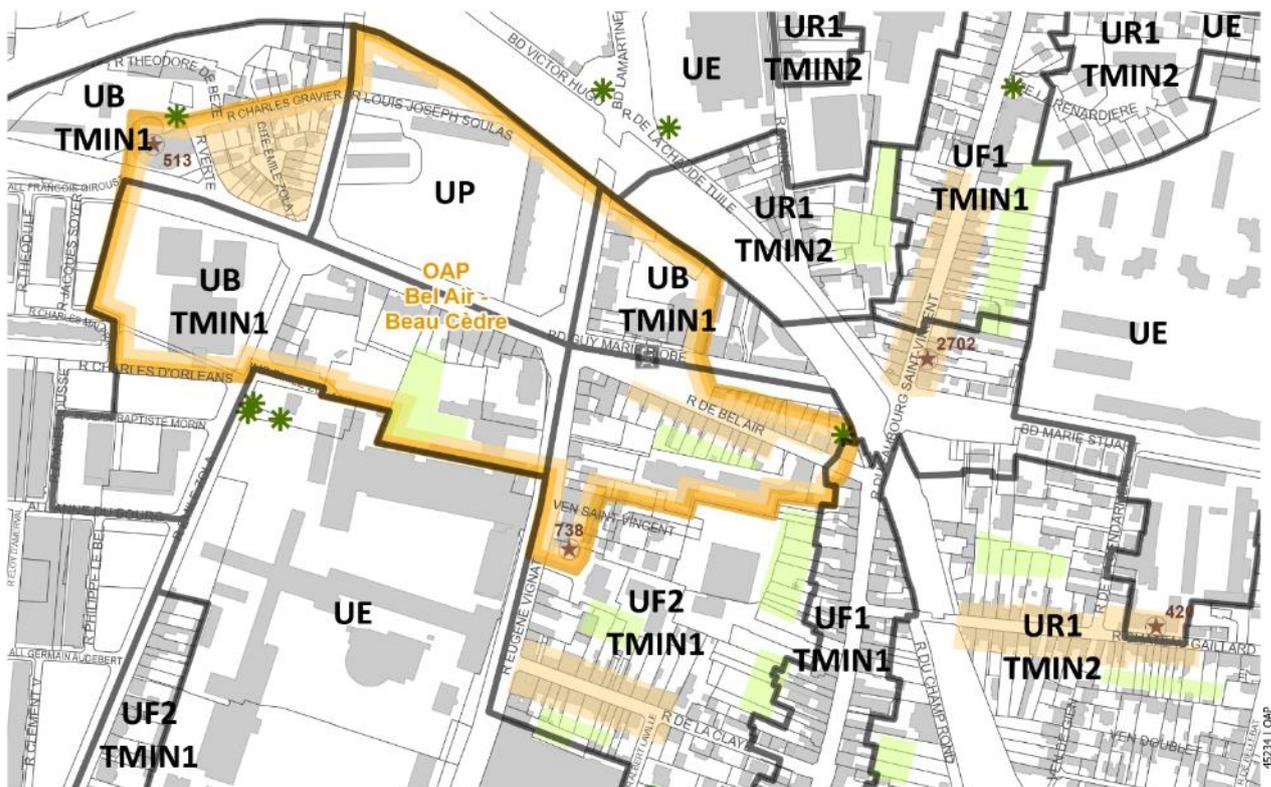
- Protéger et mettre en valeur l'espace boisé dans le cadre de la restructuration de l'îlot « CDC Habitat » (démolition des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments à usage d'habitation), en redonnant à cet espace l'effet belvédère dont il bénéficie. Cet espace boisé est identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame ~~boisée des milieux ouverts~~.
- Conserver les différents alignements d'arbres.
- Protéger et mettre en valeur l'espace boisé du site « Beau Cèdre » en protégeant les plus beaux sujets et en créant des percées visuelles depuis l'espace public.
- Garantir la pérennité du cœur d'îlot par une gestion dynamique des boisements.

AVANT



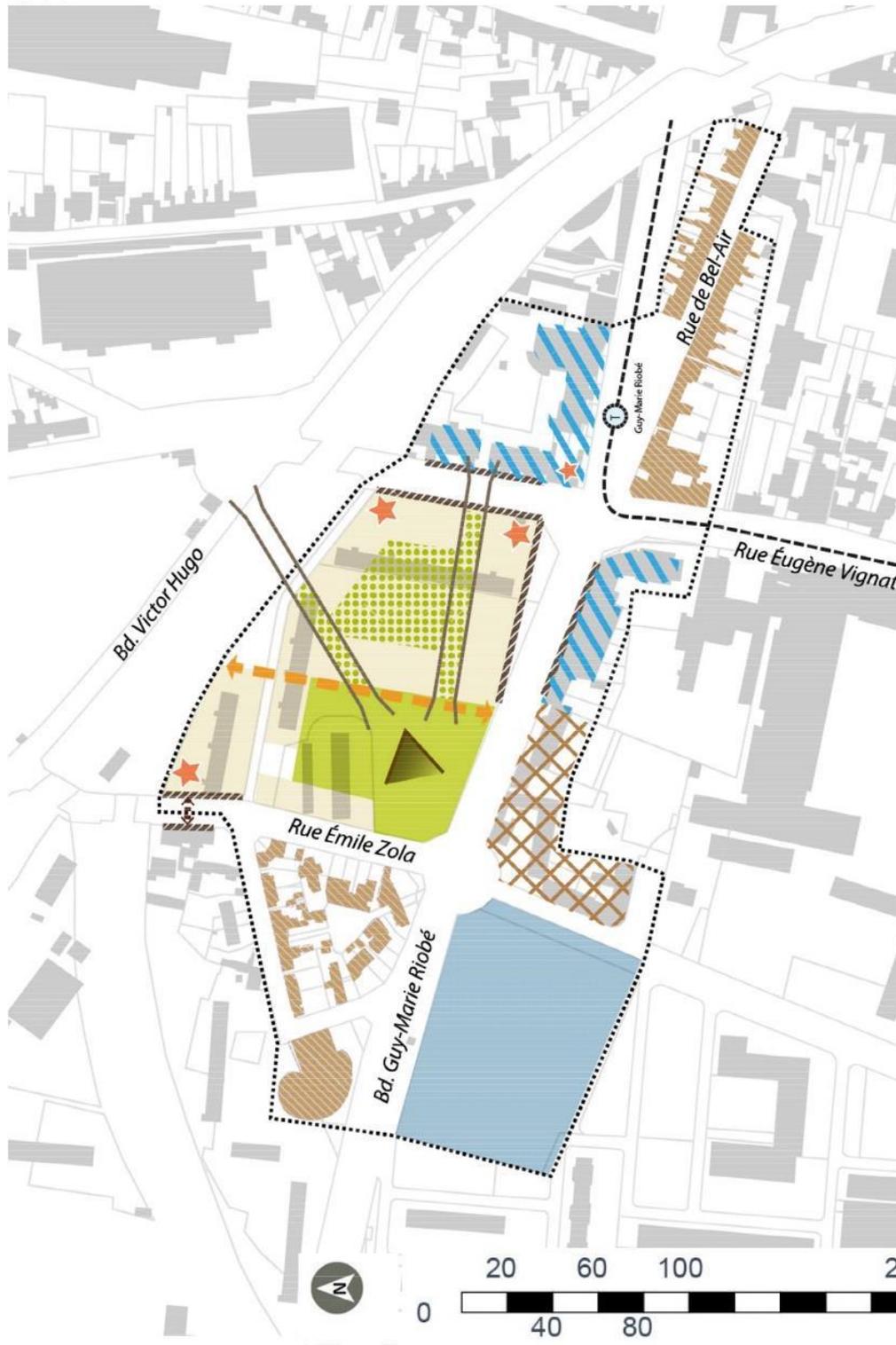
100

APRES



**SCHÉMA :**

 Périmètre OAP



## LÉGENDE :



### Logements

Développer une ambiance urbaine du site vers l'extérieur et plus domestique, intime, vers le cœur de l'îlot en : fixant des zones d'implantation des constructions à usages d'habitation permettant de mieux dessiner les rues par un front urbain marqué côté rues, sans proposer une composition trop uniforme, et de moindre stature à offrir en second plan, en connexion avec les espaces privatifs et la rue Louis Joseph Soulas.

Secteur d'équipement public structurant



### Trame verte

Inclure les constructions en cœur d'îlot dans des espaces verts privés de la résidence.

Rendre davantage accessible le parc paysagé en :

- Délimitant et réorganisant un parc boisé qui a vocation à être rétrocédé dans le domaine public
- Donnant davantage de lisibilité au niveau du carrefour en améliorant l'accessibilité du site que le talus rend actuellement invisible à l'échelle du piéton empruntant les trottoirs du boulevard.



### Paysages Patrimoine Forme urbaine

Retrouver une hauteur à l'échelle de la ville :

La limitation de manière contextuelle de la hauteur des constructions. Les hauteurs absolues (remblais, compris) de l'ensemble des constructions sur la parcelle ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment leur faisant face.

L'animation des hauteurs. Les constructions ne pourront compter un nombre de niveaux uniforme et devront présenter une ligne de toiture variée.

Mettre en valeur l'effet belvédère que confère le talus au parc paysagé

Marquer les angles des rues par des bâtiments et une architecture à la stature adaptée à cette situation.

Conserver, libres de construction, des axes visuels secondaires comme le lien entre la cité et l'ancienne chapelle dont le Clos Jeanne d'Arc a conservé les fondations ou encore le lien entre l'entrée paysagère du grand cimetière et de l'ancienne maison d'arrêt dont la mutation en parc urbain accueillant un centre aqualudique est engagée.

Imposer les mêmes prescriptions aux bâtiments susceptibles de muter.

S'inspirer de l'architecture du bâtiment Servier et des gabarits des Œuvres Jeanne d'Arc dans le projet de reconstruction de l'îlot Bel Air.

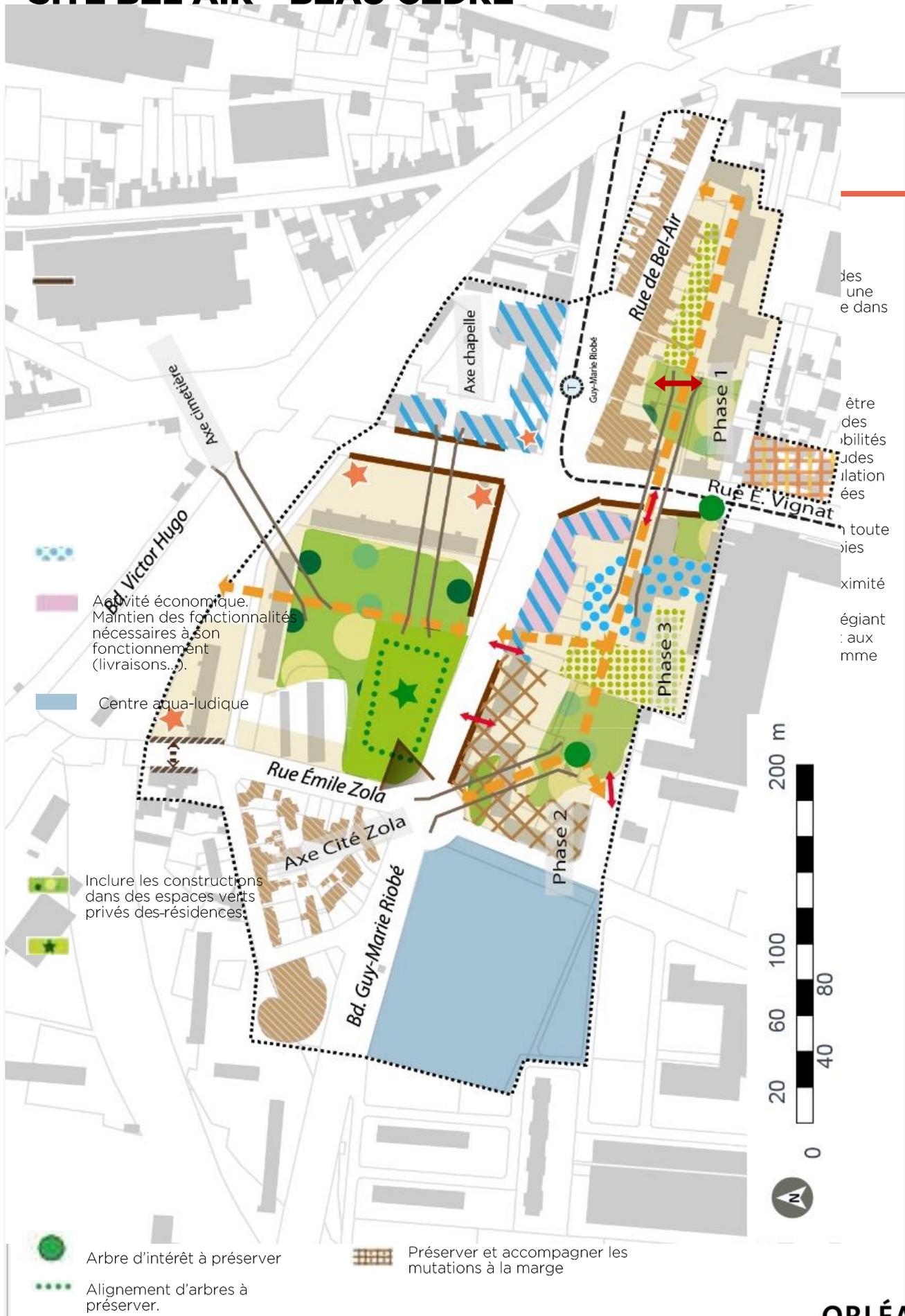
Préserver les éléments architecturaux caractéristiques de la cité Zola détaillés dans le cahier communal



### Mobilités

Créer des liaisons douces au cœur du projet permettra de rendre l'îlot perméable notamment une liaison N/S.

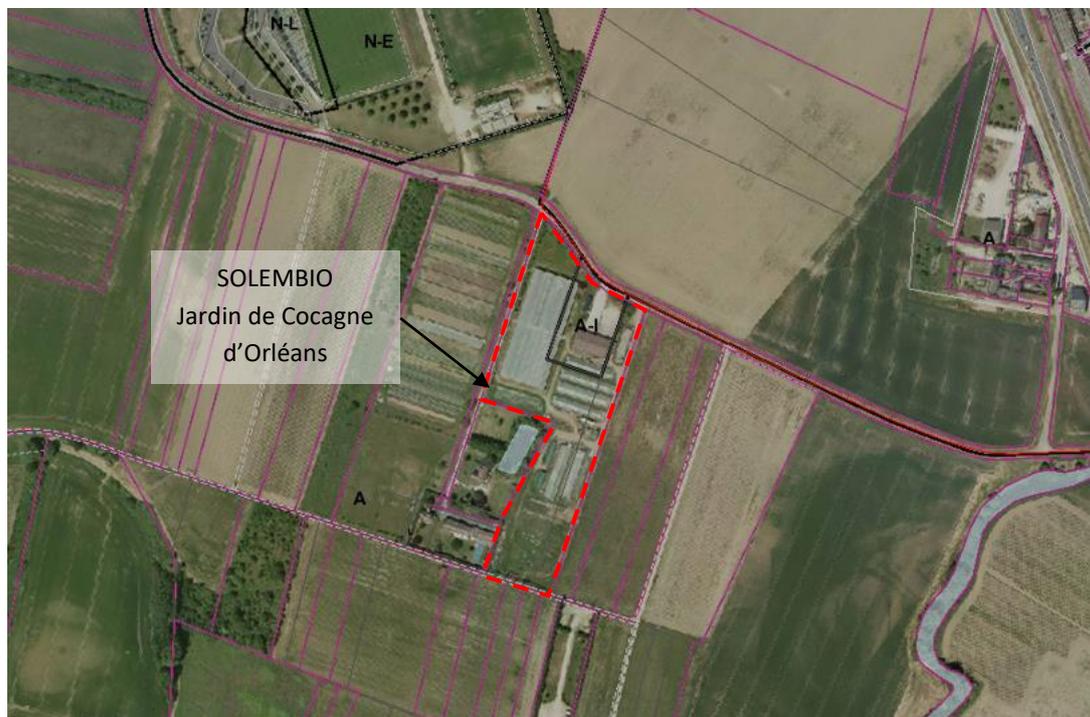
# SITE BEL AIR - BEAU CEDRE



## L.2 Extension d'un STECAL A-I pour l'extension d'une activité de maraichage

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation - Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_69
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e\_10 et 14



104

L'association Solembio - Jardin de Cocagne d'Orléans est un chantier d'insertion par le maraichage biologique, installé au 132 ter rue des Montées à Orléans, sur les parcelles cadastrées section DZ n° 21, 94, 98 et 104, appartenant à la commune d'Orléans.

Actuellement, près de 50 personnes travaillent dans un bâtiment non isolé et non adapté pour leur accueil. Dans ce cadre, un projet de restructuration et d'extension permettra la création de locaux administratifs, le réaménagement de locaux sociaux et de locaux de travail, la construction d'un magasin pour commercialiser les légumes et la création d'un chalet pédagogique.

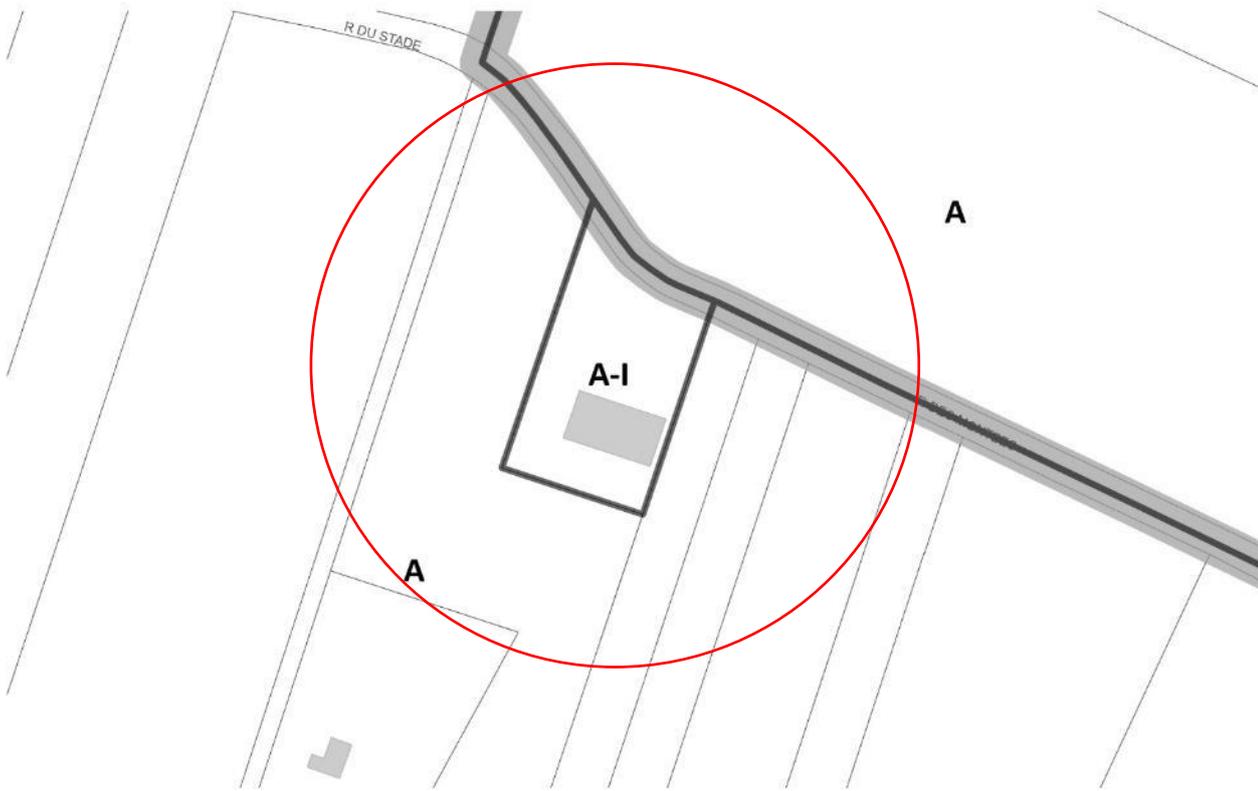
Les bâtiments de Solembio sont actuellement situés sur la parcelle DZ 94, classée en Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, de transformation, de produits agricoles et de recherche et innovation dans le domaine des pratiques culturelles. Cependant, le projet d'extension du magasin déborde de quelques mètres sur la zone A, dans laquelle se trouvent les autres parcelles du terrain. Il est donc nécessaire d'étendre le STECAL A-I de quelques mètres vers le Sud-Est. A l'inverse, le tracé du STECAL déborde à l'ouest sur une serre. Dans un souci de cohérence, il est proposé de décaler ce tracé pour l'adapter à la réalité du terrain.

Par ailleurs, la hauteur maximale autour du STECAL est fixée à 12 mètres, alors que la hauteur de celui-ci n'est pas réglementée. Dans un souci de cohérence, il conviendrait de fixer la hauteur du STECAL également à 12 mètres.

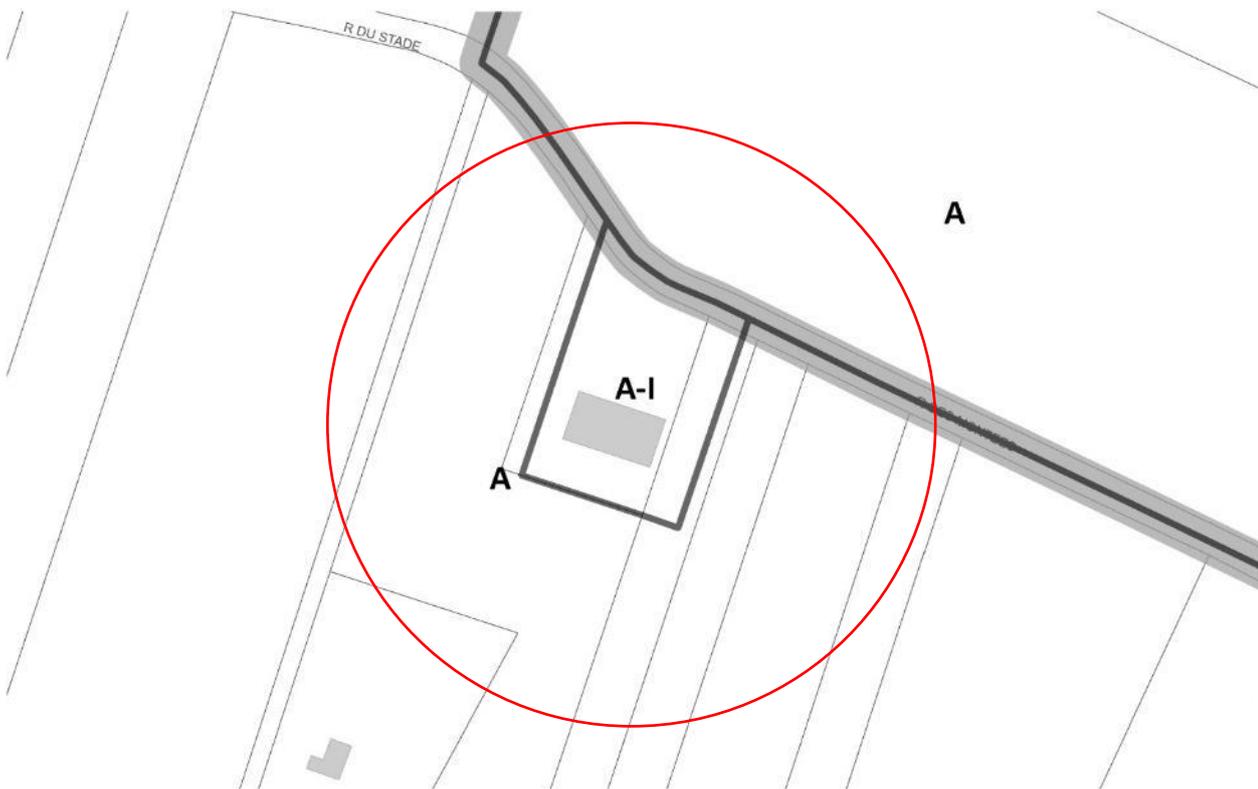
Ainsi, il est proposé de :

- Modifier le plan de zonage n° 69, afin de décaler la limite du STECAL A-I vers le Sud-Est du STECAL actuel et permettre l'extension du bâtiment vers l'Est ;
- Modifier le plan de velum pour fixer la hauteur du STECAL à 12 m.

AVANT

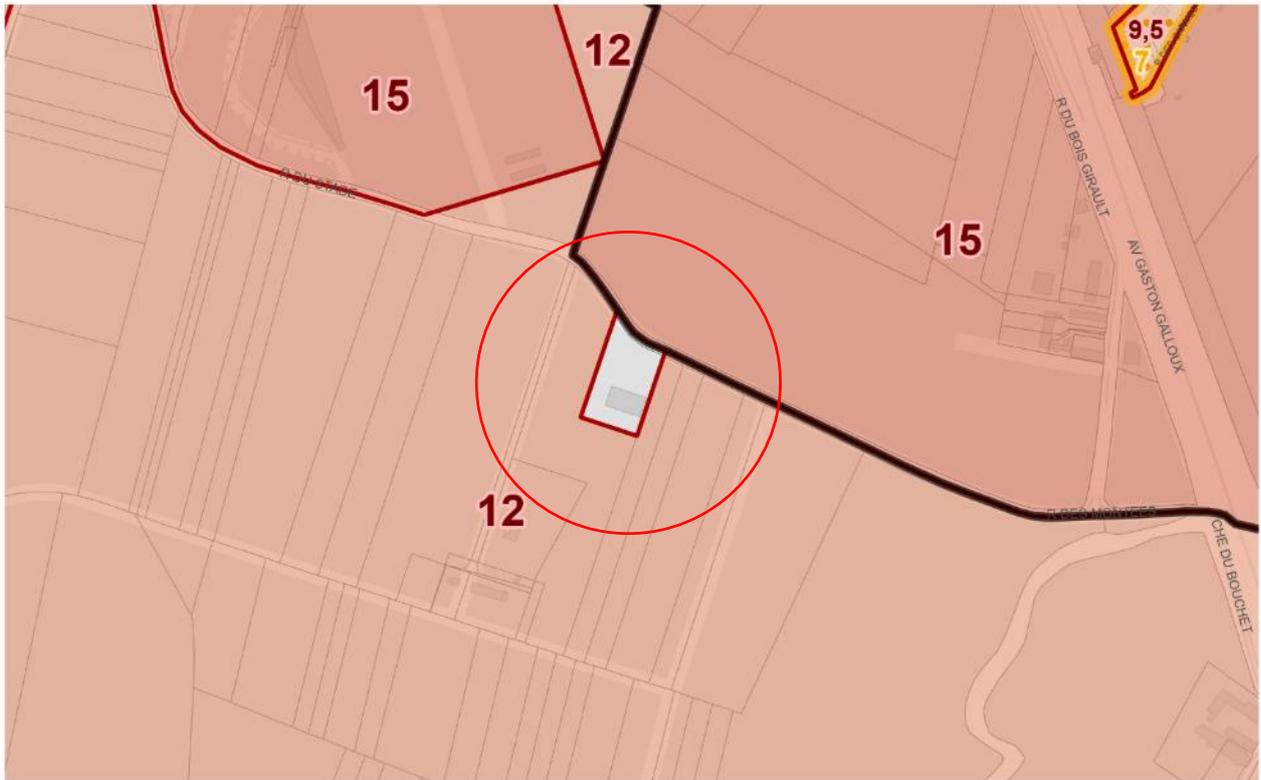


APRES



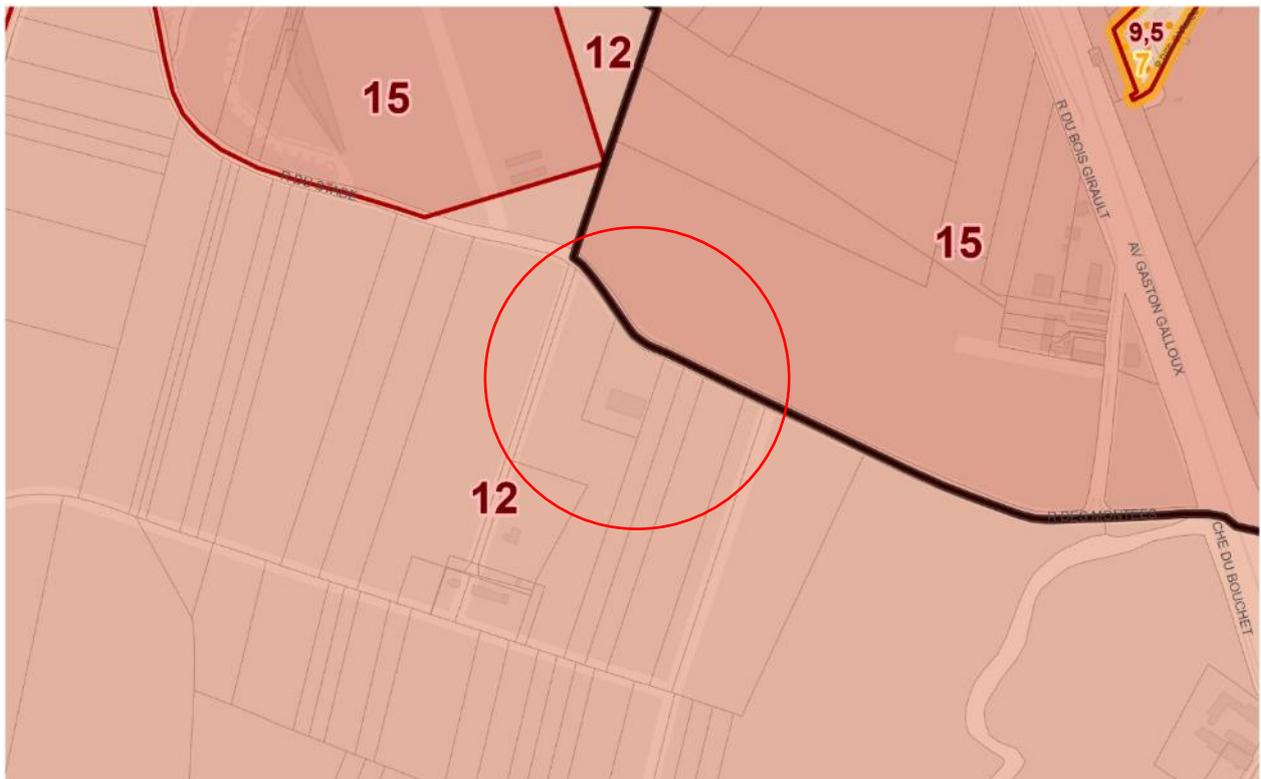
45234 | Zone d'urban

AVANT



106

APRES



45231 | Hauteur feillage

### L.3 Modification de l'OAP Quai du Roi

#### PIECES MODIFIEES :

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

3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilot du Quai du Roi » a pour objet d'organiser et de planifier le développement urbain, pour assurer une perméabilité nord/sud et est/ouest. Il s'agit, par la création de venelles et d'espaces publics, de renforcer les connexions entre les polarités, de proposer des cheminements vers la Loire et de rendre le jardin des Cèdres plus accessible.

Des mutations récentes, comme l'implantation de l'Auberge de Jeunesse dans les anciens locaux d'hébergement du CNFPT, ainsi que l'avancée des réflexions sur ce secteur, ont permis d'affiner les intentions de l'OAP et d'en conclure que la création d'une liaison douce est-ouest ne justifie pas à cet endroit. En effet, l'intention de la desserte initialement proposée ne permet pas une sortie efficace à l'est, fermée par un front urbain. De plus, ce projet de liaison traverse deux établissements : le Centre de Formation des Apprentis de la Chambre de Métiers du Loiret (CFA CMA) et l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE), complexifiant de ce fait sa mise en œuvre.

Ainsi, il est proposé de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilot du Quai du Roi » afin d'organiser et de planifier le développement de ce site, d'assurer un renouvellement urbain harmonieux, mais davantage tourné vers la Loire, et les infrastructures récentes et qualitatives pour les modes doux notamment en renforçant les perméabilités nord/sud. Il s'agira, par le confortement et le prolongement des liaisons douces existantes et la requalification d'espaces publics, de renforcer les connexions entre les nouvelles polarités de densification et la Loire. Il est en outre proposé d'améliorer l'accessibilité du jardin des Cèdres.

### Formes urbaines

- Préserver le front bâti de la rue du Faubourg Bourgogne : constructions à l'alignement, dans les mêmes volumétries que le tissu urbain existant (R+1+C) ;
- Valoriser le front bâti du quai du Roi :
  - o Section rue Jouselin / rue Eugène Descamps : conserver le principe de retrait des bâtiments, avec clôtures ajourées, type grilles décoratives, donnant à voir sur des jardinets ;
  - o Section rue Eugène Descamps / pont Thinat : construire en alignement ou en retrait des bâtiments avec clôtures ajourées.
- Les programmes immobiliers devront s'attacher à reproduire le principe de perméabilités nord/sud en favorisant les connexions entre les liaisons douces et les points d'intérêts existants (fleuve, parc, commerces de proximité...).

### Mobilités

- Favoriser les liaisons avec les liaisons cyclables existantes, notamment l'itinéraire cyclo-touristique « La Loire à Vélo » ;
- Requalifier les espaces publics existants en favorisant les cheminements doux (larges trottoirs, pistes cyclables sécurisées, création d'espaces partagés) :
  - o Favoriser une circulation apaisée dans les rues étroites comme les rues de l'Abreuvoir, de la Croix Péchée et Alexis Danan (zones 30) ;
  - o Requalifier la rue Eugène Descamps en rue partagée (20 km/h) ;
  - o Améliorer la connexion des liaisons douces avec le chemin de Halage, en sécurisant notamment les traversées du Quai du Roi et de la rue du Faubourg de Bourgogne ;
- Requalifier les abords de l'Auberge de Jeunesse en améliorant sa desserte et sa visibilité : création d'une voie cyclable rues de l'Abreuvoir et de la Croix Péchée, sécuriser les cheminements piétons depuis les arrêts de bus de la rue du Faubourg Bourgogne et depuis le circuit de « La Loire à Vélo » ;
- Créer des accès multiples en liaisons douces au jardin des Cèdres.

### Trame verte

- Désenclaver le jardin des Cèdres en favorisant son accessibilité et sa lisibilité ;
- Préserver les alignements d'arbres pour maintenir la perméabilité de l'îlot à la biodiversité ligérienne ;

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier l'OAP « Ilot Quai du Roi » en renforçant les perméabilités nord/sud et en supprimant la liaison douce est/ouest.**



**LÉGENDE :**



Trame verte



Mobilités



Formes urbaines



Ouvrir l'accessibilité à l'espace vert



Ouverture venelle ou espaces publics



Front bâti à préserver



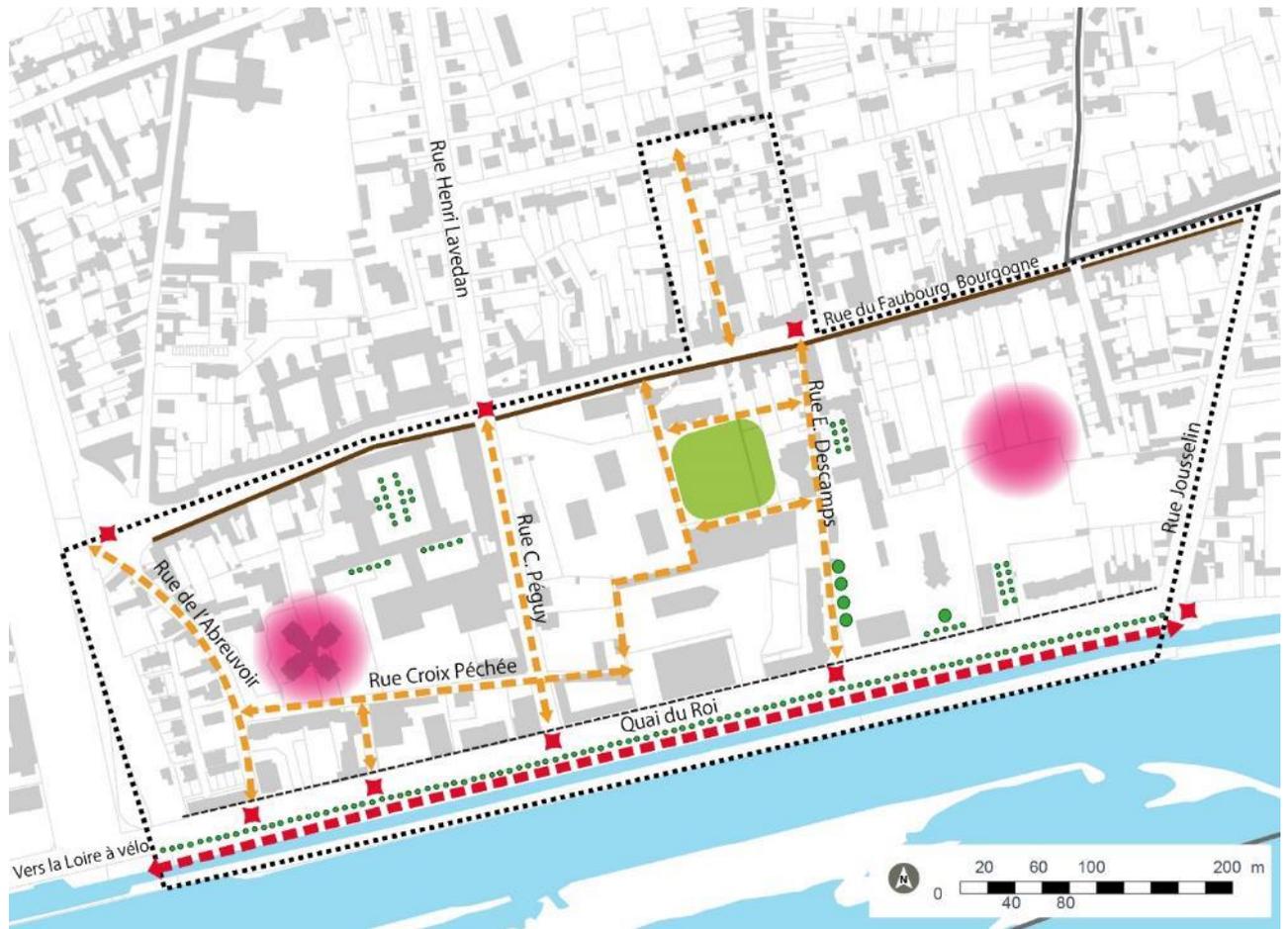
Arbres d'intérêt à préserver



Polarité



Front bâti à valoriser



**LÉGENDE :**



Trame verte



Ouvrir l'accessibilité à l'espace vert



Arbre d'intérêt à préserver



Alignement d'arbres à préserver



Mobilités



Liaisons douces à créer ou à aménager



Polarité



Carrefour à sécuriser pour le passage des cycles



Voie partagée piétons / cycles existante



Formes urbaines



Front bâti à préserver



Front bâti à valoriser

#### L.4 Modification de l'OAP « Friche ENEDIS » (Modifié après l'enquête publique suite à la demande de la commune)

##### PIECES MODIFIEES :

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



Dans le cadre de la consultation des communes concernées par la modification n° 2, ainsi que lors de l'enquête publique, la Ville d'Orléans et le promoteur Bouygues Immobilier ont sollicité la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la « Friche Enedis » afin d'y créer une voie maillante.

Cette OAP prévoyait à l'origine de ne pas créer de voie maillante entre l'avenue de Saint-Mesmin et la rue du Clos Rozé, afin d'éviter notamment les effets de shunt. Des études menées par l'aménageur ont permis d'une part, d'affiner la réflexion, d'autre part, de palier ce phénomène et enfin, ont mis en évidence la nécessité de créer cette voie traversante.

Ainsi, il est proposé de :

- Modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Friche Enedis » afin d'y intégrer une voie maillante.

##### Accessibilité et déplacements :

~~La desserte du site distinguera les accès Nord, Avenue de Saint-Mesmin et Sud, rue du Clos Rozé, de sorte à éviter tout risque de « shunt » de circulation et de nuisances aux voiries existantes.~~

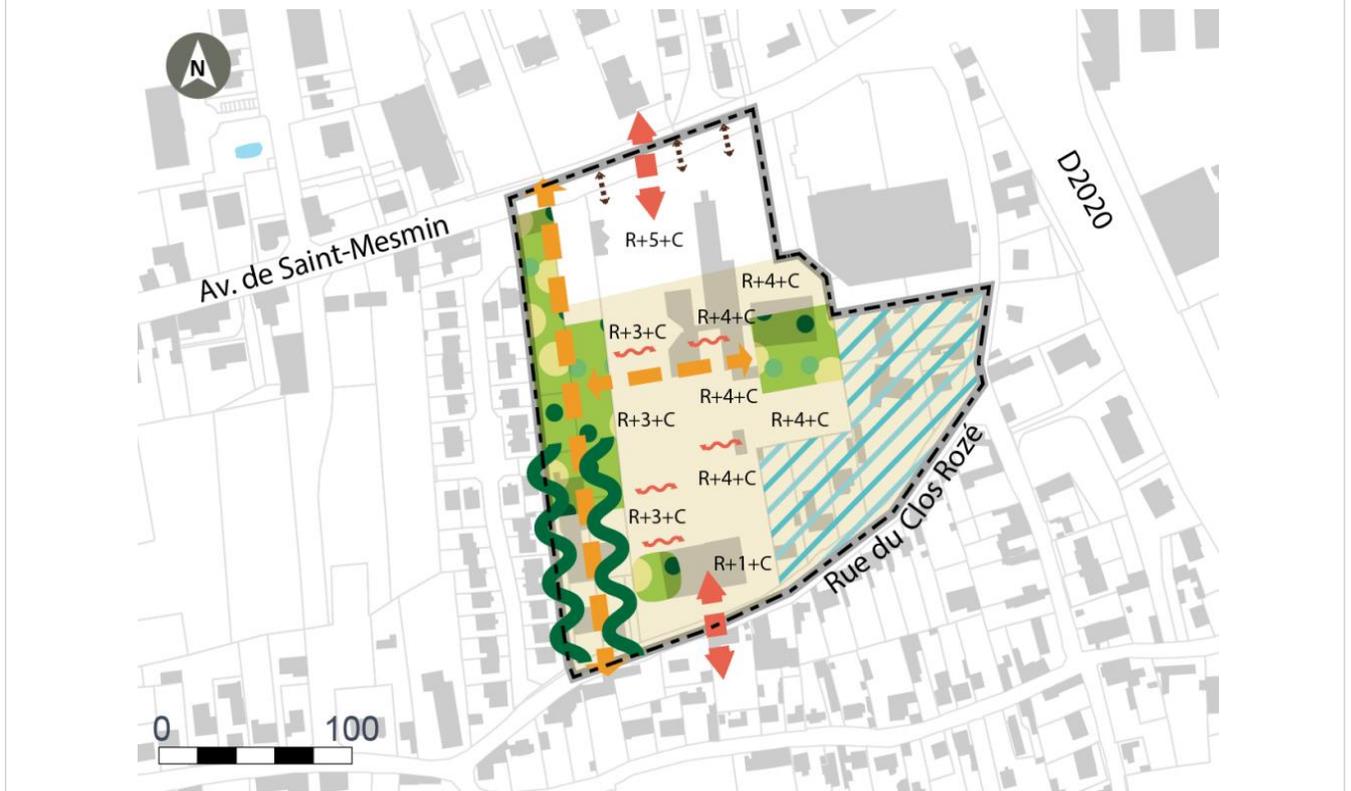
~~L'insertion sur l'avenue de Saint-Mesmin devra être étudiée finement afin de réduire les impacts.~~

Des études de mobilité : piétons, vélos, voitures, véhicules d'utilité publique (pompiers, réputation...) et un travail avec une architecte urbaniste, ont abouti à la création d'une voie maillante Nord-Sud depuis l'avenue de Saint-Mesmin jusqu'à la rue du Clos Rozé.

L'insertion sur l'avenue de Saint-Mesmin et sur la rue du Clos Rozé, devra être étudiée finement afin d'en réduire les impacts.

**SCHÉMA :**

 Périmètre OAP



**SCHÉMA :**

 Périmètre OAP

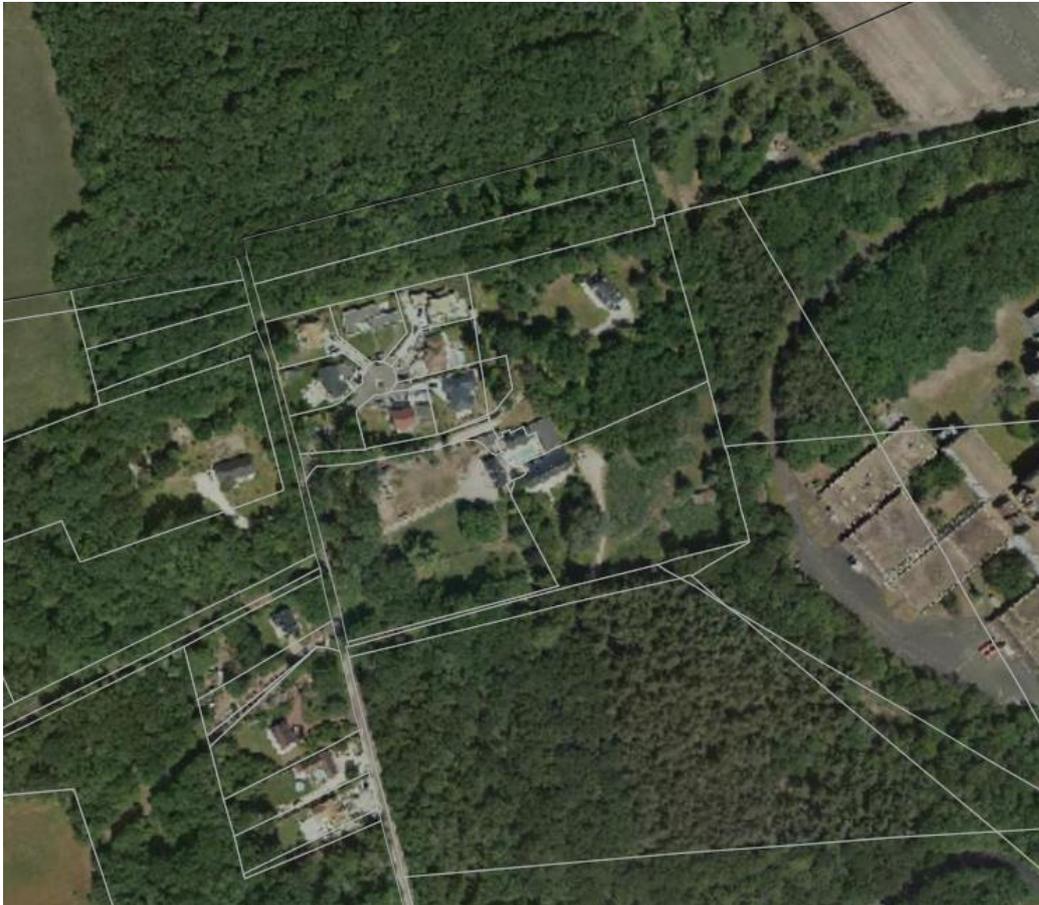


## ■ COMMUNE D'ORMES

### M1. Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP Montaigu

#### PIECES MODIFIEES :

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



Le secteur de l'OAP Montaigu est situé au nord-est de la commune et couvre une superficie de 3 ha environ. Le site est majoritairement occupé par un château du XIXe siècle et son parc arboré. Lors de l'élaboration du PLUM, l'OAP prévoyait la construction de 10 à 15 maisons individuelles en continuité des orientations du précédent PLU communal.

La commune, a depuis acquis une partie du terrain. L'objectif est désormais d'aménager la quasi-totalité de la zone à destination d'équipements publics pour valoriser le château de Montaigu et de réduire l'espace pour l'habitat individuel au nord du périmètre de l'OAP. L'évolution du programme doit intégrer la possibilité de créer un espace de loisirs et de restauration pour les habitants.

Au regard de l'état très dégradé et vétuste du bâtiment situé au sud du périmètre de l'OAP, il convient également de supprimer l'étoile représentant un « bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une conservation ».

Ainsi, il est proposé de :

- D'ajuster le schéma et la légende de l'OAP Montaigu à Ormes au regard de l'évolution du projet en faveur d'un équipement public de loisirs.



**LÉGENDE :**



Logements

Une dizaine de nouveaux logements individuels répartis sur l'ensemble de l'OAP



Paysages  
Forme urbaine

Château et bâtiments annexes à conserver dans les volumes existants



Trame verte

Espace boisé maintenu

Franges boisées à conserver ou à créer (largeur de 10 m)

Mare à conserver



Avant-cour du château à conserver



Bâtiments existants pouvant faire l'objet d'une conservation



Mobilités

↔ Voirie potentielle

↔ Voirie existante à requalifier

↔ Allée du château à conserver



Point de vue sur le château à conserver et valoriser



**LÉGENDE :**



Logements

Logements individuels

Équipement public à vocation de loisir



Paysages  
Forme urbaine

Château à conserver



Trame verte

Espace boisé maintenu

Franges boisées à conserver ou à créer (largeur de 10 m)

Mare à conserver



Avant-cour du château à conserver



Bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une conservation



Mobilités

Voirie potentielle

Voirie existante à requalifier

Allée du château à conserver



Point de vue sur le château à conserver et valoriser

## M.2 Ajustement du zonage de faubourg à Ormes, rue du Paradis

### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 23

4.2.1 – Plan des emprises au 5000<sup>e</sup> – 2

4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000<sup>e</sup> – 2



116

La commune d'Ormes est propriétaire de l'îlot situé rue du Paradis dans la continuité immédiate du faubourg urbain. Ce site est classé en UR3-O à vocation résidentielle dans le PLUM. Un projet de restructuration de l'îlot et de densification est actuellement en cours d'étude sur cet îlot coupé entre les deux zones UF1 (faubourg) et UR3-O (résidentielle).

Il convient d'ajuster le zonage en UF1 sur les parcelles ZK 49, 116, 117, 731, 733, 793, 797 et 806 pour permettre l'émergence d'un projet en logements de ce secteur dont la commune maîtrise le foncier. L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants sans consommation foncière et de requalifier un espace de centralité à proximité des commerces et des services.

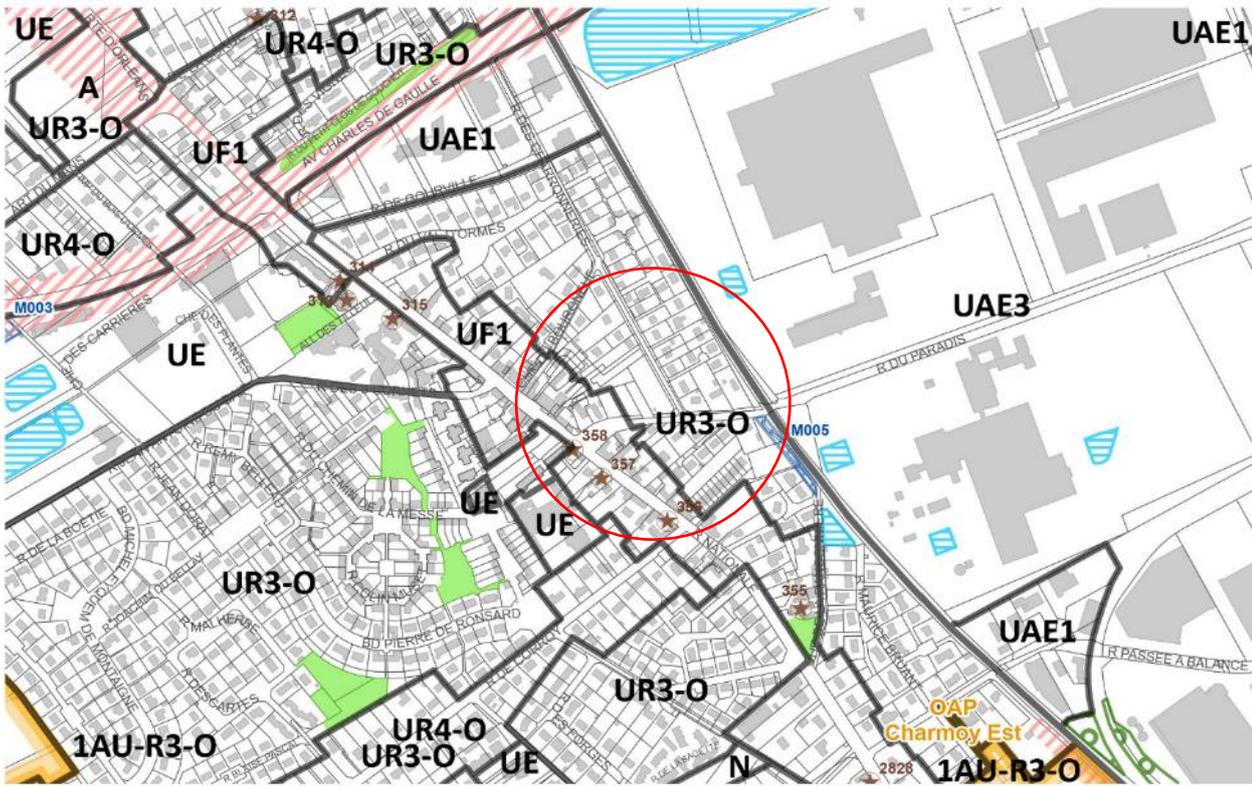
Le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau découpage de zone, un taux d'emprise au sol de 60% sera appliqué sur les parcelles correspondant aux normes fixées dans la zone de faubourg.

Le plan des hauteurs sera également harmonisé avec une hauteur maximum fixée à 15 m au faitage et 11 m à l'égout. La bande de constructibilité garantit le traitement de l'interface avec les logements individuels adjacents.

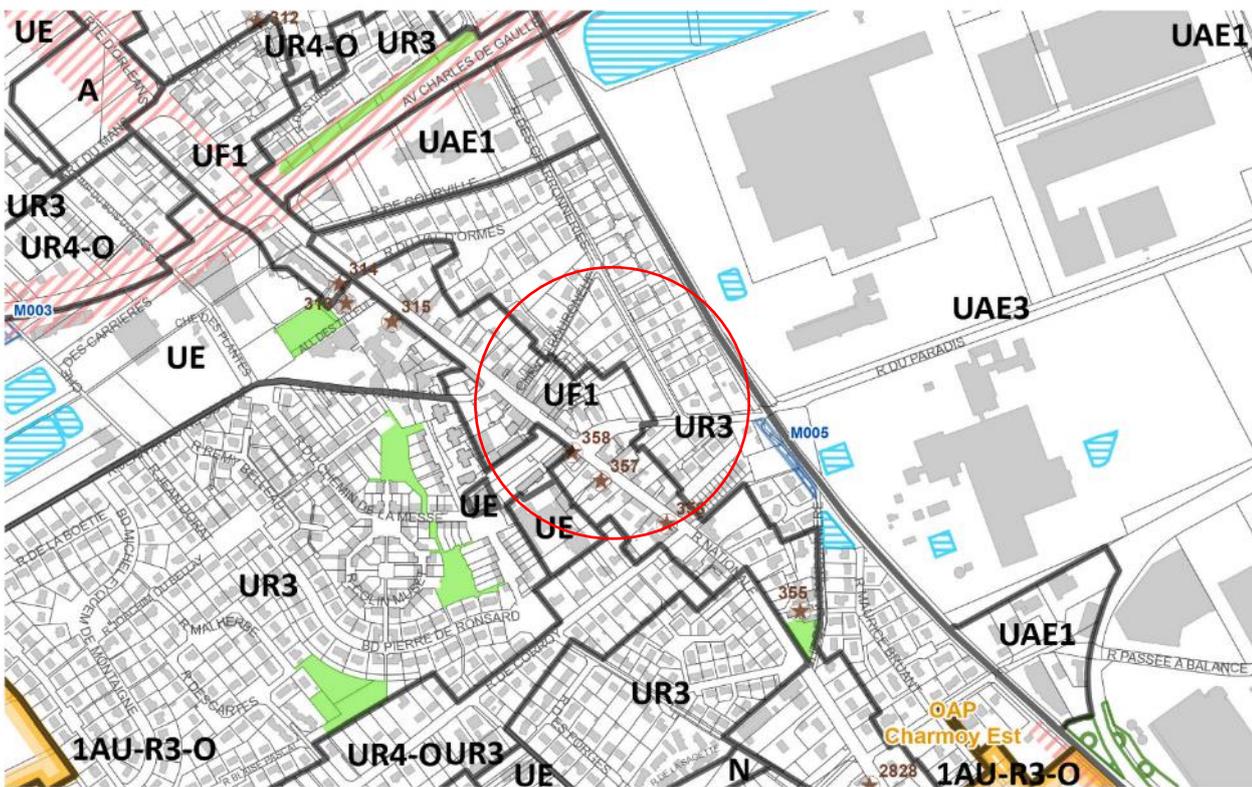
Ainsi, il est proposé de :

- Ajuster le zonage UF1 rue du Paradis pour permettre l'émergence d'un projet en logements à Ormes,
- Ajuster le plan des hauteurs et des emprises en conséquence.

AVANT



APRES



AVANT

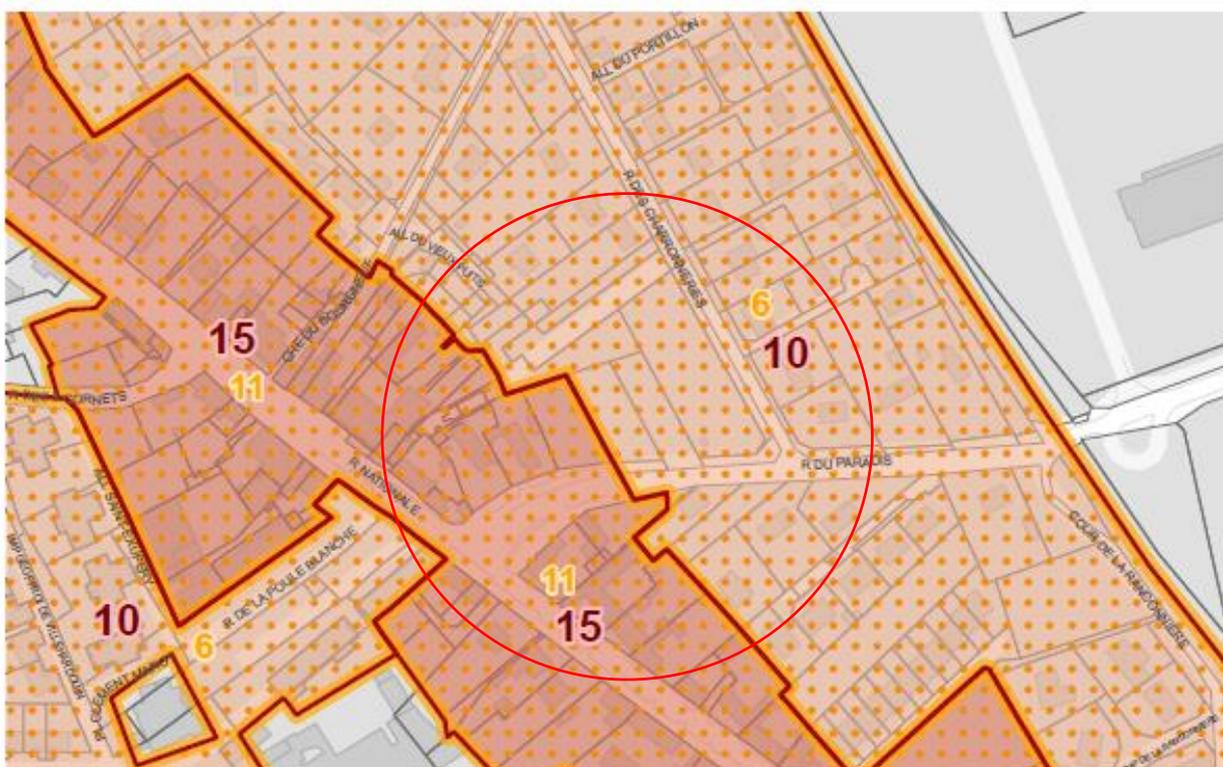


118

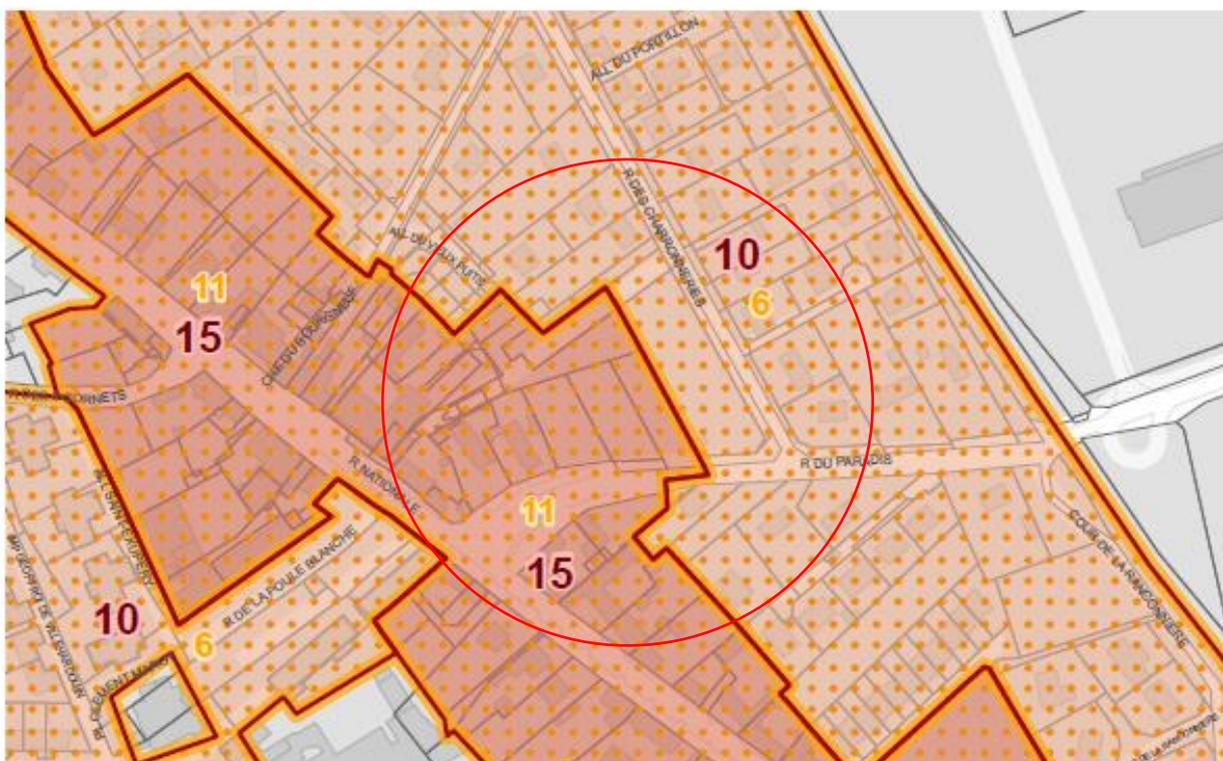
APRES



AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2 000<sup>e</sup> - 88

### N.1 Identification de bâtis sur les planches graphiques Domaine de la Planche



120

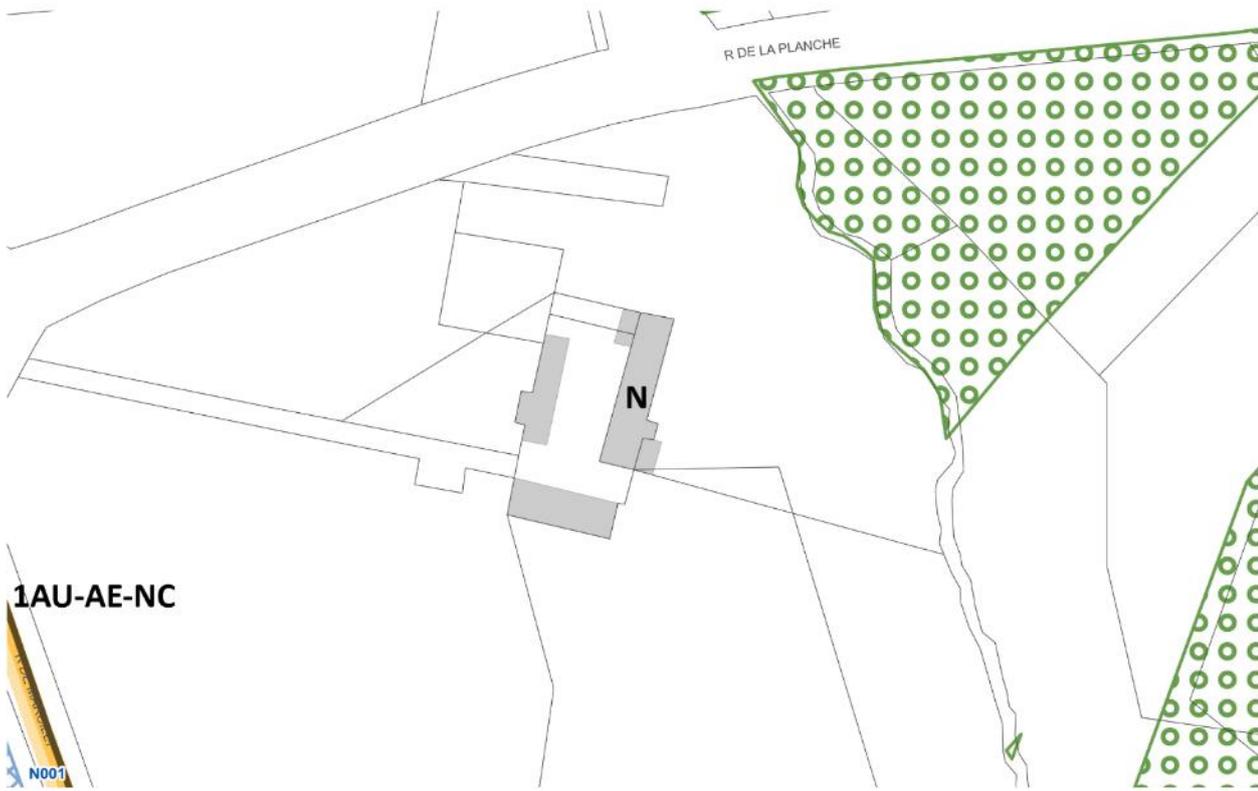
Le Domaine de la Planche à Saint-Cyr-en-Val, d'une superficie d'environ 27 hectares, se situe dans une zone identifiée naturelle sur le plan de zonage du PLUM. Il existe actuellement une ferme agricole, propriété de la SCI ARCACHON, composée de granges, de deux logements et de hangars. Les terres agricoles du domaine 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 sur certains bâtis du site de changer de destination et ainsi muter, leur donnant une seconde vie.

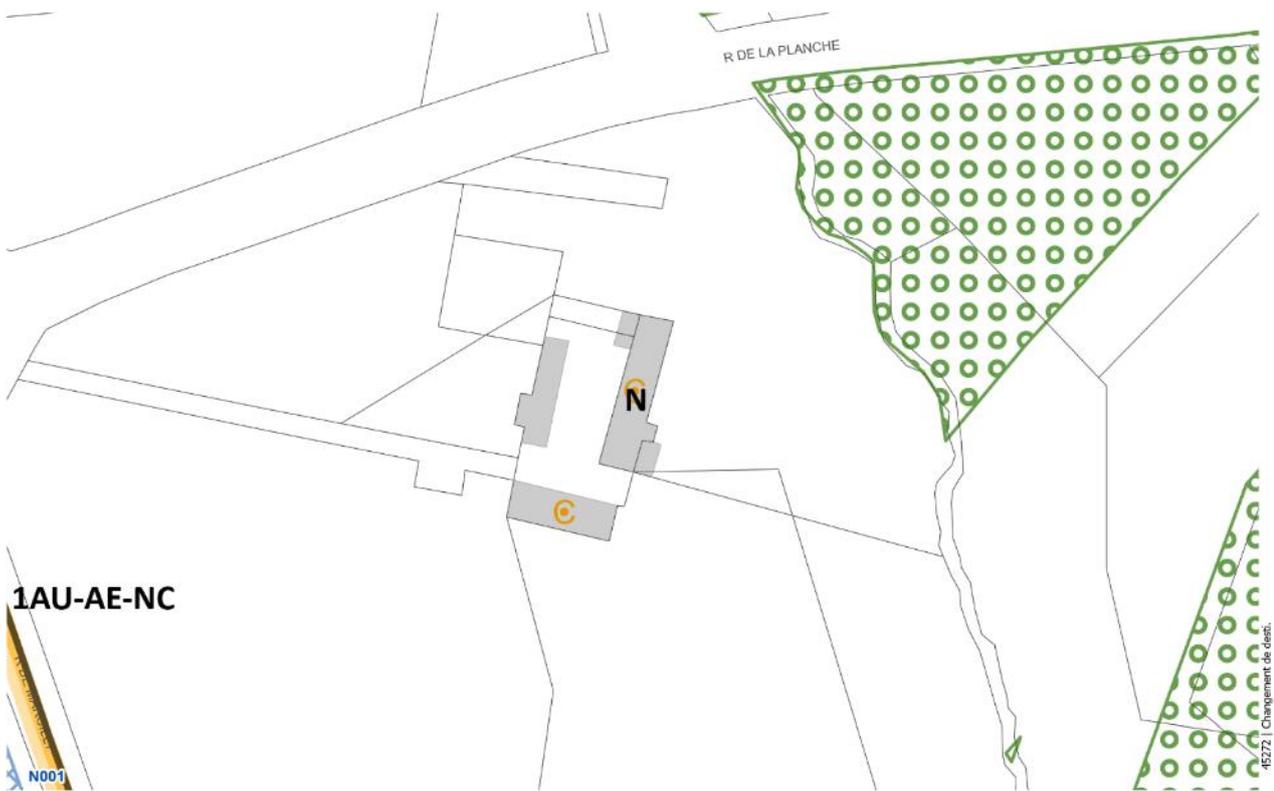
Ainsi, il est proposé de :

- Identifier des bâtis, situés sur les parcelles cadastrées C 1 217 et C 1 218 à Saint-Cyr-en-Val, sur les planches graphiques pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL

### O.1 Création de l'OAP « Le Petit Brûlis »

#### PIECES MODIFIEES

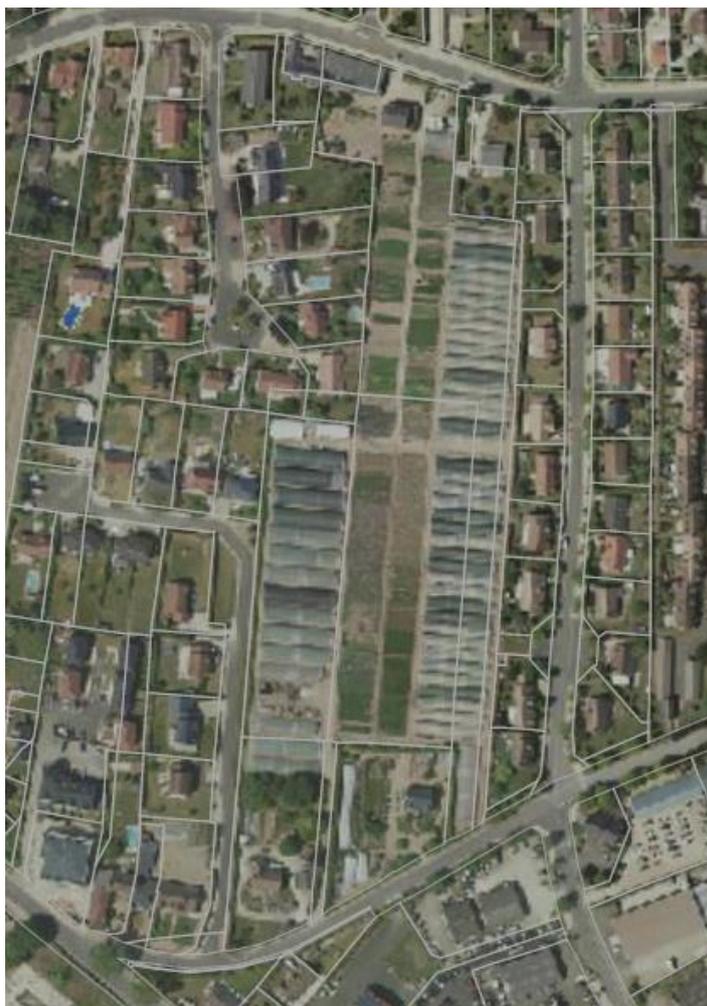
3.1.0 – Orientations d'aménagement et de programmation de projets

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 60

4.2.1 – Plan des Emprises au 5000e – 11

4.3.1 – Plan des Hauteurs au 5000e – 11

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



Le site, situé en continuité du centre-bourg, classé en zone 2AU (zone à urbaniser sur le moyen-long terme) est contiguë avec une zone pavillonnaire classée en UR3 et partage une limite avec un secteur à vocation économique classé en UAE1-P.

Il est également concerné par un secteur de mixité sociale (au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) avec un taux minimal de 30% 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.

Définie comme une « dent creuse », sa vocation est d'accueillir de nouveaux logements. L'opération devra respecter une certaine densité de logements (densité SCoT), le seuil minimal alloué aux logements sociaux imposé par la servitude de mixité social tout en valorisant la place de la nature en ville et en respectant les contraintes liées à prise en compte du risque en zone inondable. En effet, l'emprise au sol des projets dans ce quartier est réglementée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Le PPRI identifie une partie du secteur comme zone d'aléa à fort hauteur, limitant par conséquent l'emprise au sol maximale à 20% pour des projets d'habitat.

Au regard de sa localisation géographique, une attention particulière sera portée concernant le traitement des interfaces entre le bâti existant (milieu pavillonnaire) et le secteur de projet. Le site ne doit pas porter atteinte au cadre de vie existant mais bien s'assurer d'une insertion paysagère adapté au contexte environnant existant.

En cohérence avec le dispositif réglementaire graphique du plan des hauteurs existant sur les secteurs environnant, la commune souhaite la mise en place d'une hauteur maximale autorisée équivalente, soit une hauteur maximale au faitage autorisé de 10m.

Ainsi il est proposé de :

- Créer l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) nommée « Le Petit Brûlis » située sur la commune de Saint-Denis-en-Val ;
- Modifier le classement 2AU vers un zonage 1AU-R3-PC en cohérence avec le zonage environnant existant et le futur projet;
- Mise en place d'un plan des hauteurs sur le secteur de l'OAP autorisant une hauteur maximale de 7m à l'égout et 10 m au faitage.
- Mise en place d'une emprise minimale de pleine terre égale à 40%.

# Le Petit Brûlis

SCHÉMA :

 Périmètre OAP

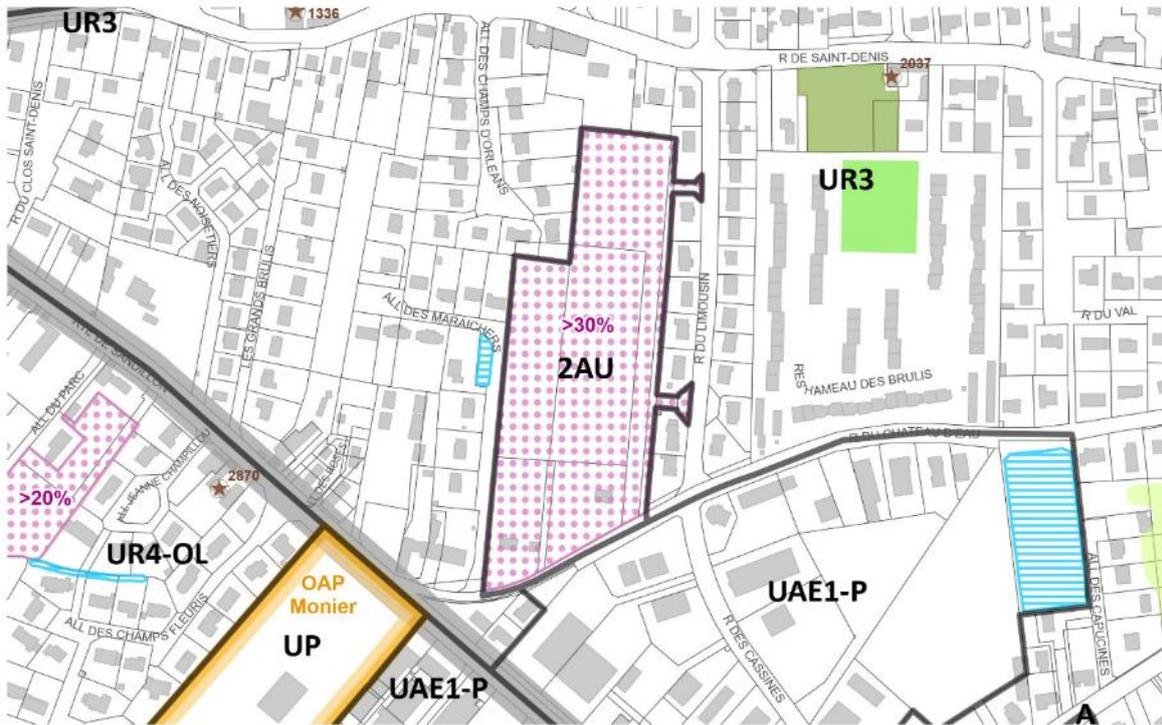


340

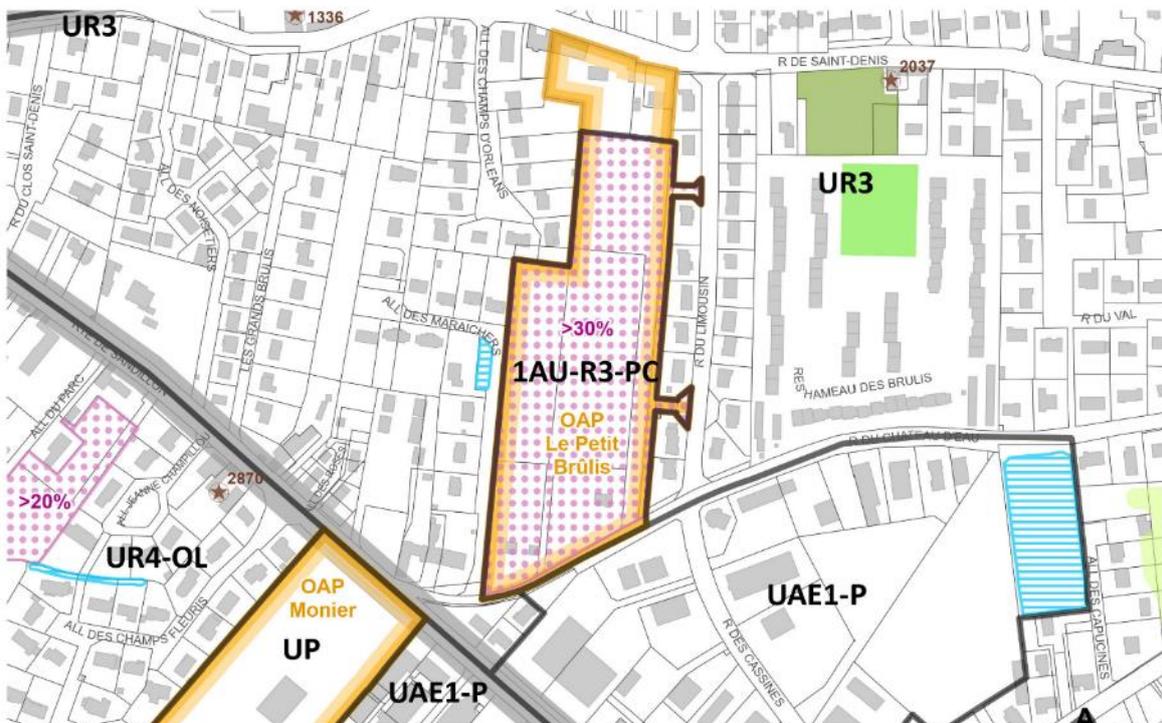
124

 <b>Logements Équipement</b>	 <b>Mobilités</b>	 <b>Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales</b>
 Permettre la réalisation de constructions résidentielles respectant les principes de l'architecture bioclimatique	 Organiser les circulations au sein du site	 Traitement paysager des franges avec les espaces urbanisés environnants,
 Secteur dédié pour la réalisation d'habitat individuel	 Aménager des liaisons douces	 Espace boisé et paysagé à créer
 Secteur dédié pour la réalisation d'habitat collectif	 Carrefours à aménager et à sécuriser	 Végétaliser les voies nouvelles
 Permettre la réalisation d'un espace récréatif et de loisirs en lien avec la nature et le végétal		
 Secteur urbanisé		

AVANT



APRES



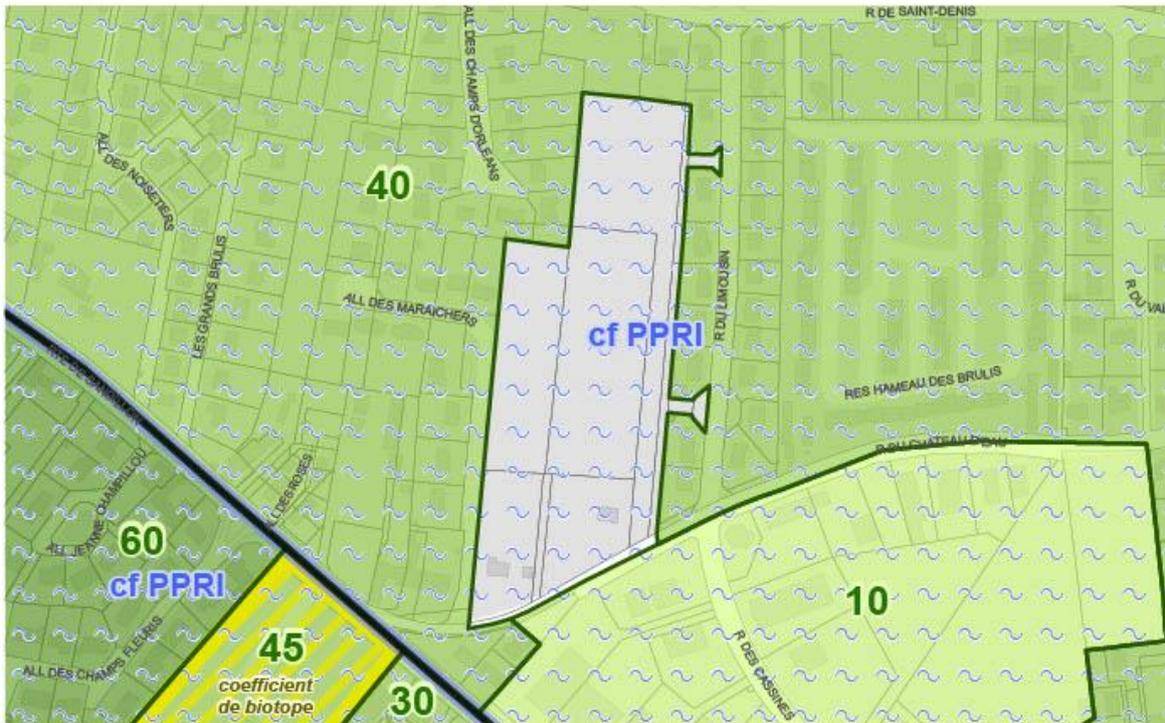
AVANT



APRES



AVANT



APRES



## O.2 Changement de zonage rue des Pinelles

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 61

4.2.1 - Plan des Emprises au 5000e - 11

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

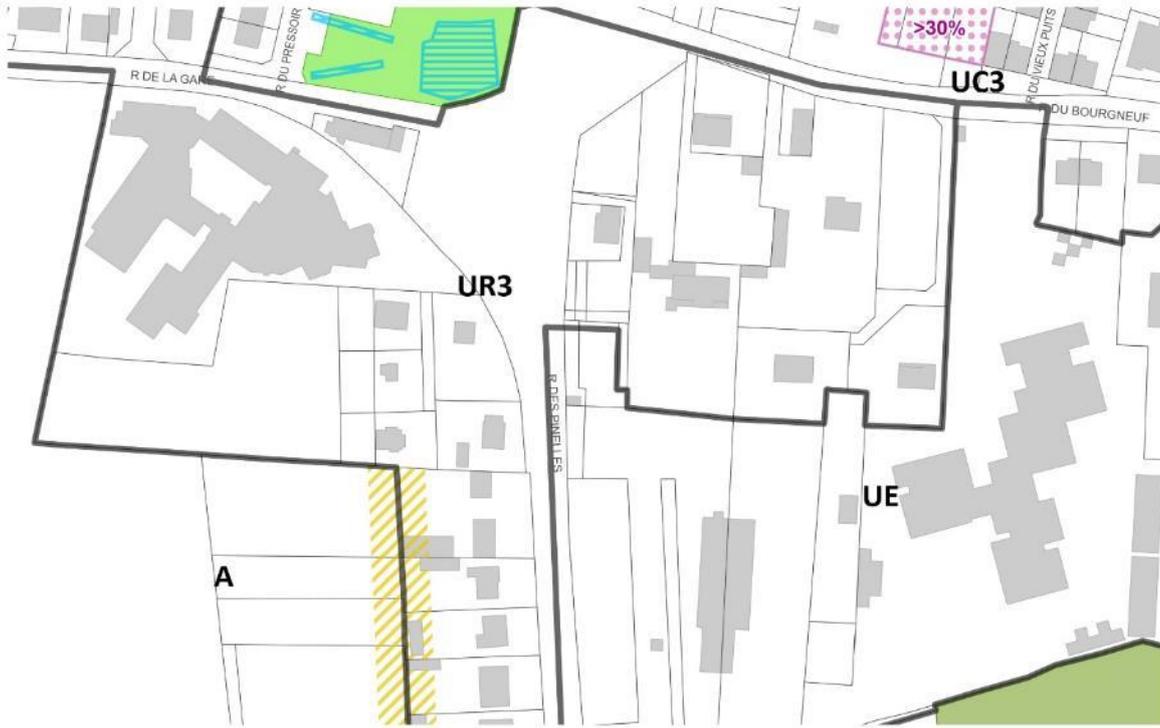


Les parcelles AO 383, AO 379 et AO 386 sont situées au sein du périmètre d'une zone UE., équipement collectif. Au regard des potentiels projets futurs et de l'environnement à proximité directe, le classement en zone UE n'est plus cohérent. Un changement de zonage une zone UR3 (secteurs pavillonnaires) est requise afin d'être en cohérence avec les parcelles environnante et pour permettre à l'avenir un éventuel projet de construction pavillonnaire.

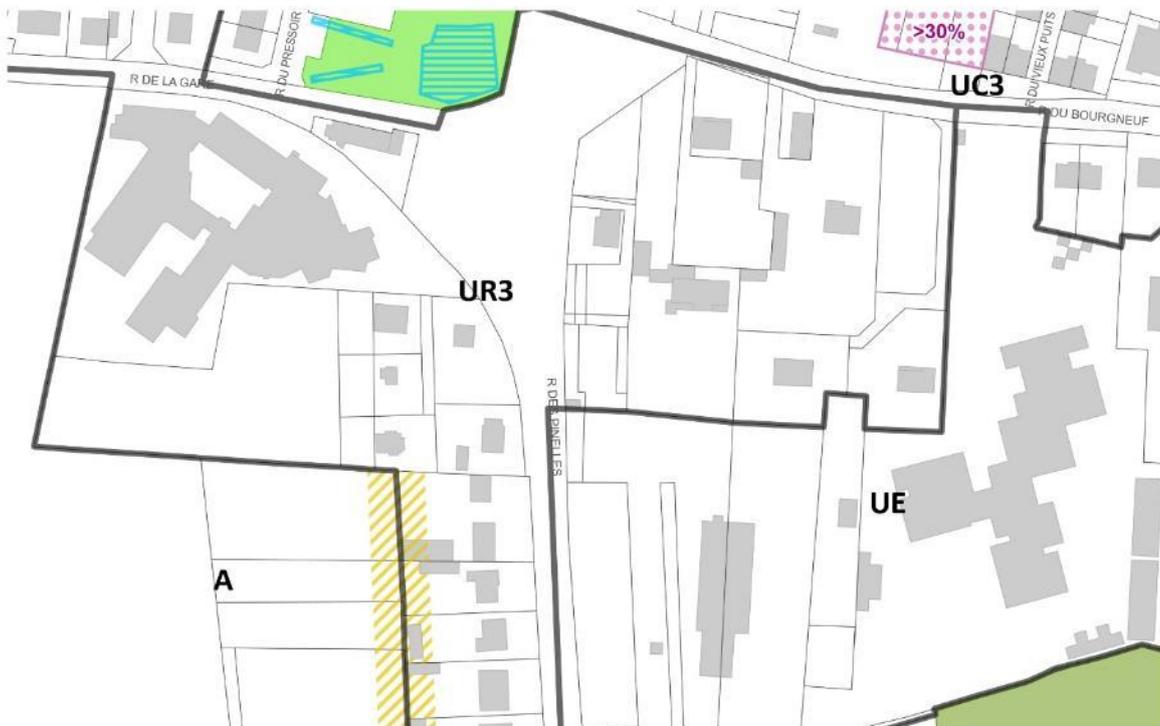
Ainsi, il est proposé de :

- Changer le classement des parcelles AO 379, AO 383 et AO 386 vers un zonage UR3 ;
- Modifier le plan des hauteurs et l'emprise de pleine-terre minimale en conséquence.

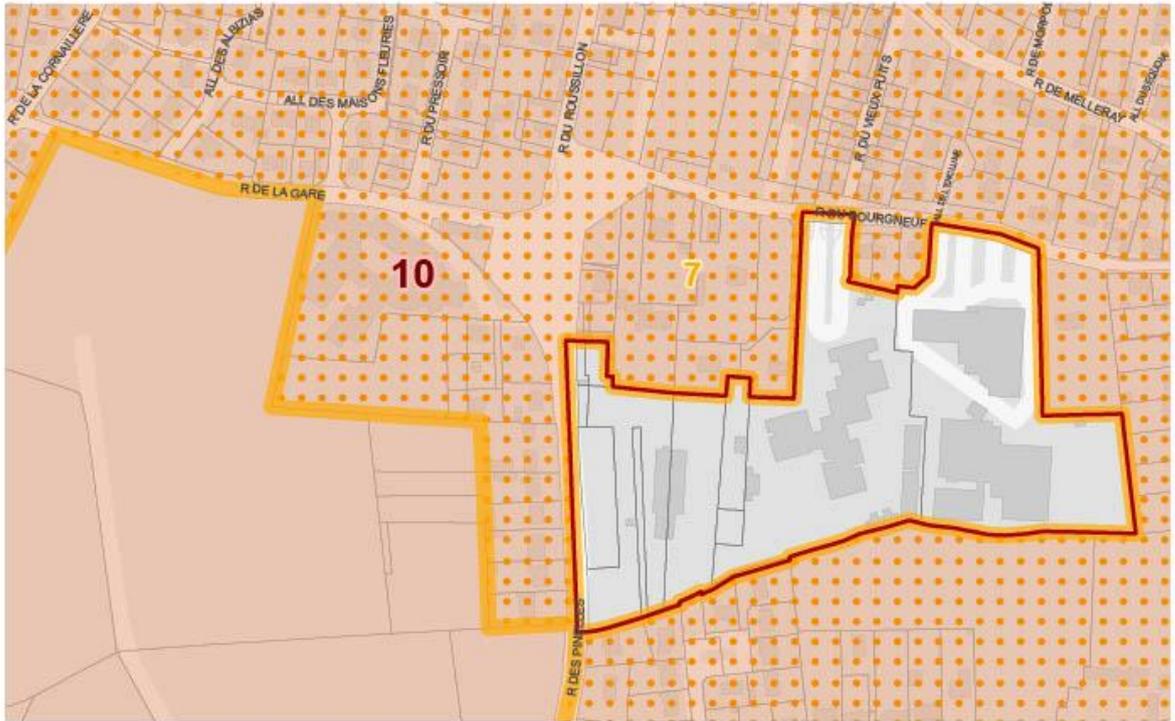
AVANT



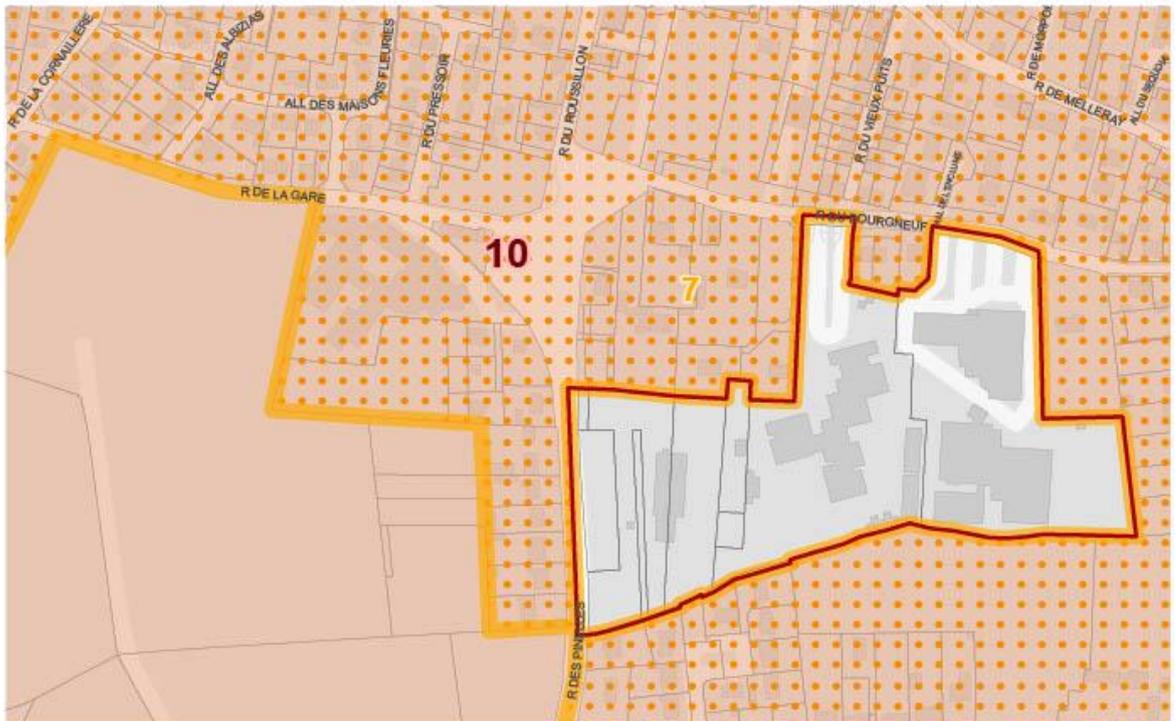
APRES



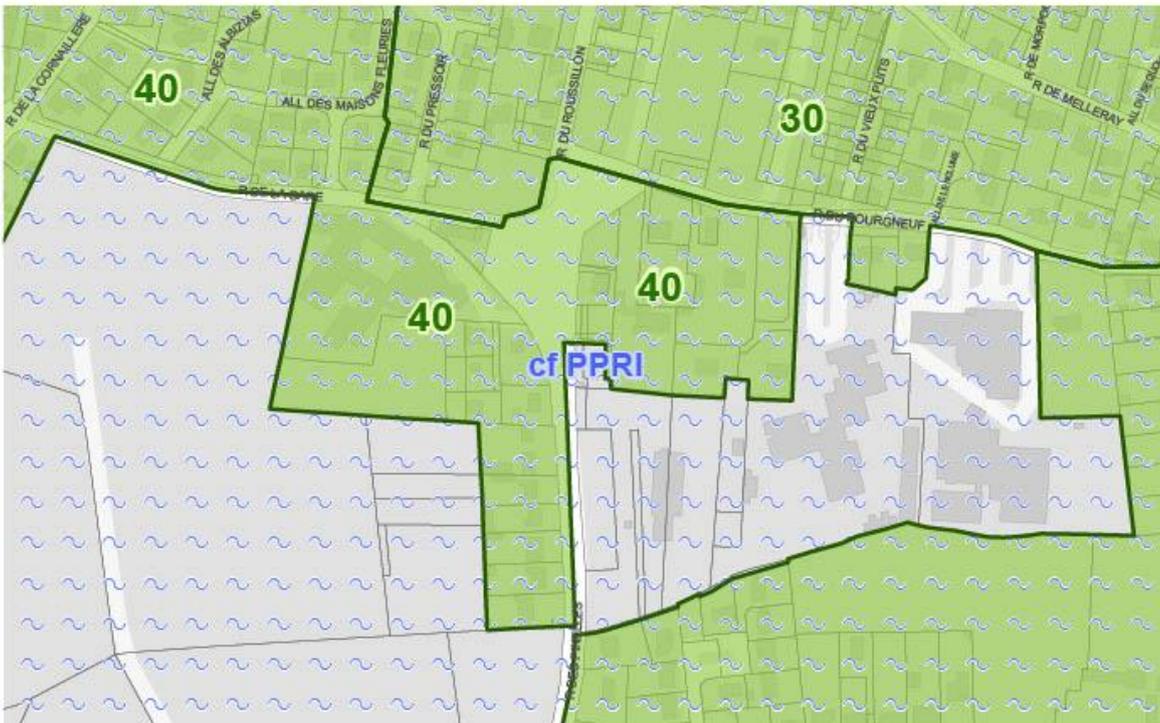
AVANT



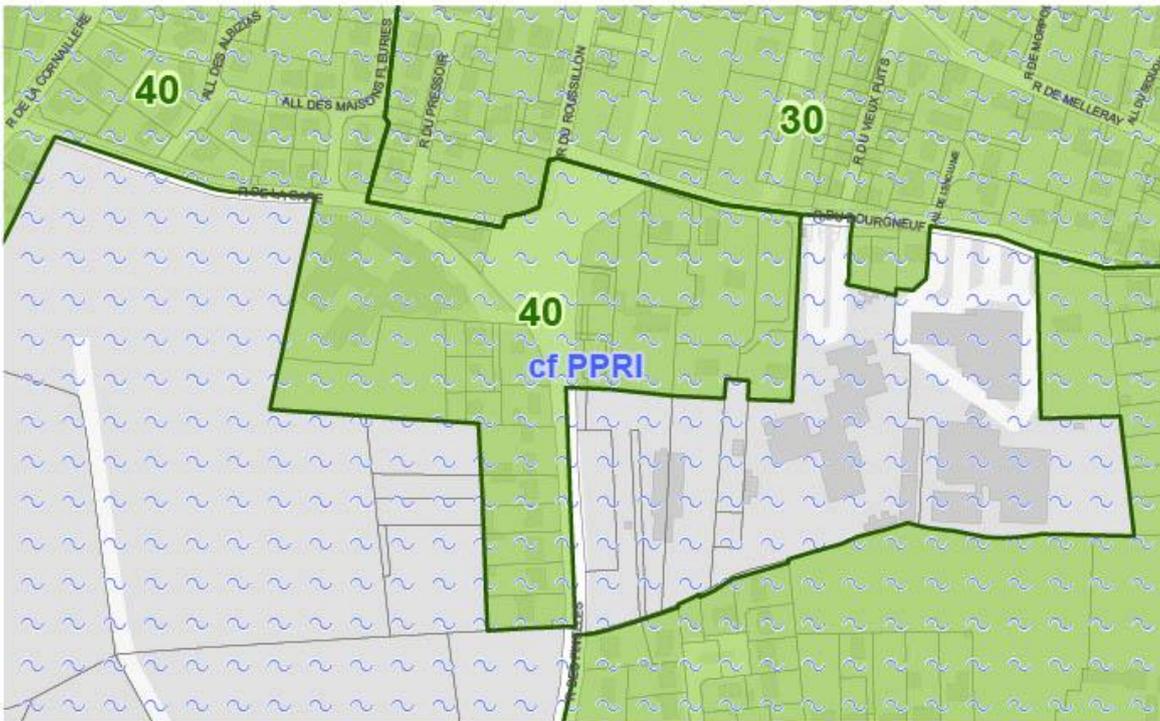
APRES



AVANT



APRES



# ■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

## P.1 Modification de zonage pour l'implantation d'entreprise

### PIECES MODIFIEES

- 4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 67
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000e - 13
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5000e - 13



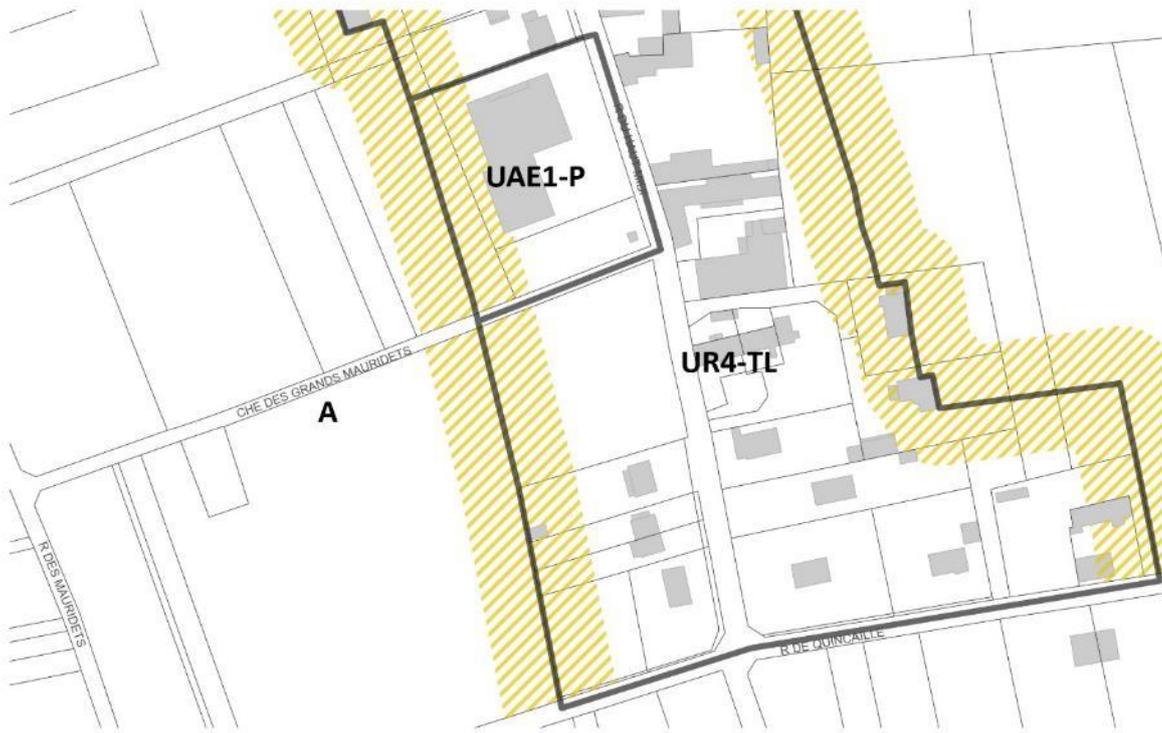
Une partie de la parcelle cadastrée ZL 53, d'une superficie de 3 700 m<sup>2</sup>, est située dans l'enveloppe urbaine de la commune, dans un sous-secteur UR4-TL, en vue d'accueillir de l'habitat. Le reste de la parcelle est en zone A et limitrophe d'une zone UAE1-P correspondant aux espaces regroupant des services et activités économiques de proximité, davantage insérés dans le tissu urbain dense.

Afin de favoriser l'implantation d'activités sur son territoire et renforcer ainsi le maillage économique local, il convient de reclasser la partie urbanisable de la parcelle ZL 53, en UAE1-P. Les règles de la zone UAE1-P garantissent la limitation des nuisances et des risques pour les maisons voisines (cf. article UAE1-1.2 relatif aux affectations des sols autorisées sous conditions : [...] « 5. Les constructions et affectations des sols de la sous-destination Industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier et qu'elles ne génèrent pas de nuisances [...] »)

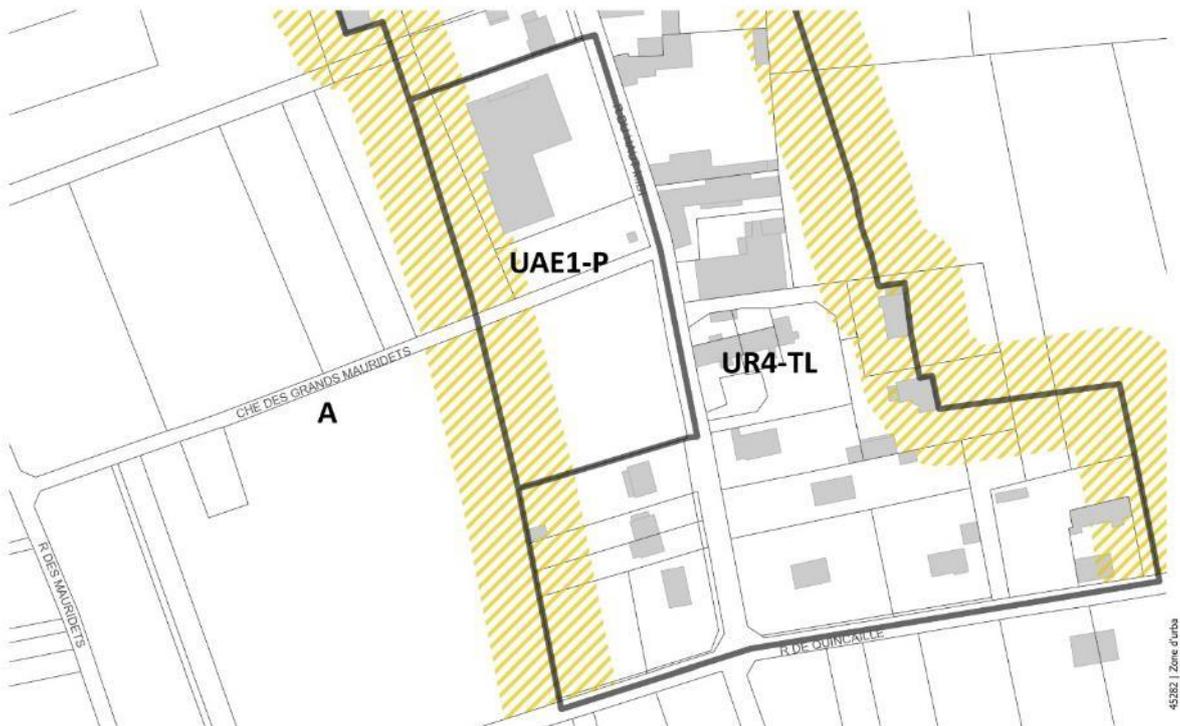
Ainsi il est proposé de :

- Classifier la partie de la parcelle cadastrée ZL 53 située dans l'enveloppe urbaine, en zone UAE1-P.
- Modifier l'emprise minimale de pleine-terre et la hauteur à l'égout maximale en conséquence.

AVANT



APRES



AVANT



APRES



## P.2 Instauration d'une zone UE autour de l'église

### PIECES MODIFIEES

- 4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000e - 9
- 4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000e - 9



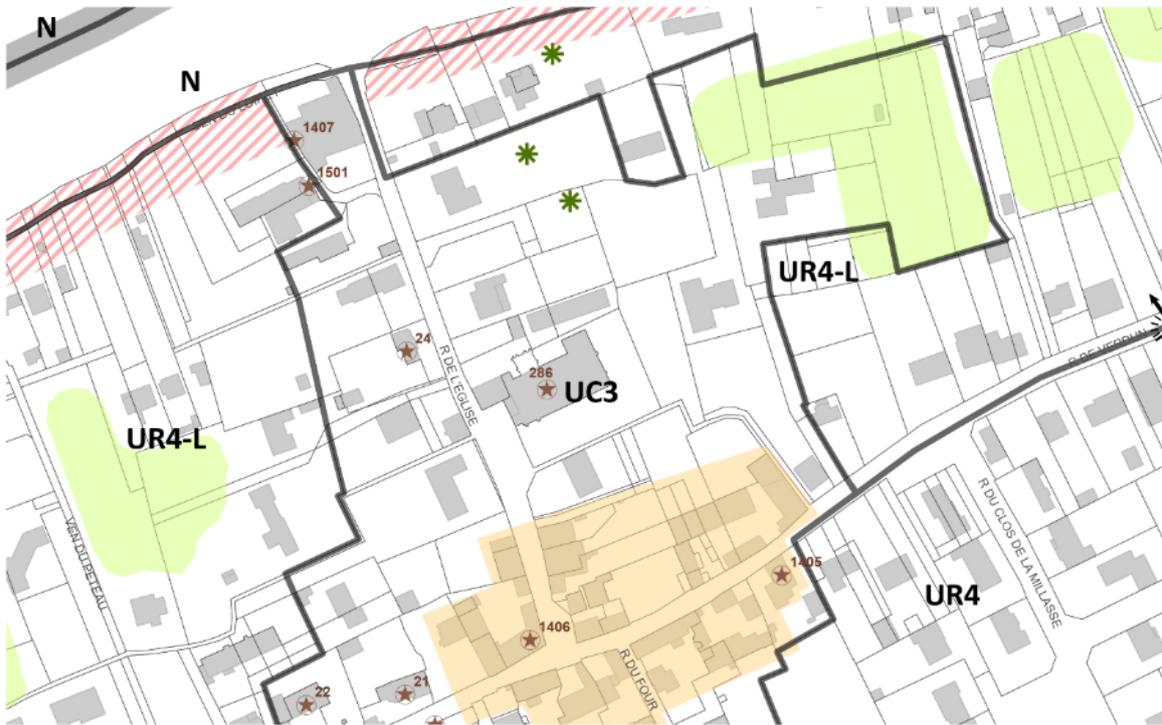
Le secteur de l'église Saint-Hilaire, situé sur la commune de Saint-Hilaire-saint-Mesmin, est classé en zone UC3, zonage de centre-bourg. Le monument s'inscrit donc en centralité : il est à l'interface entre la rue de Verdun, desserte structurante de la commune, et l'accès aux bords de Loire.

La voie d'accès à ce lieu ainsi que le dispositif de stationnement vieillissant ne répondent plus au besoin des habitants et n'offrent pas une aire sécurisée pour l'ensemble des usagers. Il convient de réaliser des travaux d'aménagement au niveau de la circulation et du stationnement sur tout le secteur autour de l'église et ainsi permettre un accès aisé et sécurisé au site. Un classement de l'ensemble du site en zone UE dédié aux équipements publics viendra faciliter les travaux.

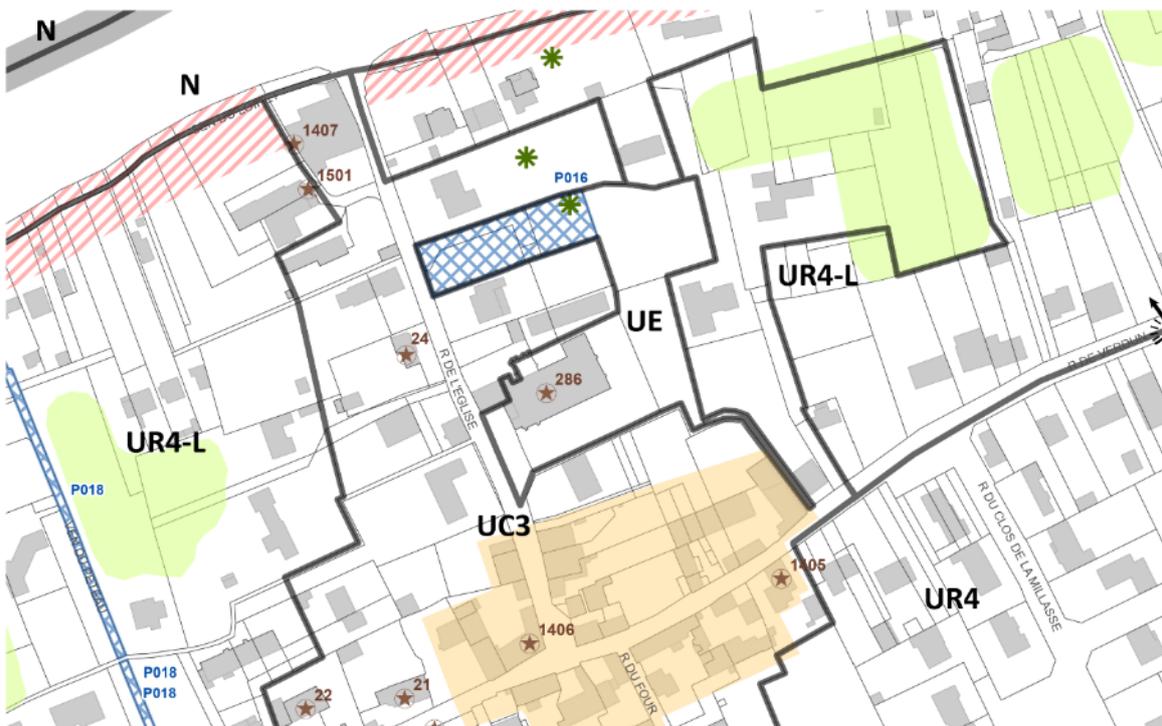
Ainsi il est proposé de :

- Classer les parcelles cadastrées AI 98, AI 100, AI 101, AI 102, AI, 821, AI 829, AI 833, AI834 et AI 835, situées sur la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, représentant une superficie totale de 5306 m<sup>2</sup> en secteur d'équipements à vocation collective UE ;
- Modifier le plan des hauteurs et l'emprise minimale de pleine terre en conséquence

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

### Q.1 Ajustement du zonage de l'ER Q019 en cohérence avec le projet

#### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 45
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 7
- 4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 7
- 1.3.0 - Rapport de Présentation - TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale



L'emplacement réservé Q019, mise en place pour l'aménagement du carrefour et au bénéfice d'Orléans Métropole, couvrent les parcelles BR 71, BR 159, BR 160, BR 161, BR 162 et BR 163 sur une superficie totale de 3662 m<sup>2</sup>. Contigu à une zone 2AU, secteur à urbaniser à moyen-long terme, il servira notamment à réaliser un accès entre la future zone et la rue de Frédeville.

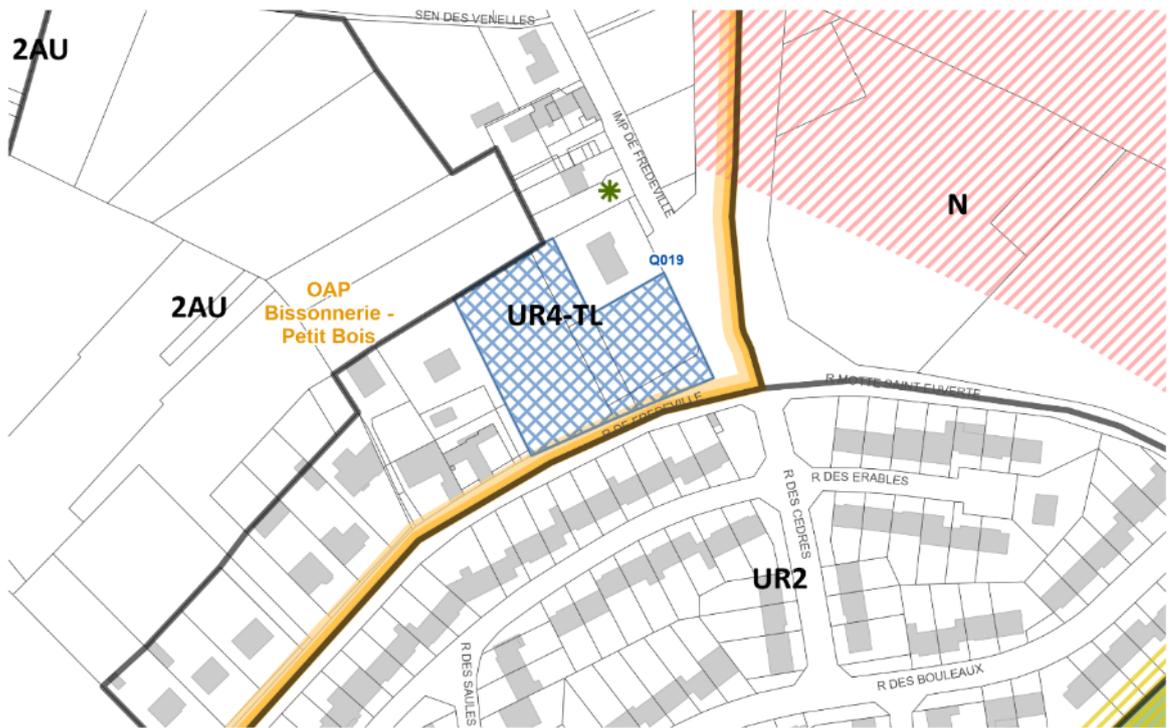
Actuellement, cet emplacement réservé est situé dans une zone UR4-TL correspondant à un secteur résidentiel diffus.

Au regard du projet envisagé inscrit dans l'OAP Bissonnerie - Petit Bois et de l'utilité de l'ER pour la desserte de la future zone 2AU permettant de relier la zone à urbaniser et les voiries existantes, dans un objectif d'aménagement d'ensemble cohérent, il convient d'intégrer les parcelles couvertes par l'ER Q019 au sein de la zone 2AU.

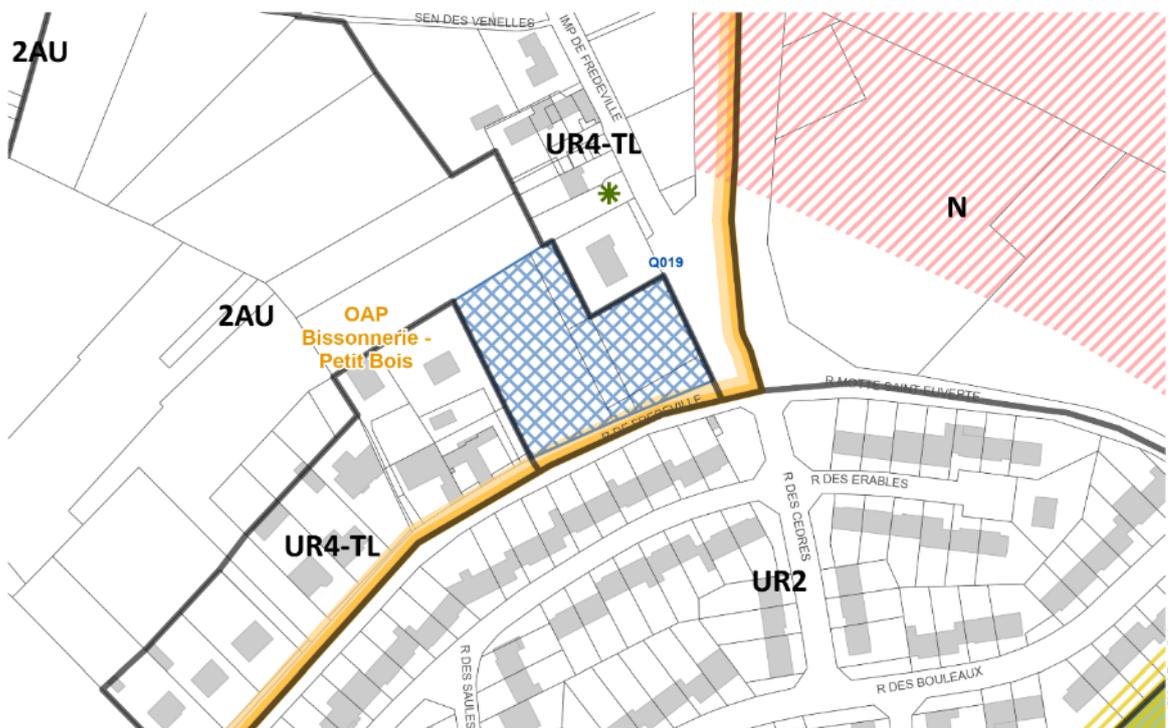
Ainsi, il est proposé :

- D'intégrer les parcelles BR 71, BR 159, BR 160, BR 161, BR 162 et BR 163 au sein de la zone 2AU existante et contiguë.
- De modifier le plan des hauteurs et le plan des emprises en conséquence.

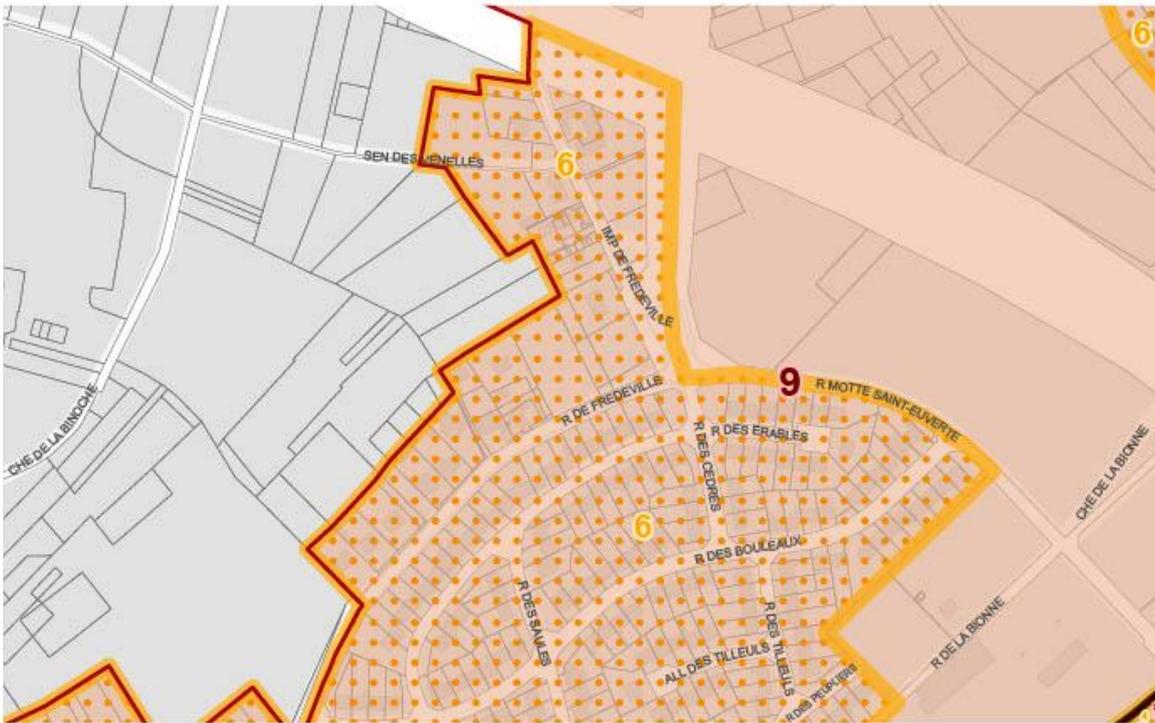
AVANT



APRES



AVANT



APRES



## AVANT



## APRES



## Q.2 Ajustement du plan des hauteurs à l'égout sur les zones 1AU-R1

PIECES MODIFIEES :

4.3.1 - Plan des hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 7 et 11

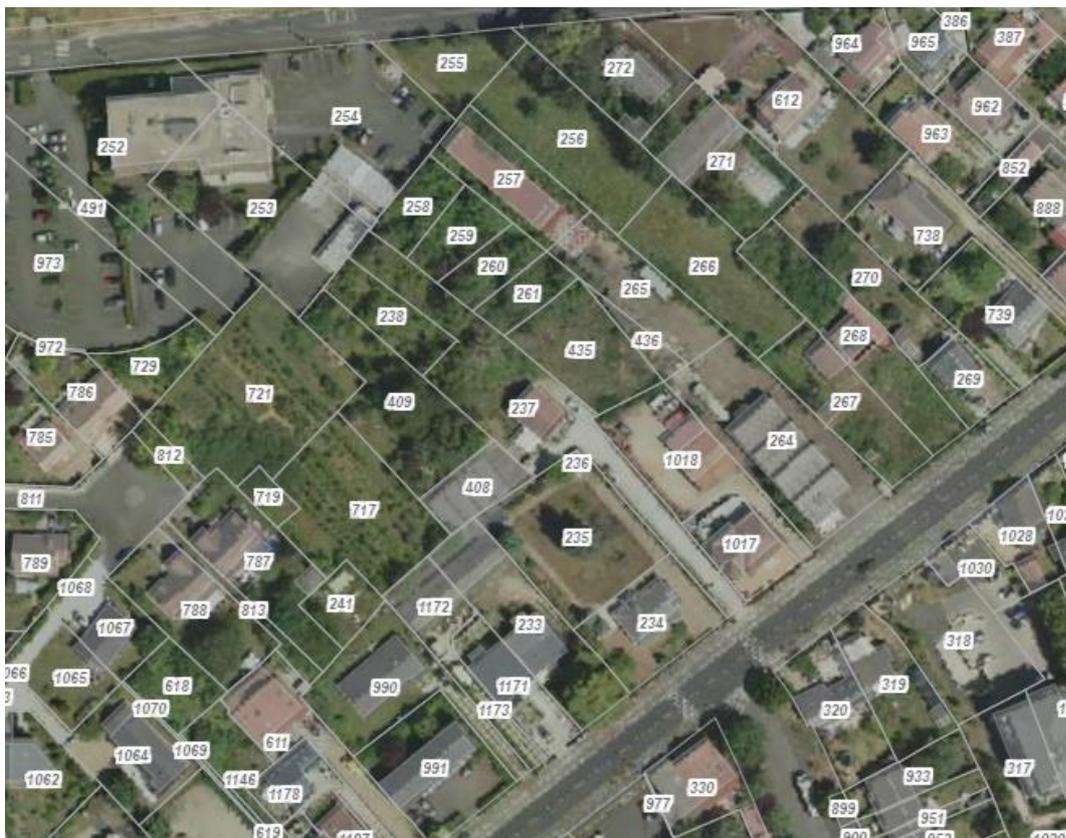


Figure 1 : Clos du Vivien



Figure 2 : Écharbeau



Figure 3 : Bionne Sainte-Marie / Malvoisine



Figure 4 : Port Saint-Loup

Les zones 1AU-R1 sur la commune sont toutes couvertes par des OAP sectorielles qui par leurs orientations écrites et graphiques traduisent les ambitions du territoire en terme d'aménagement et de projets. Complétées du suffixe R1, elles préfigurent ainsi la forme urbaine déjà définie et existante des zones classées en UR1.

Lors de l'élaboration du PLUM, il a été défini sur les secteurs précédemment cités des hauteurs à l'égout et au faitage maximales avec une différence de 3m. La superposition des prescriptions graphiques liées aux hauteurs ont eu pour conséquence l'émergence de nouveaux gabarits de constructions à toiture mansardée.

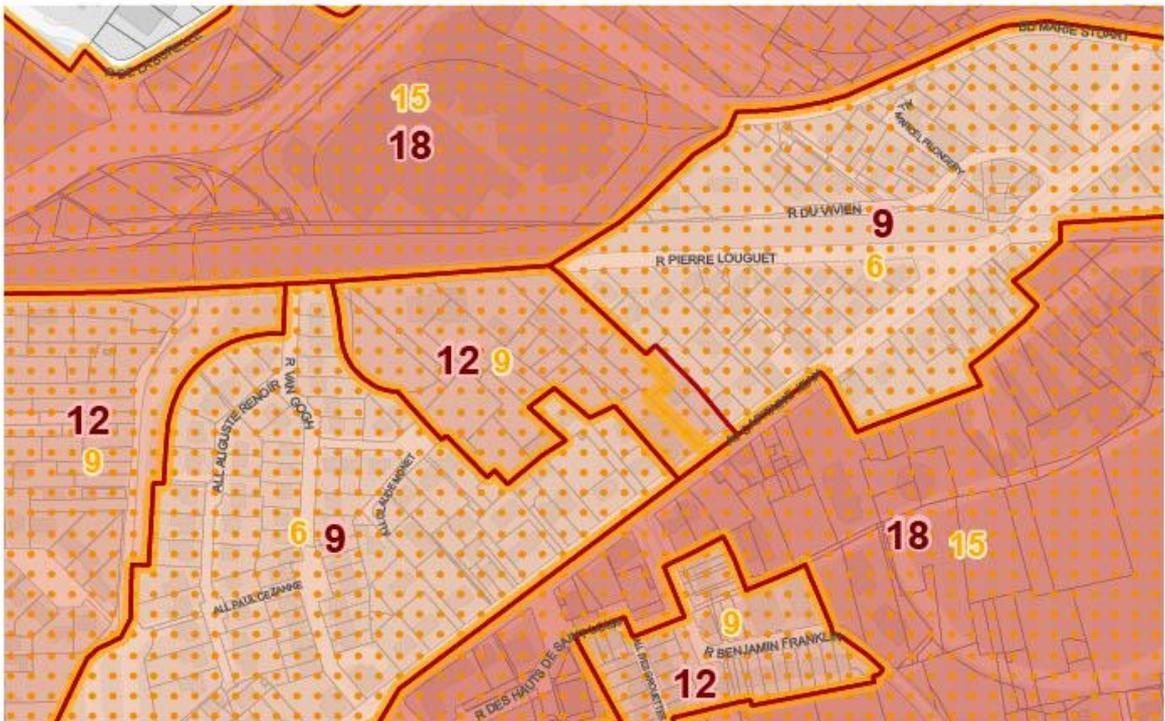
Le Mansart est une forme de toiture, composée de 2 pentes faibles à quatre versants, répandus dans le bâti ancien, particulièrement au niveau des toitures des maisons dites « bourgeoises » et typique des toitures haussmanniennes. La mise en place des toitures mansardées répond à des enjeux de composition urbaine, paysagère et architecturale spécifiques. Les différentes zones 1AU-R1 sur la commune de Saint-Jean-de-Braye constituent des espaces de projets dont les densités et les formes bâties souhaitées, fixées par les orientations des OAP, ne sont pas compatibles avec le Mansart. Ces caractéristiques rompent également l'harmonie des formes urbaines existantes et l'identité architecturale communale.

Il convient donc supprimer les hauteurs à l'égout maximales autorisées dans des zones de projets afin de garantir des formes architecturales cohérentes avec le bâti environnant.

Ainsi, il est proposé de :

- **Supprimer les hauteurs à l'égout maximales autorisées sur l'ensemble des zones 1AU-R1 situées sur la commune de Saint-Jean-de-Braye.**

## AVANT



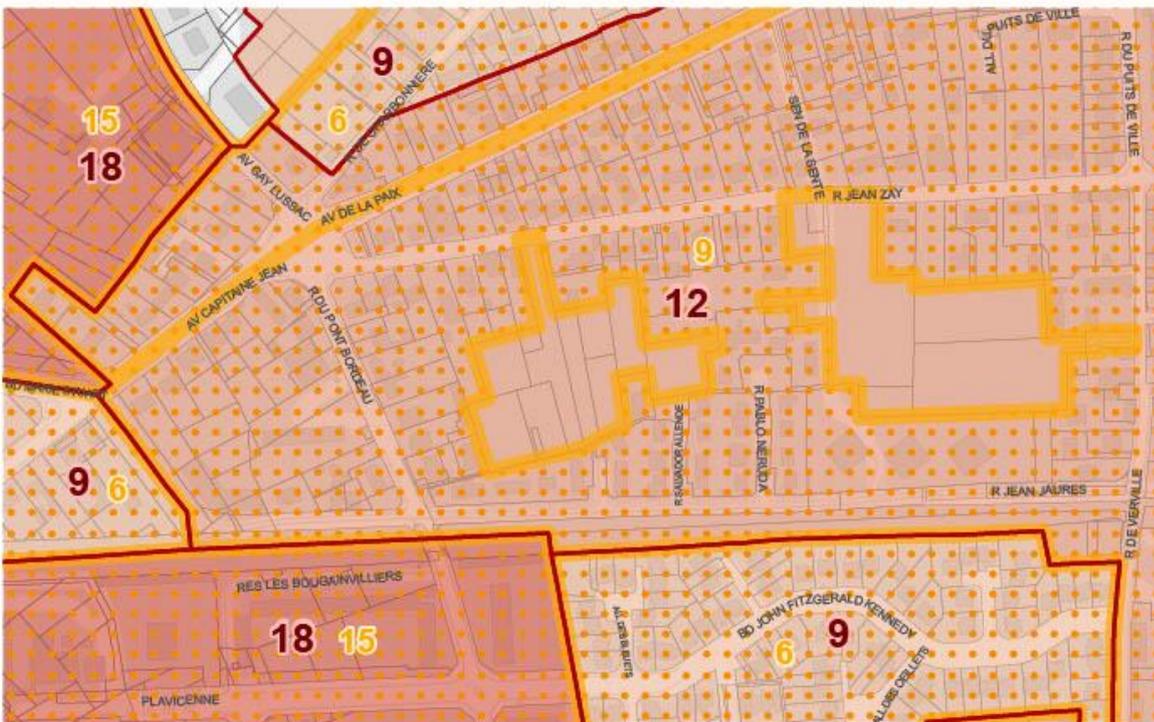
## APRES



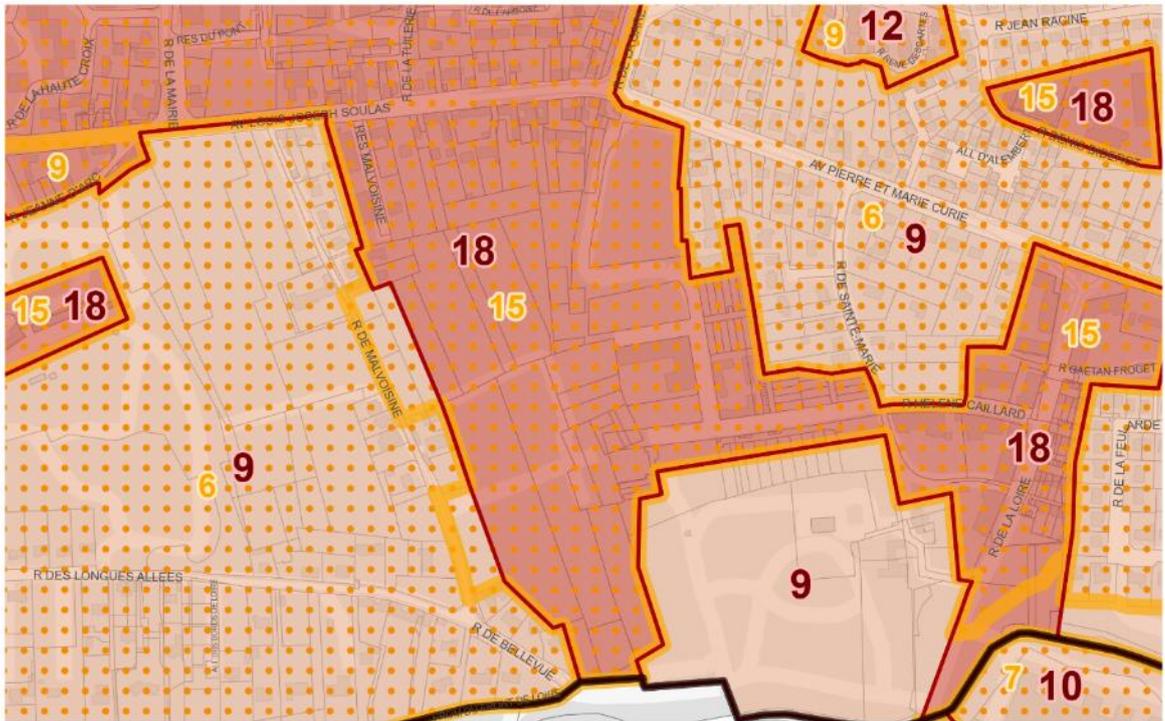
AVANT



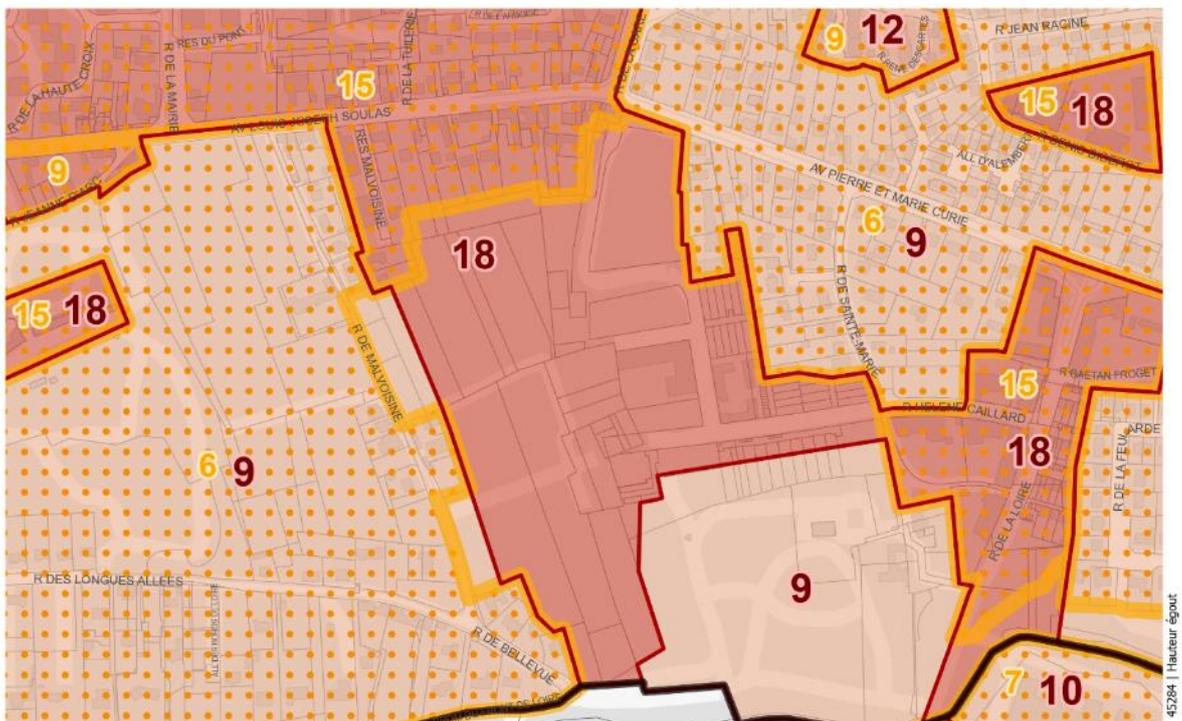
APRES



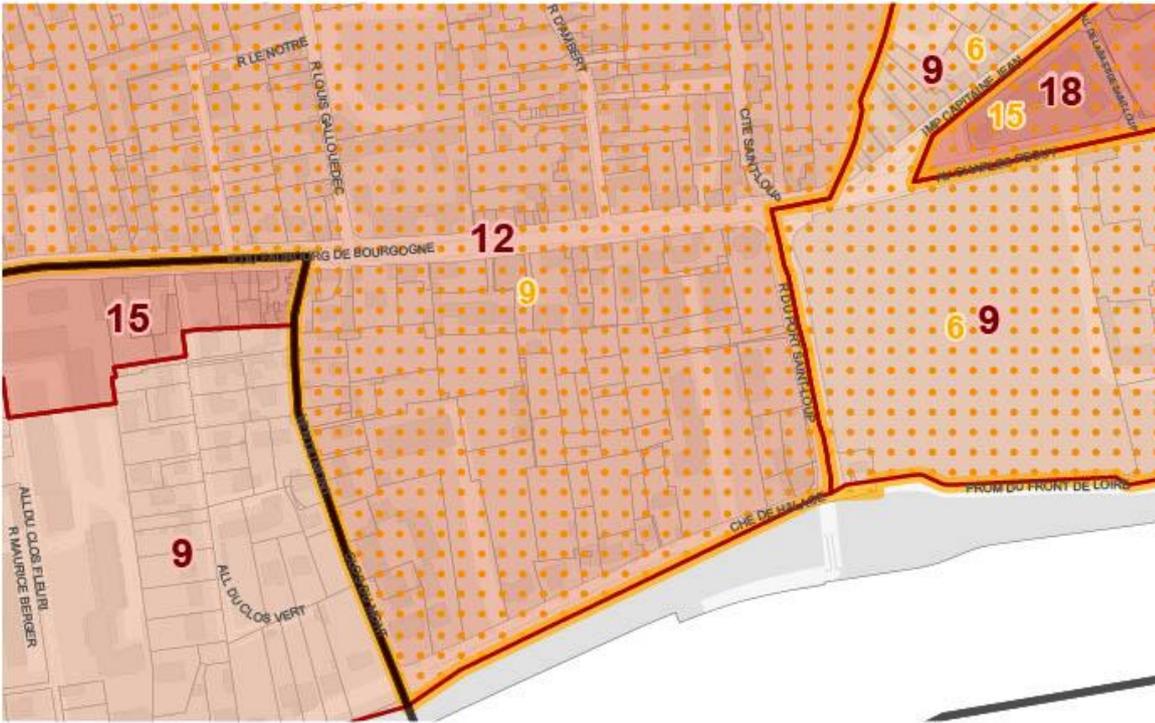
AVANT



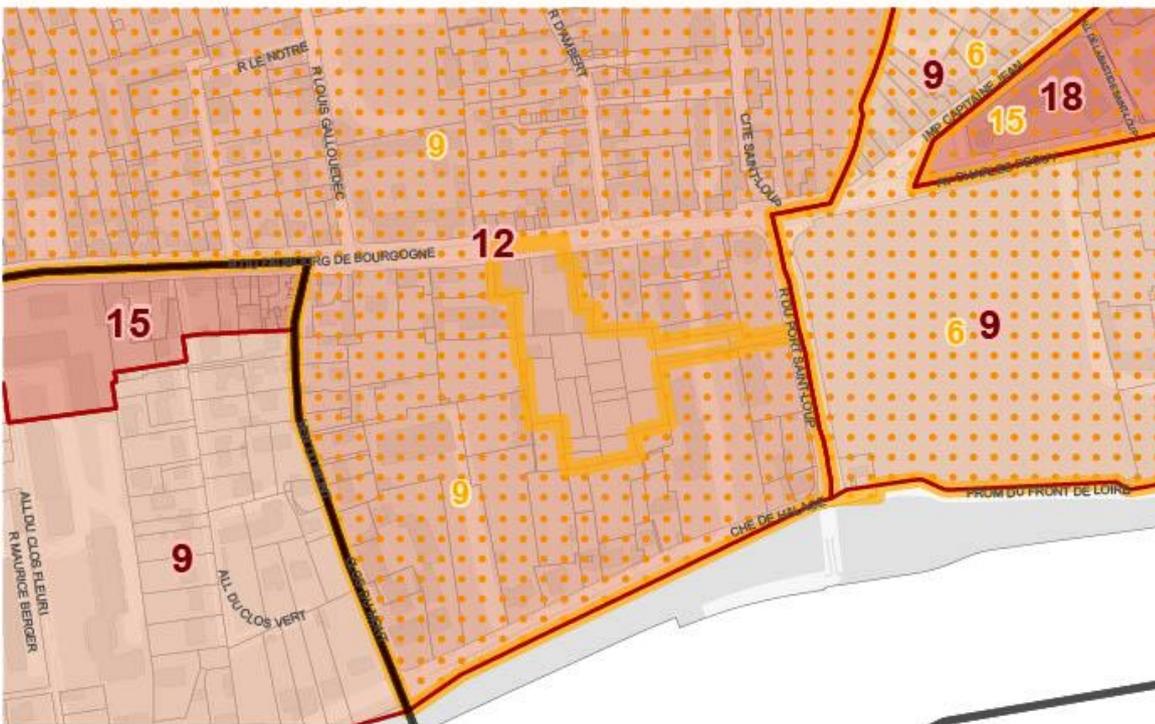
APRES



AVANT



APRES



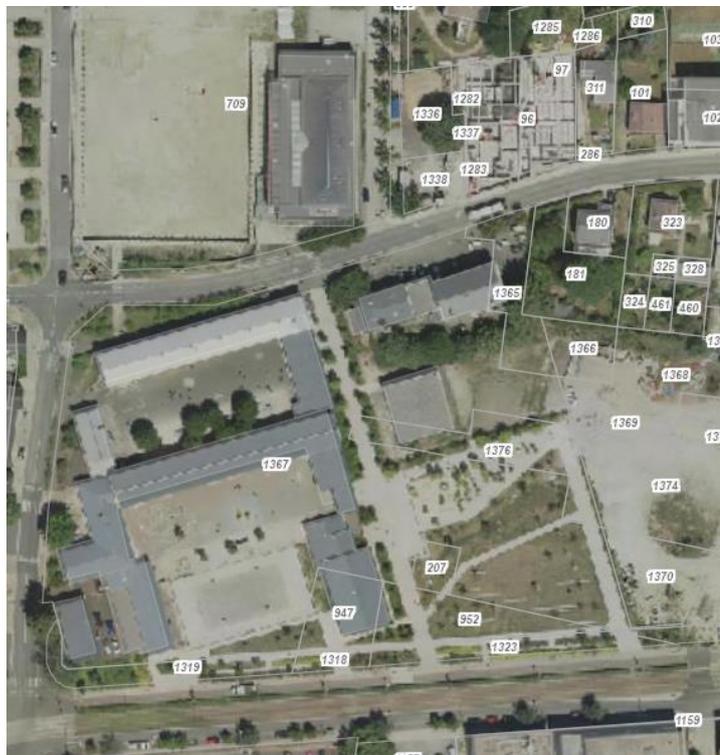
### Q.3 Ajustement du zonage à vocation d'équipement public de la salle Jean-Zay

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 45

4.2.1 – Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> – 7

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



148

La salle Jean Zay est équipement associatif à la structure vieillissante que la commune a pour projet de reconstruire. Elle est située dans l'OAP « ZAC du Grand Hameau et Centre-ville » qui a pour projet la construction de logements, commerces, bureaux et équipements publics ainsi que la refonte des voiries existantes pour une accessibilité et un déplacement plus optimal.

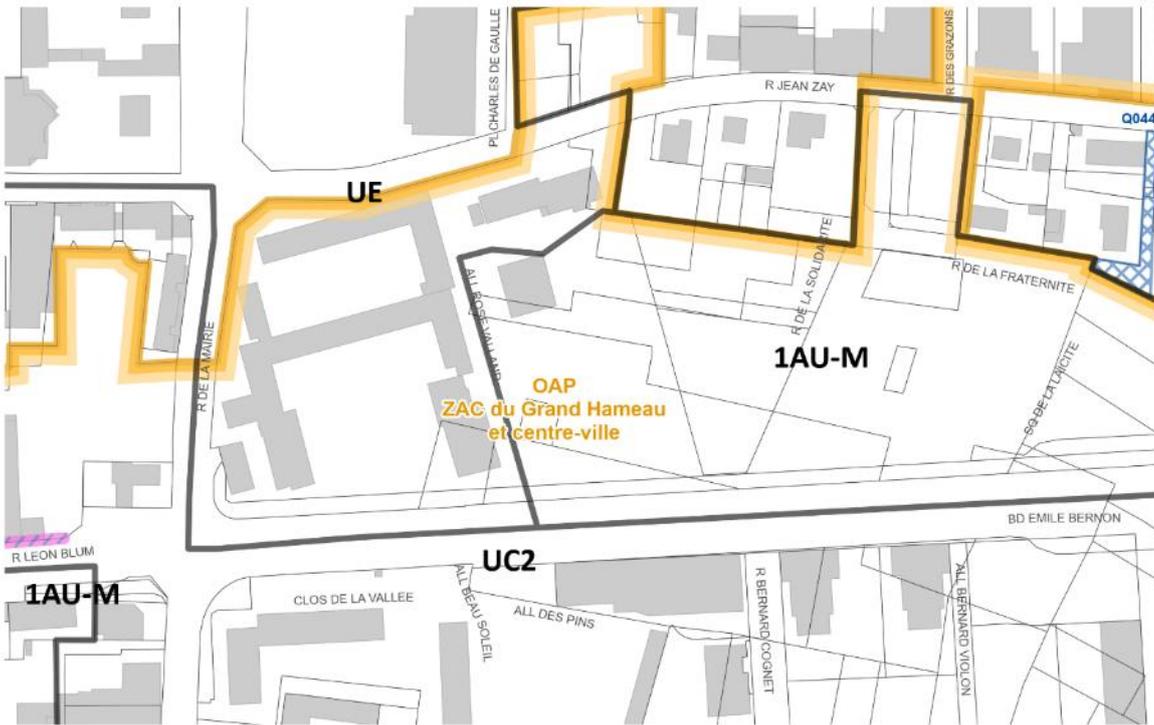
Actuellement localisée dans une zone 1AU-M, correspondante à un secteur à vocation mixte dont la forme urbaine projeté n'est pas définie par une zone U existante, un ajustement de zonage vers une zone UE (en extension de la zone UE déjà existante encadrant l'école Jean Zay, le dojo et l'ancienne caserne des pompiers) est cohérent avec le projet de reconstruction de cet équipement public.

Il convient, en cohérence avec le changement de zonage, de supprimer les hauteurs maximales autorisées ainsi que l'emprise de pleine-terre pour la réalisation d'un équipement public.

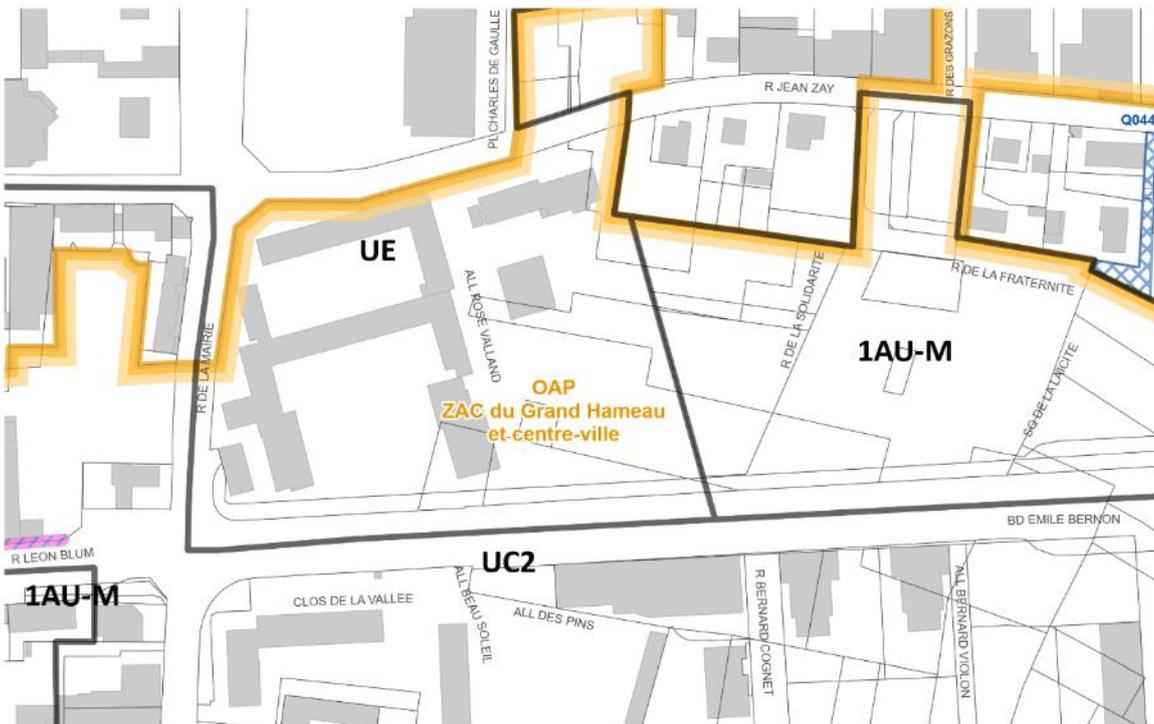
Ainsi, il est proposé de :

- Rattaché le périmètre de de la salle Jean Zay au sein de la zone UE existante et contiguë.
- Modifier l'emprise de pleine terre minimale en conséquence.

AVANT



APRES





## Q.4 Ajustement du zonage sur une parcelle limitrophe au cimetière du Vieux-Bourg

### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 44
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 5



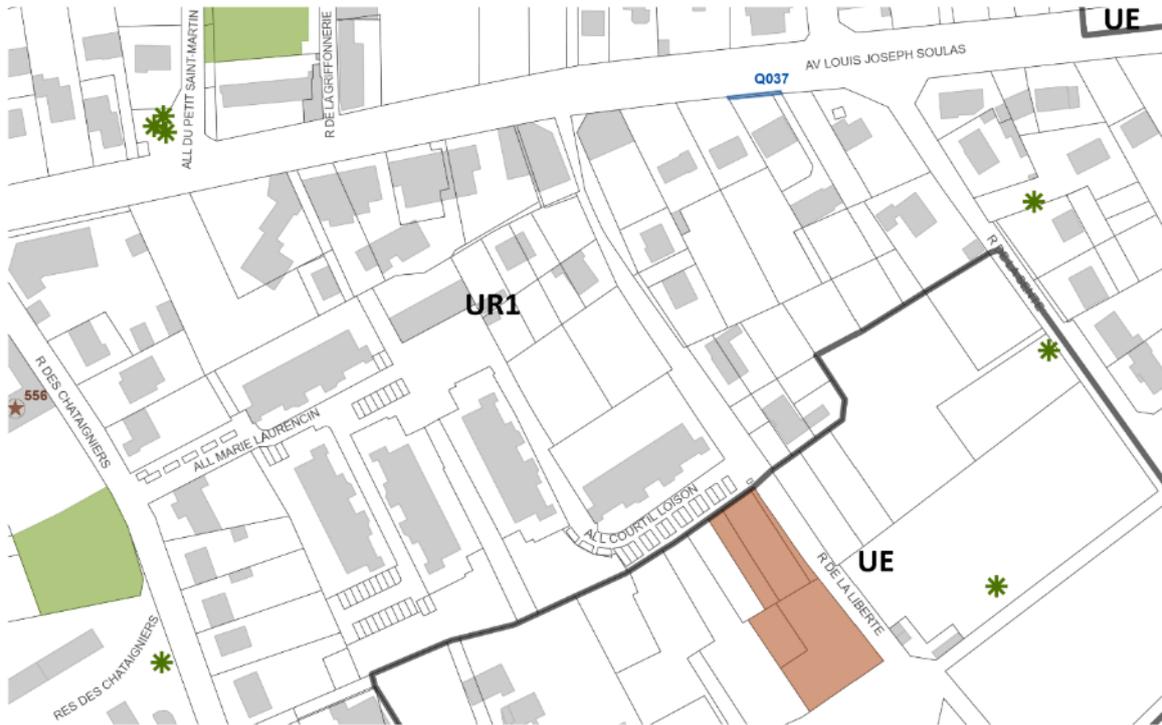
La commune Saint-Jean-de-Braye avait pour projet de céder la parcelle cadastrée CE 402 inutilisée du cimetière du Vieux Bourg aux riverains. Elle a ainsi été classée en UR1, secteur résidentiel urbain, afin de soutenir et rendre viable les futurs projets locaux.

Le projet n'ayant pas abouti, il convient de rattacher la parcelle à la zone UE qui couvre le cimetière du Vieux Bourg. Ce terrain sera utilisé pour créer un columbarium végétal et un jardin du souvenir.

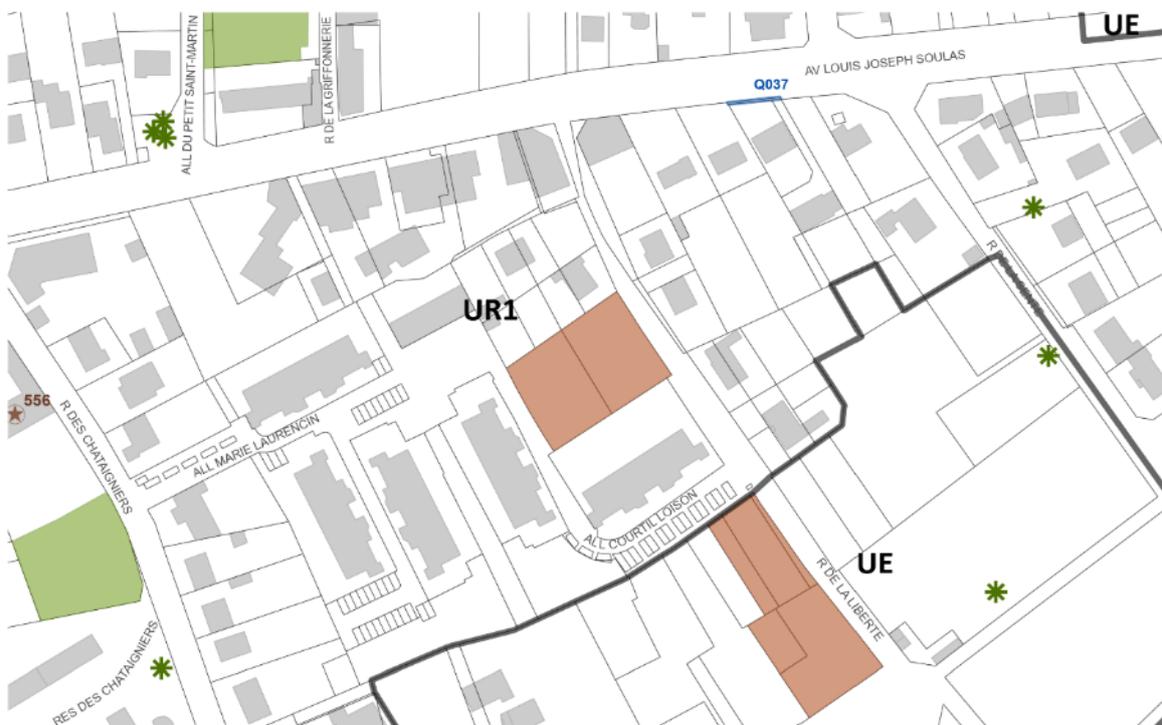
Ainsi, il est proposé de :

- Classer la parcelle cadastrée CE 402 située sur la commune de Saint-Jean-de-Braye en UE et de la rattacher à la zone UE qui couvre le cimetière du Vieux Bourg.
- Modifier l'emprise de pleine terre minimale en conséquence.

## AVANT



## APRES



AVANT



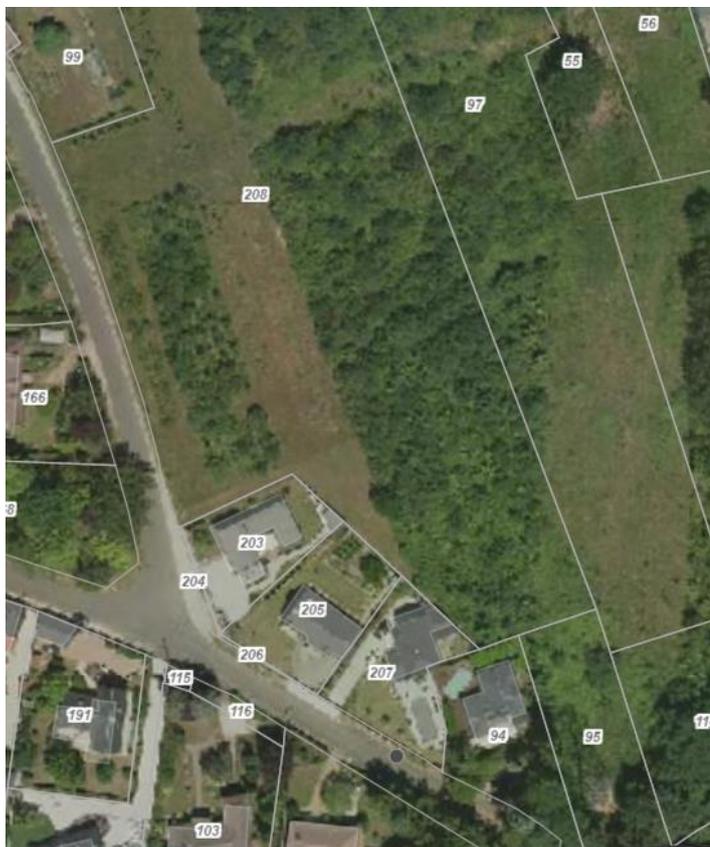
APRES



## Q.5 Ajustement d'un zonage rue de Bellevue

### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 42
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 7
- 4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 7



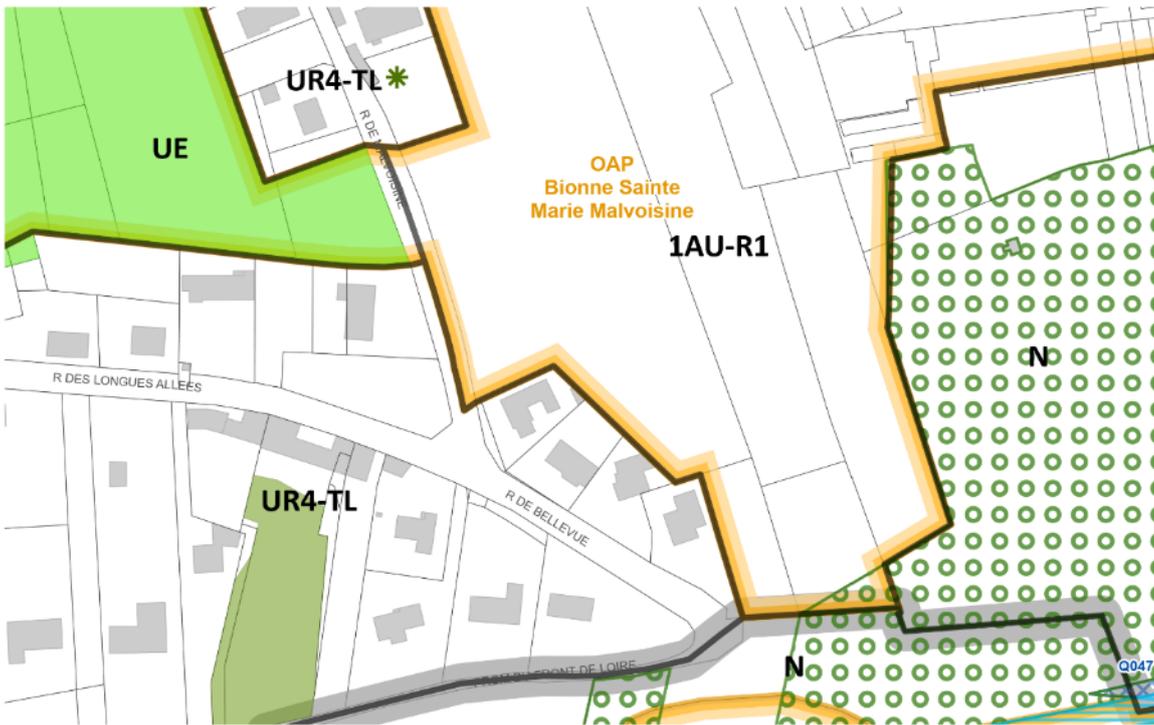
Le projet d'aménagement Bionne- Sainte Marie rend les bords de Loire plus accessibles à travers un espace public de qualité. Ce secteur est pensé dans la logique du futur développement urbain du site de Malvoisine afin de rendre cohérents les deux quartiers et d'offrir un potentiel de développement tout en limitant l'étalement urbain.

Le secteur bâti, situés en UR4-TL, en continuité directe avec le périmètre de l'OAP, cherche à évoluer malgré les contraintes réglementaires imposées par une emprise de pleine-terre minimale de 60% et des hauteurs maximales à l'égoût et au faitage de 6m et 9m. Les besoins d'évolution ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone classée 1AU-R1 et les prescriptions graphiques qui restent inchangées. Pour permettre une urbanisation raisonnée, respectueuse des formes bâties et de l'environnement environnant, il convient de rattacher une partie de la parcelle cadastrée BZ 208, classée en 1AU-R1, vers le sous-secteur UR4-TL.

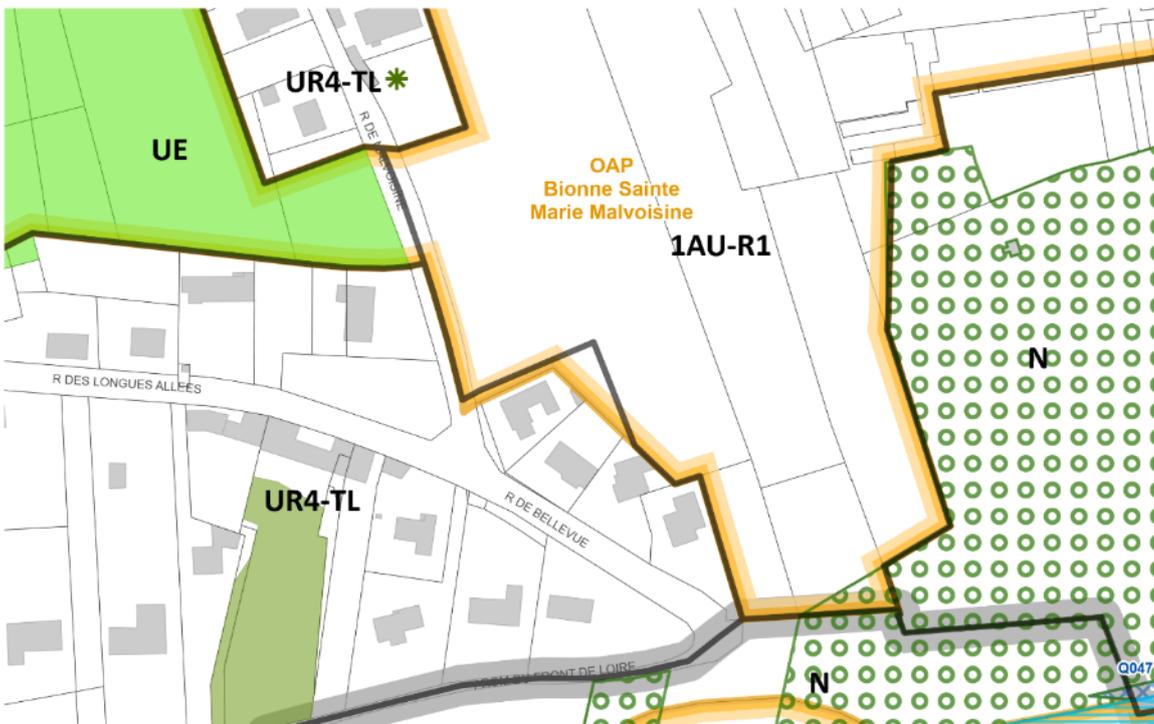
Ainsi, il est proposé de :

- Rattacher 420 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée BZ 208 au sous-secteur UR4-TL qui lui est contiguë.
- Ajuster le plan des hauteurs et plan des emprises en conséquence.

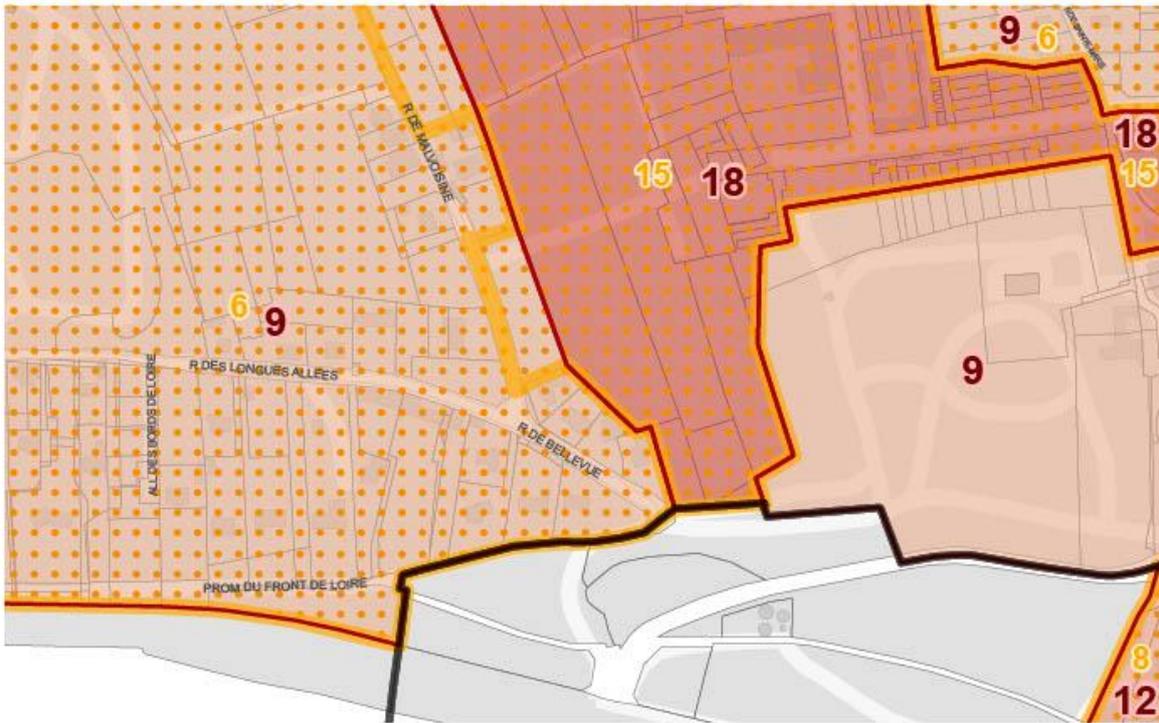
AVANT



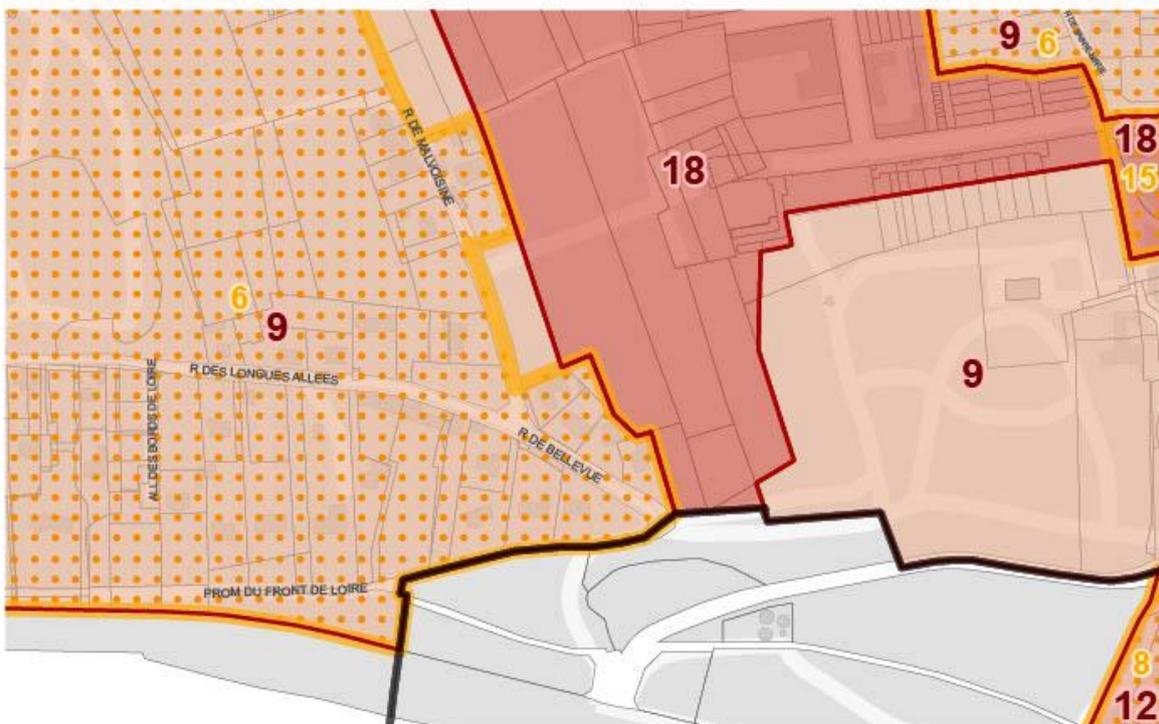
APRES



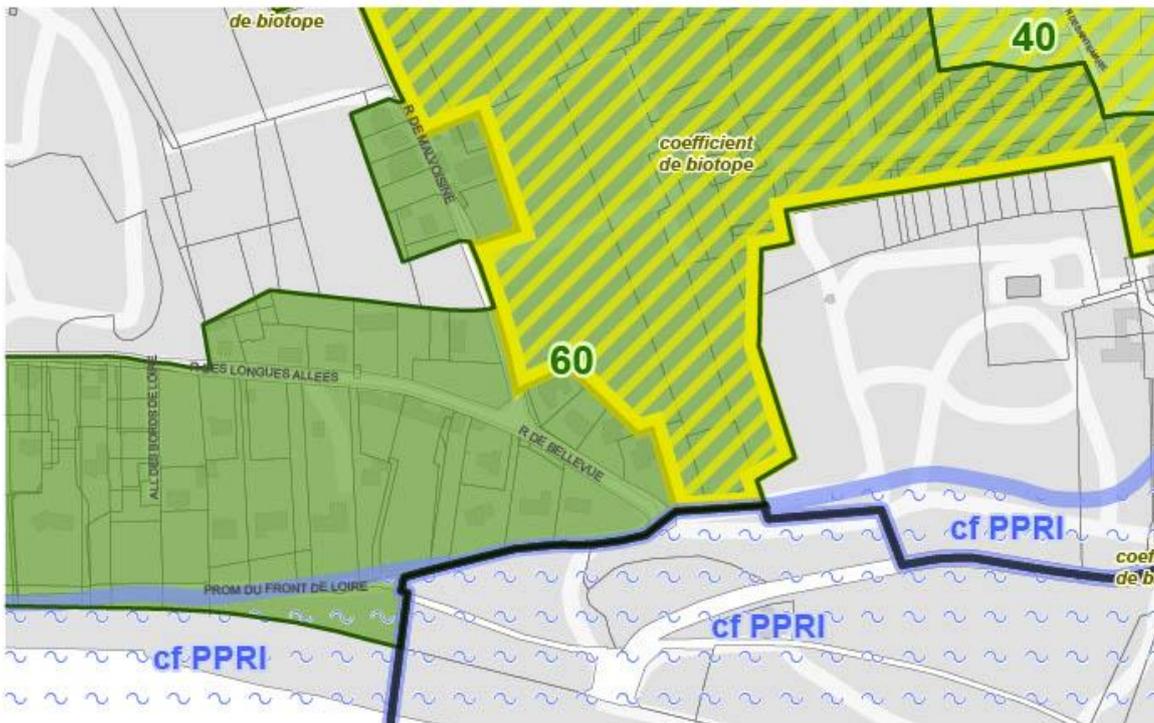
AVANT



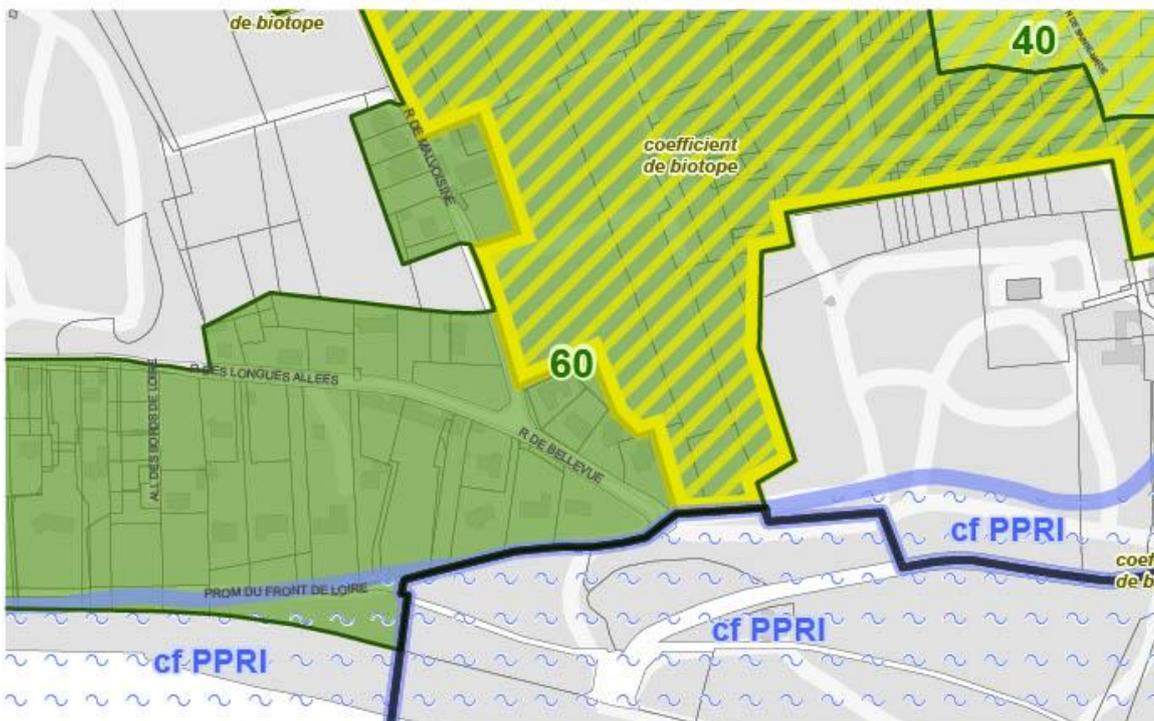
APRES



AVANT



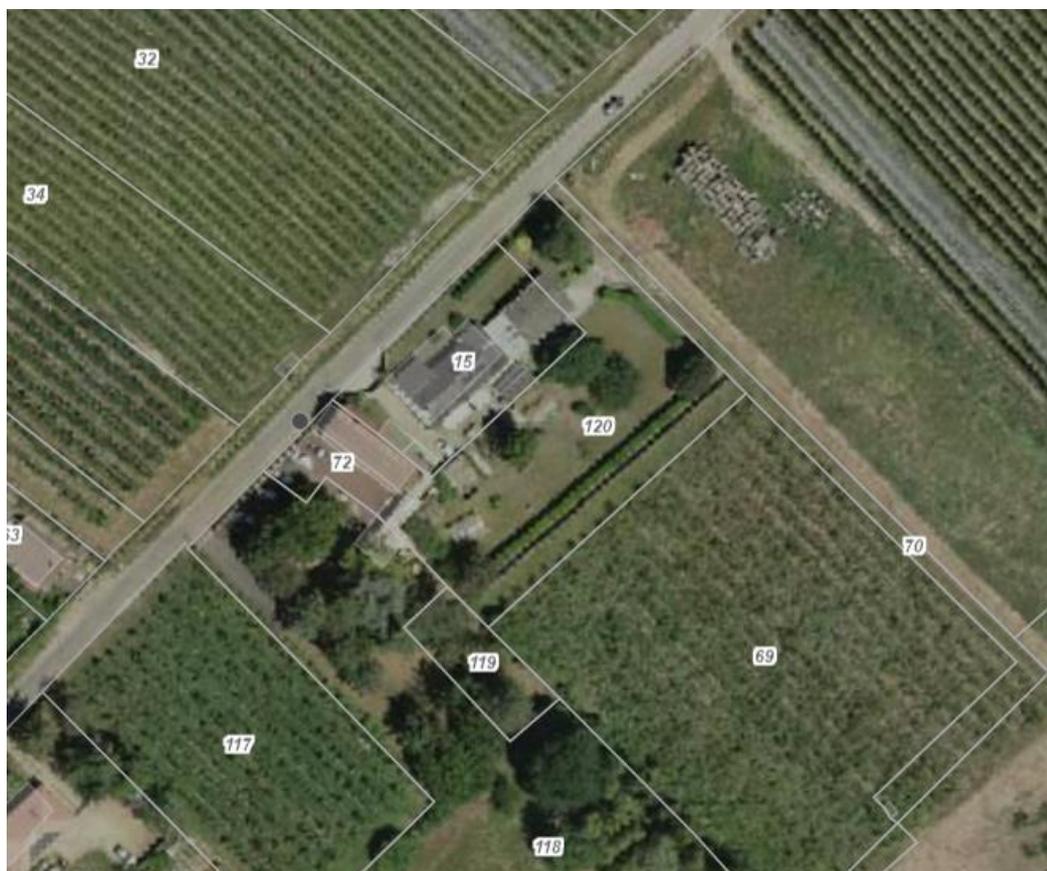
APRES



## Q.6 Identification d'un bâti sur les planches graphiques rue de la charbonnière

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 35



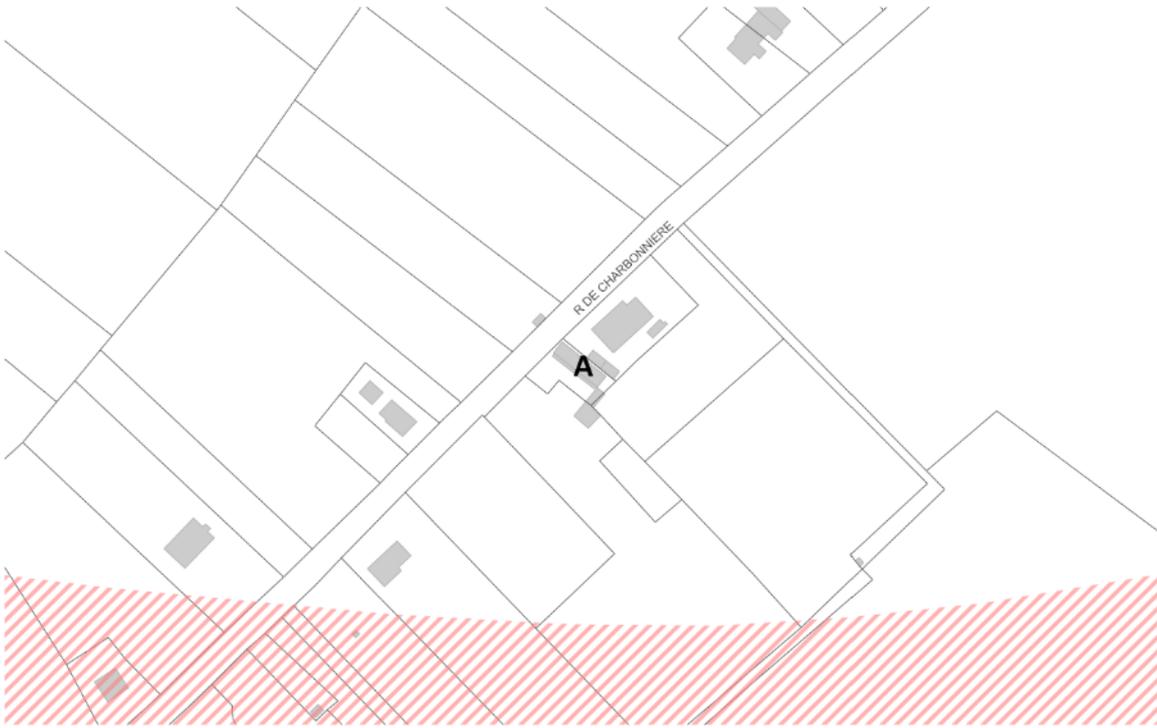
Les bâtis situés sur les parcelles cadastrées AX 72 et AX 118 à Saint-Jean-de-Braye, propriété de l'Établissement Public de Santé Mentale du Loiret Georges Daumézon, sont catégorisés dans la sous destination « Enseignement, santé et action sociale ».

La capacité d'accueil des personnes en situation d'handicap est limitée par la taille des constructions existantes. Au regard des évolutions d'accueil souhaité par l'ESPM, le site ne répond plus au besoin futur. Dans un objectif de lutte contre les constructions vacantes, il convient de permettre aux bâtis de pouvoir changer de destination et ainsi muter, lui donnant une seconde vie..

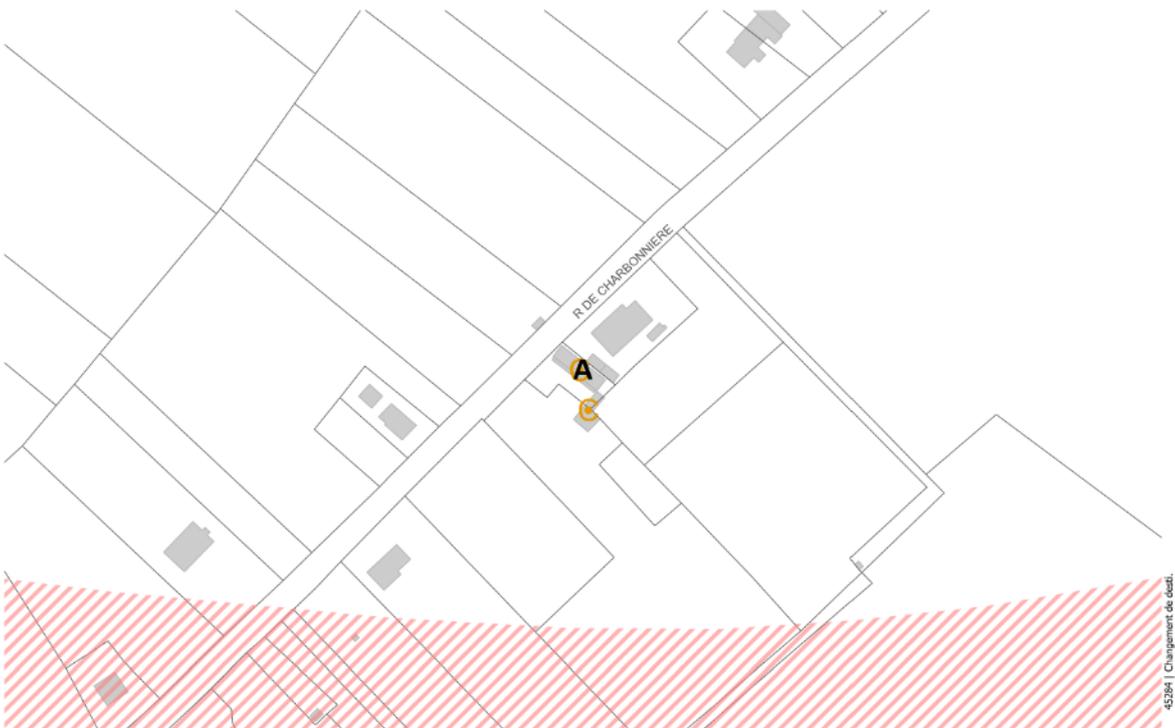
Ainsi, il est proposé de :

- Identifier des bâtis, situés sur les parcelles cadastrées AX 72 et AX 118 à Saint-Jean-de-Braye, sur planches graphique pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

AVANT



APRES



# ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE et ORLÉANS

## R.1 Modification de l'OAP « Tête Nord du Pont de l'Europe »

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 Justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_41
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_49
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_50



160

Le travail mené par un groupe de bureaux d'études techniques (ingénierie, mobilités, AMO, architectes, paysagistes) a permis d'affiner le projet portant sur la « Tête Nord du Pont de l'Europe » nécessitant ainsi la mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les principales modifications du projet portent sur les éléments suivants :

- Suppression de la mention portant sur l'aménagement et l'extension du parking relais du tramway sur le mail Aubrac, car celui-ci est désormais réalisé. Cette mention est remplacée par la création d'un pôle multimodal tram-bus-vélo-parc relais.
- Remplacement des termes « Les choix d'aménagement de ces infrastructures et de ces espaces publics ont fait l'objet d'un dialogue compétitif en 2020. » par « L'aménagement de ces espaces publics est à l'étude. ».
- Remplacement de l'usine Fédéral Mogul qui a laissé sa place à l'entreprise Tenneco et précision sur la façade Art-Déco à protéger.
- Remplacement du terme « Ilot Mistigris-sud » par le terme « Ilot Madeleine-Paul Bert », correspondant davantage à la situation de l'îlot et précisions du programme envisagé sur cet îlot.
- Mise à jour du nombre de véhicules /jour traversant le carrefour « Paul Bert ».
- Modification de la forme de la future place Paul Bert qui sera élargie et non traitée en « T ».
- Modification de l'ER R023 élargit côté ouest et prolongé côté est de la rue Henri Pavard.
- Modification de la programmation de la rue de la Madeleine et de l'îlot Mothiron.

Ainsi, il est proposé de modifier :

- L'OAP « Tête Nord du Pont de l'Europe », afin d'y apporter les évolutions et précisions produites par les dernières études ;
- Le plan de zonage pour étendre l'Emplacement réservé n° R023 et adapter le périmètre de l'OAP en conséquence.

Le texte de l'OAP doit être modifié :

### PROGRAMMATION :

- Superficie : 20 ha
- Vocation dominante : équipement, habitat, espaces publics, commerces de proximité
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Requalification de la tangentielle en boulevard urbain
  - Collège
  - Espaces verts
  - Restructuration de la place Paul Bert
  - Elargissement de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue Mothiron
  - Commerces tertiaire
  - ~~Parking Relais existant aménagé pour atteindre 300 à 350 places~~
  - ~~Création d'un pôle multimodal tram-bus-vélo-parc relais~~

Cette OAP précise ainsi, le secteur sud de TNPE qui peut évoluer à court et moyen terme et qui est concerné par les place et rues suivantes :

- Place Paul Bert
- Avenue Georges Clémenceau
- Rue de la Madeleine (portion place Paul Bert/ mail Aubrac)
- Rue Mothiron
- Rue des Charrières
- Allée de Mistigris

~~Les choix d'aménagement de ces infrastructures et de ces espaces publics ont fait l'objet d'un dialogue compétitif en 2020.~~

L'aménagement de ces espaces publics est à l'étude.

### PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- La place Paul Bert sera réaménagée pour restreindre son caractère routier. Un vrai espace public sera créé en lien avec la mutation du secteur et de la tangentielle qui doit à terme devenir un boulevard urbain. ~~Son aménagement doit permettre de reconnecter à la ville l'usine Federal Mogul et permettre la mise en valeur de sa qualité architecturale ; Son aménagement doit permettre de mettre en valeur la qualité architecturale de la façade Art Déco de l'usine Tenneco (ex. Federal Mogul).~~
- ~~L'îlot du Mistigris Sud avec la construction d'immeubles d'habitation, de bureaux ; L'îlot Madeleine / Paul Bert avec la construction d'immeubles d'habitations, pourvus de commerces et de bureaux au RC, en quantité limitée pour ne pas venir concurrencer les commerces de la rue du Faubourg Madeleine, notamment le centre commercial « Rives de Loire - Madeleine ». Ces immeubles devront présenter une architecture de qualité (percées visuelles, hauteurs de niveaux variées, jeux de retraits et avancées...) et les stationnements seront de préférence localisés en sous-sol.~~
- ~~L'îlot Mothiron sera aménagé ultérieurement en lien avec l'occupation décidée de l'îlot tête Nord, avec la construction partielle d'immeubles d'habitation, de bureaux et une large place donnée aux espaces verts ; L'îlot Mothiron sera aménagé en espace public paysager et végétalisé. A l'Est de l'îlot Mothiron une emprise foncière est en cours de définition programmatique.~~

- ~~Ce site pourra accueillir des commerces le long de la rue Madeleine notamment, mais en quantité limitée pour ne pas venir en concurrence avec les commerces de la rue du Faubourg Madeleine.~~ La rue de la Madeleine et du Faubourg Madeleine qui doivent par leur aménagement permettre de conforter le caractère de faubourg et favoriser la création d'un pôle multimodal.
- L'ensemble des voiries du secteur, ainsi que la place Paul Bert, sera requalifié afin de donner un caractère plus urbain au site, tout en permettant de répondre à l'important niveau de trafic (près de ~~30 000~~ 35 000 véhicules par jour) et en intégrant le trafic induit de l'opération immobilière « Les Berges d'Houllippe » (ex-TRW). Pour cela les géométries des carrefours seront revues et la place Paul Bert sera ~~traitée « en T »~~ élargie.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

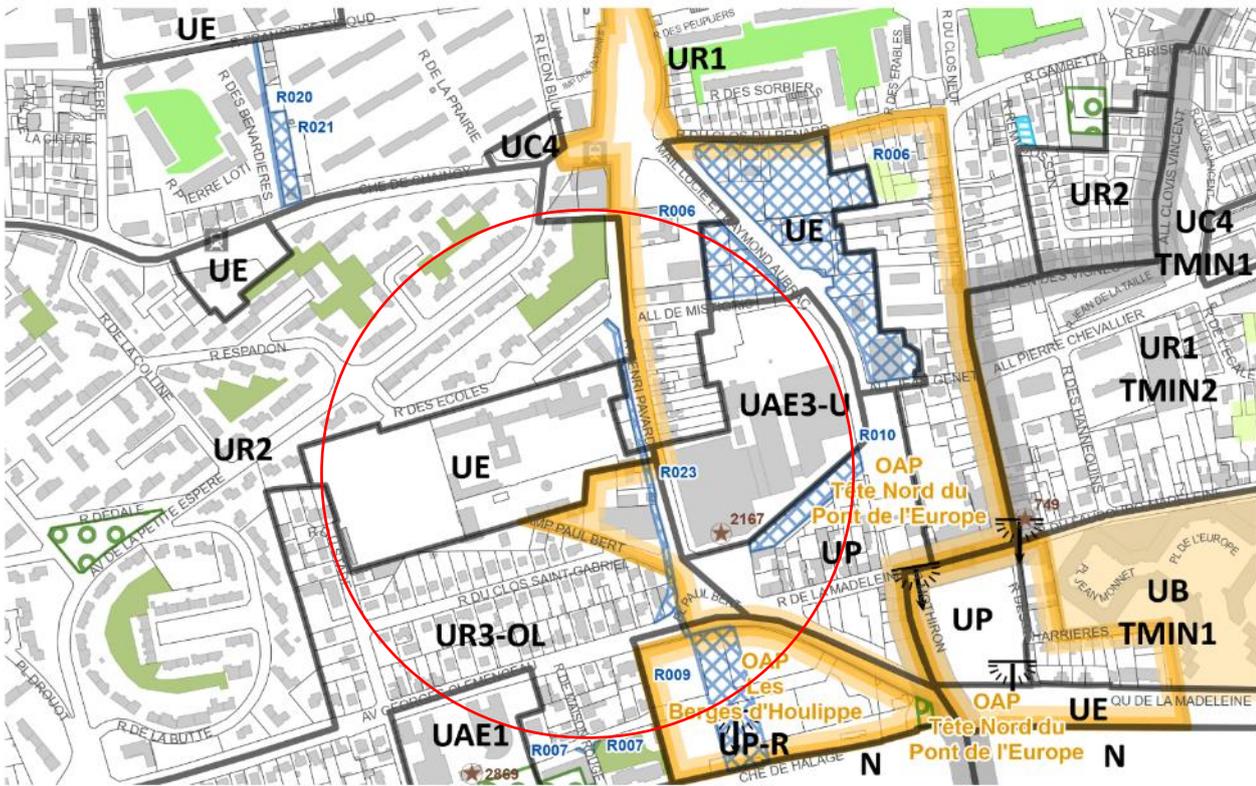
### Qualité urbaine et architecturale :

~~Le foncier au sud du site TNPE est mobilisable à court terme pour les îlots Mothiron et Pont de l'Europe et à moyen terme pour l'îlot Mistigris Sud. La disposition et la répartition des bâtiments de ces différents îlots se feront en cohérence et en accompagnement d'un bâtiment phare d'équipement ou tertiaire qui sera implanté sur l'îlot pont de l'Europe. Leur épannelage devra se faire en lien avec la topographie du lieu et la proximité de la vallée de la Loire. Un gradient dans la densité de l'urbanisation pourra être recherché entre les bords de Loire vers le Nord. Un front bâti sera privilégié le long de la rue Madeleine.~~

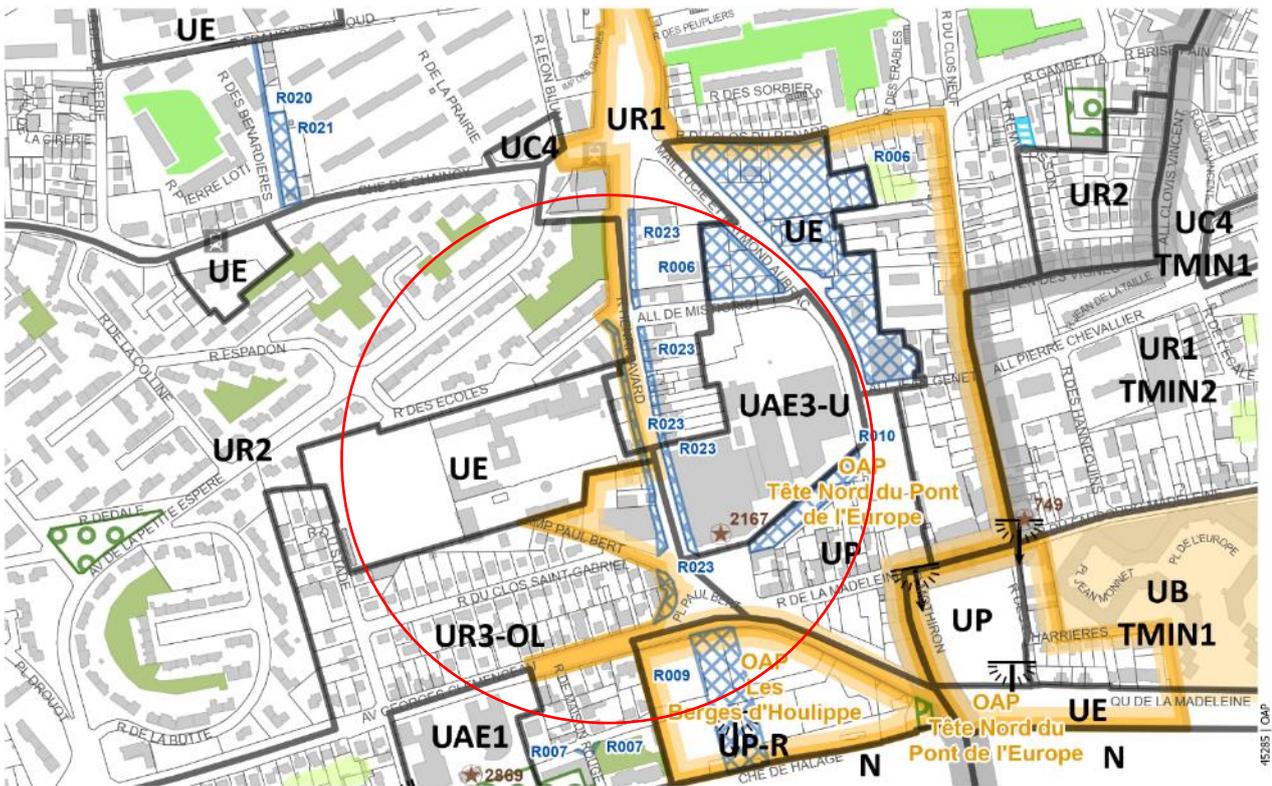
L'ambition générale de cette OAP est de valoriser un secteur d'entrée du cœur de la Métropole et un paysage d'exception, par un renouvellement urbain et architectural ambitieux.

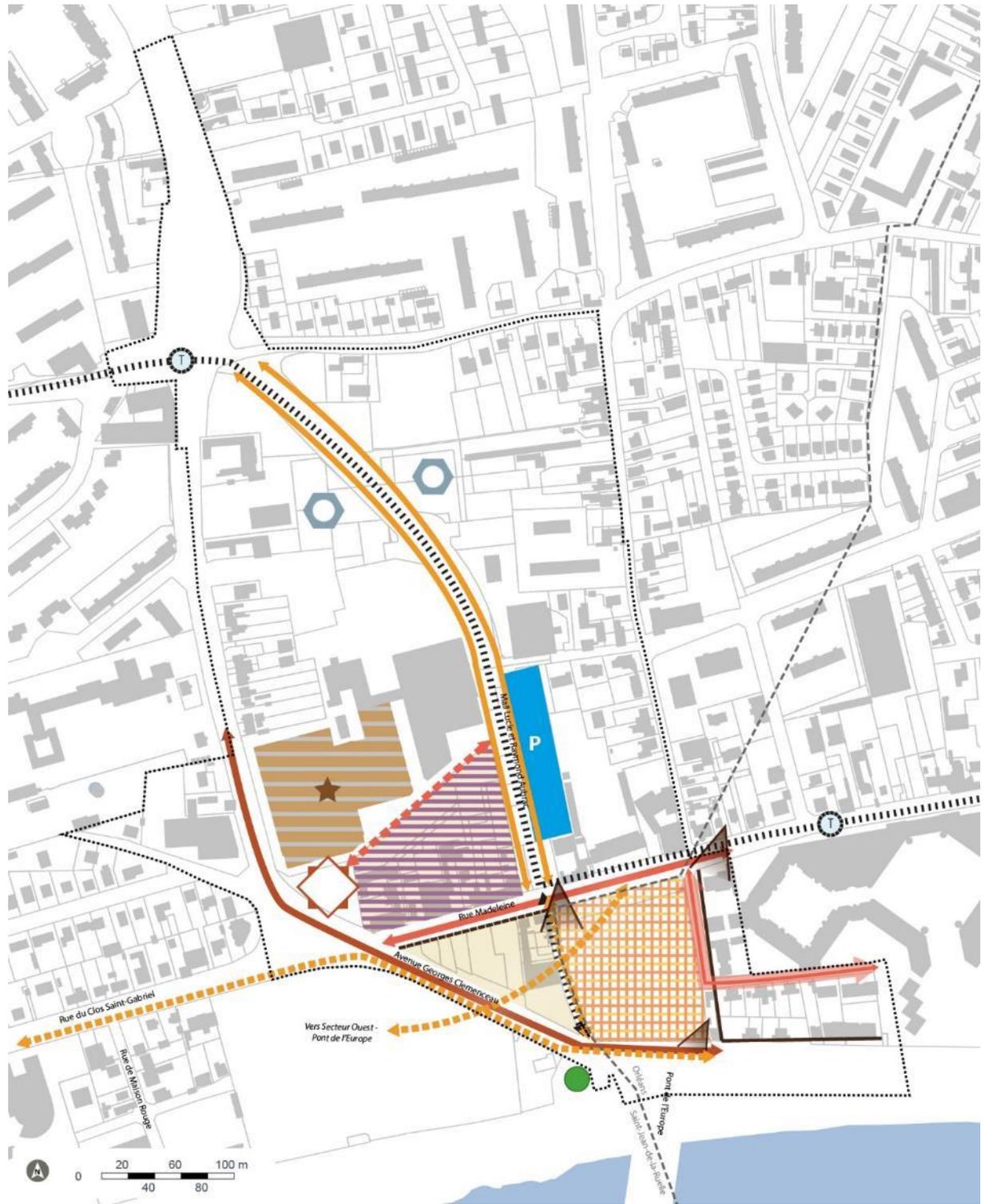
Concernant la programmation, il est important de valoriser la rue de la Madeleine aujourd'hui constituée d'un ensemble bâti peu qualitatif. Des rez-de-chaussée actifs et une programmation mixte logements / commerces et logements / bureaux favoriseront la création d'un dynamisme et la fabrication de morceaux de ville vivants à tout heure.

AVANT



APRES





**SCHÉMA :**

 Périmètre OAP

 **Logements Equipements**

-  Permettre la restructuration de l'îlot Mistigri Sud à usage d'habitat et de commerces de proximité dans des gabarits cohérents avec le renouvellement urbain de la friche TRW (R+3).
-  Prévoir l'aménagement de cet îlot avec une composition cohérente avec les îlots Mistigri Sud.
-  Prévoir l'implantation d'un projet d'envergure métropolitaine.
-  Secteur d'équipement d'intérêt collectif (collège)

 **Mobilités**

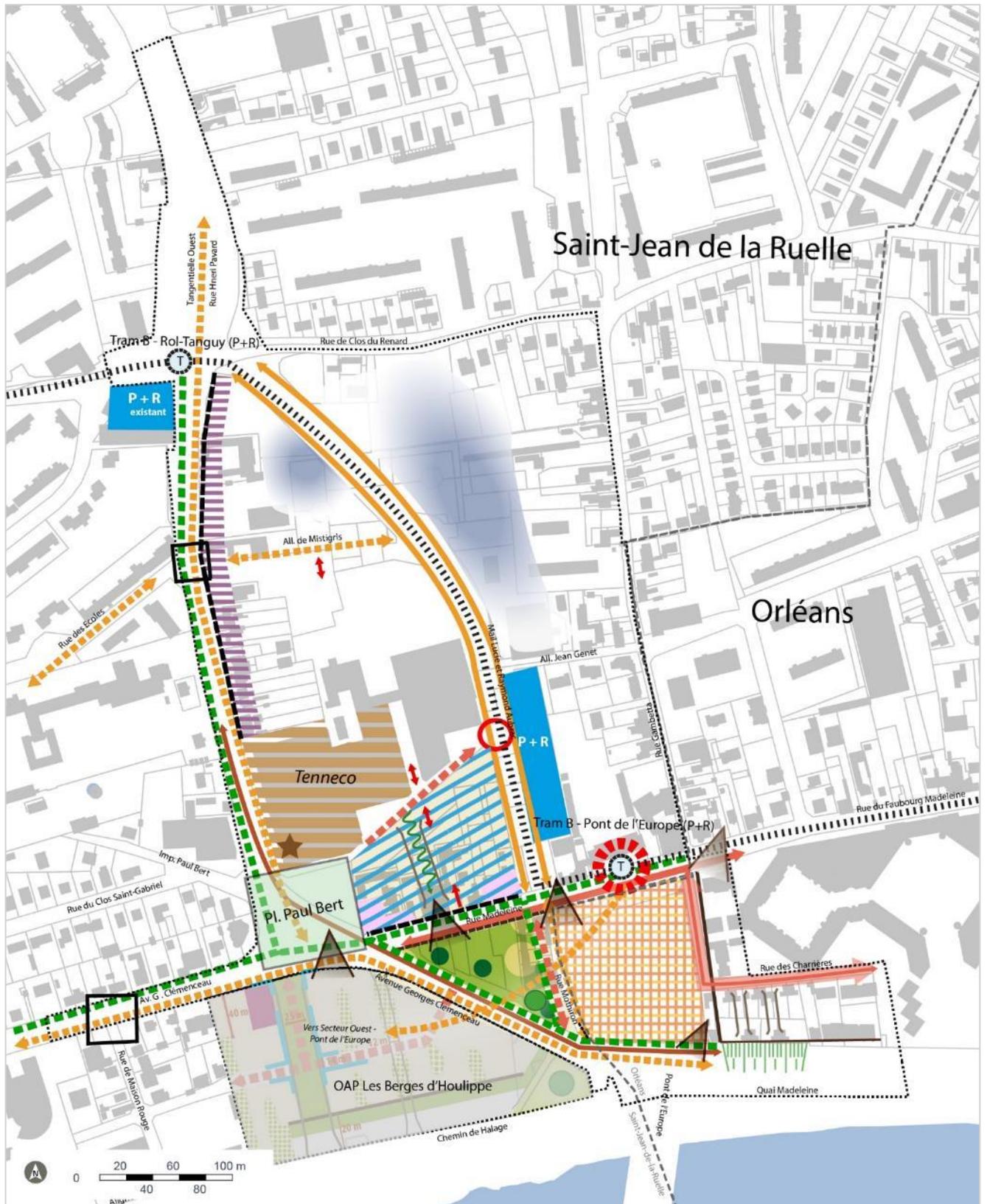
-  Dans la continuité de la rue du Faubourg Madeleine, conforter l'axe historique et favoriser la création d'un pôle multimodal.
-  Elargir la rue des Charrières.
-  Restructurer les axes routiers en boulevard urbain planté afin de redonner un caractère urbain et paysager à la tête Nord du Pont de L'Europe, en lien avec le paysage ligérien.
-  Création d'une voie de liaison vers le mail Aubrac et l'accès au P+R.
-  Repositionner la rue Mothiron en continuité du mail Aubrac.
-  Piste cyclable existante
-  Créer de nouvelles liaisons douces :
  - Prévoir une liaison piétonne entre le futur quartier TRW et le pôle multimodal ;
  - Prévoir une liaison douce rue Mothiron ;
  - Créer une piste cyclable le long de l'avenue G. Clemenceau.
-  Création d'une place pour redonner un usage urbain au carrefour et favoriser la mutation du secteur.
-  Ligne de tramway / bus
-  Donner plus de capacité au P+R.

 **Patrimoine Forme urbaine**

-  Alignement avec le quai Madeleine et l'existant.
-  Préfiguration d'un front bâti
-  Vues et belvédère sur la Loire et le Pont de l'Europe à maintenir et aménager.
-  Mettre la mise en valeur des caractéristiques architecturales (art déco) de l'usine Fédéral Mogul.

 **Trame verte**

-  Maintenir et mettre en valeur le cèdre existant.



# SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



## Logements Equipements

Permettre la restructuration de l'îlot Madeleine / Paul Bert à usage d'habitat, de commerces de proximité et de bureaux. Les gabarits seront limités à R+2 à l'intérieur de l'îlot et R+3 en alignement de la rue de la Madeleine, avec une tolérance en R+4 uniquement pour marquer les angles.

Les commerces et bureaux seront en rez-de-chaussée d'immeubles, de préférence sur les angles avec la rue Madeleine.

Les hauteurs de l'ensemble des constructions sur l'îlot ne pourront dépasser la hauteur du programme de renouvellement urbain « Les Berges d'Houilippe » sur l'ancienne friche TRW (hauteur plus élevée dans les angles pour « tenir » l'îlot).

Secteur d'équipement public structurant (collège)



## Mobilités



Carrefours à aménager ou réaménager



Réaménagement de la place Paul Bert pour lui donner une configuration plus urbaine et accessible aux franchissements des cheminements doux, avec un fort parti pris paysager ; et ainsi favoriser la mutation du secteur.

P+R

Parking relais du tramway existant



Ligne et arrêt de tramway



Polarité à créer, pôle multimodal Tram-bus



Accès à créer (entrées/sorties)



Accès entrant à créer (accès véhicules par la rue de la Madeleine limité)



Dans la continuité de la rue du Faubourg Madeleine, conforter l'axe historique et favoriser la création d'un pôle multimodal.



Élargir la rue des Charrières.



Restructurer les axes routiers en boulevard urbain planté afin de redonner un caractère urbain et paysager à la tête Nord du Pont de L'Europe, en lien avec le paysage ligérien.



Création d'une voie de liaison vers le mail Aubrac depuis la place Paul Bert.

Repositionnement de la rue Mothiron en continuité du mail Aubrac et mise en double-sens.



Pistes cyclables existantes



Créer de nouvelles liaisons douces :

- Prévoir une liaison piétonne entre le futur quartier « Les Berges d'Houilippe » et le pôle multimodal ;
- Prévoir une liaison douce rue Mothiron ;
- Créer une piste cyclable le long de l'avenue G. Clemenceau et de la rue Henri Pavard



Accroche au réseau viaire existant à réaliser (tourne à droite) + traversées piétonnes



## Patrimoine Forme urbaine



Front bâti à créer (hauteurs plus élevées sur la rue).



Alignement avec le quai Madeleine et l'existant et traitement de l'angle.



Construction d'un front bâti en retrait (de 2 m environ au sud de l'îlot Madeleine / Paul Bert, le long de la rue de la Madeleine).



Vues et belvédère sur la Loire et le Pont de l'Europe à maintenir et aménager.



Mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment.



Emprise en cours de définition programmatique.



Conserver, libres de construction, des axes visuels secondaires vers le belvédère sur la Loire ou encore le lien avec le parc à créer.



## Trame verte



Traitement du talus



Maintenir et mettre en valeur les arbres remarquables existants.



Création d'un espace public paysager



Continuité verte à créer (aménagement paysager)



Continuités écologiques et perméabilités piétonnes.

# ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

## R.2 Extension d'une zone UC4, Place des Tourmalines

### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 33

4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 6



168

La commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle soutient le maintien et le développement des commerces de proximité. Le centre commercial existant, place des Tourmalines est situé sur les parcelles cadastrées AH 1 435, 1 436, 1 438, 1 440, 1 816 et 2 265. Ces commerces sont classés dans un secteur de centralité de quartier, en zone UC4 du PLUM.

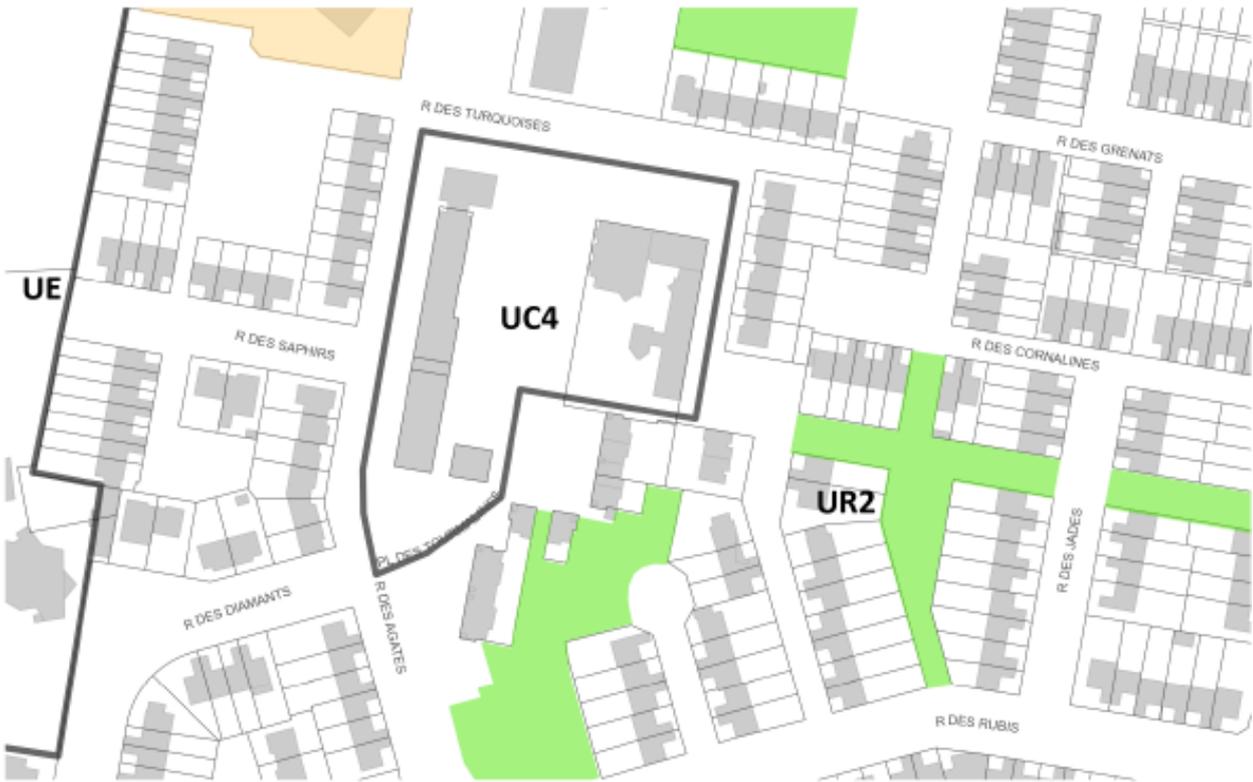
Afin de développer et permettre le maintien des équipements publics de la centralité de quartier Les Chaises; il est opportun d'intégrer deux parcelles adjacentes situées en zone UR2 dans le PLUM dans cette zone UC4 plus adéquate. L'objectif est d'initier la restructuration du centre commercial des Chaises et de permettre l'installation d'une maison France Services pour l'accueil physique des habitants et l'aménagement de places de stationnement dédiées.

Les emprises de pleine-terre ne sont pas réglementées dans l'ensemble des zones UC4 sur la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle. Il convient donc dans un souci de cohérence, d'harmoniser le plan des emprises en conséquence en retirant les parcelles de la zone fixant à 50% les emprises de pleine-terre.

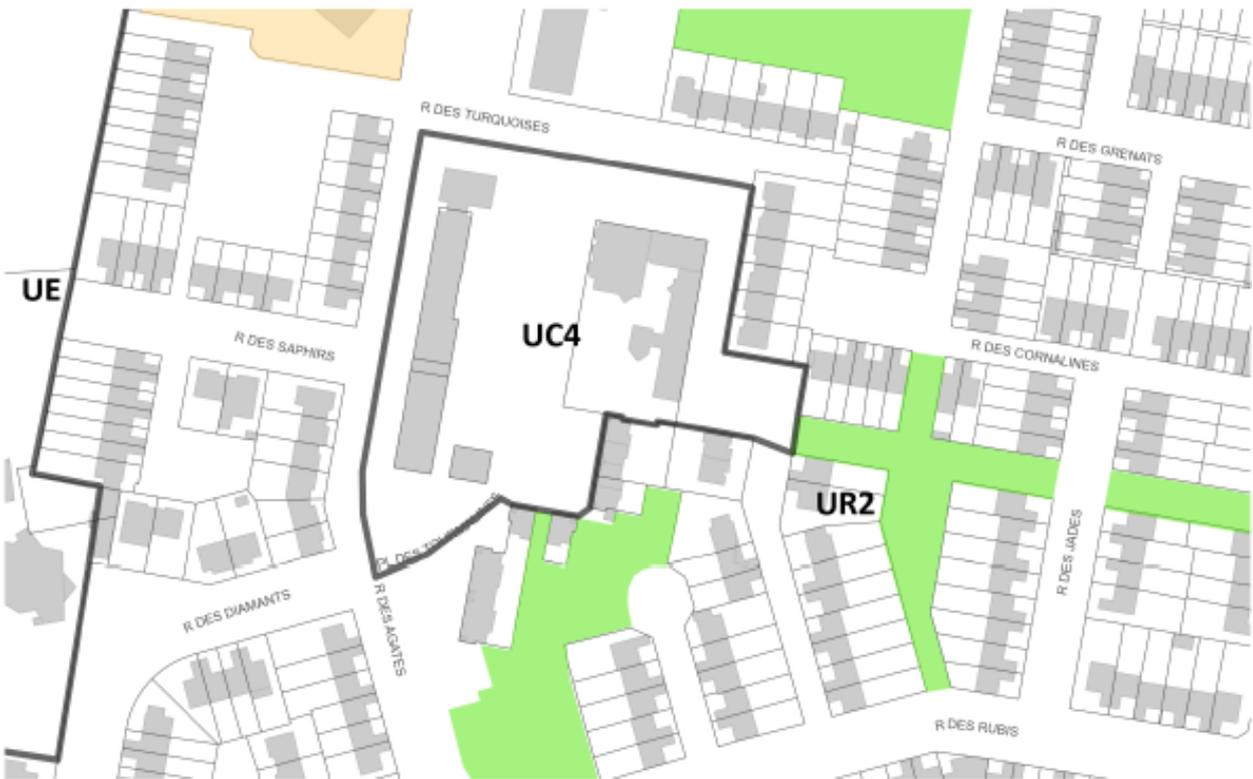
Ainsi, il est proposé :

- D'étendre à la marge la zone UC4 des Chaises, pour la restructuration du centre commercial existant et l'implantation d'une maison France Services ;
- d'ajuster le plan des emprises et des hauteurs en conséquence.

AVANT



APRES



AVANT



170

APRES



AVANT



APRES



### R.3 Conforter le parc d'activités Charles Beauhaire, rue Croix Fauchet

#### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 42
- 4.2.1 – Plan des emprises au 5000<sup>e</sup> – 6
- 4.3.1 – Plan des hauteurs au 5000<sup>e</sup> – 6



172

Le parc d'activité Charles Beauhaire comprenant le site du Groupe Atlantic-Thermor Industrie, situé rue de la Croix Fauchet à Saint-Jean-de-la-Ruelle est classé en zone UAE3-U dans le PLUM.

Lors de l'approbation du PLUM, la parcelle AM 318, contigüe à une zone d'habitation, a été reclassée, après enquête publique, en UF1 afin d'éviter la naissance d'une friche industrielle suite à la cessation de l'activité présente sur ce terrain. Cette parcelle était précédemment classée en zonage d'activités, faisant partie du pôle d'activités Charles Beauhaire, relativement ancien.

Aujourd'hui, le contexte local a évolué et l'opportunité de conforter les entreprises présentes sur la zone s'offre au territoire. Cela permettra de conforter le pôle d'activités Charles Beauhaire et de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUM :

- D'accroître l'attractivité régionale de l'Orléanais, en prolongeant la dynamique des pôles d'activités économiques et d'emploi du territoire ;
- De garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité ;
- De permettre l'évolution des pôles économiques de proximité par une optimisation de l'usage du foncier, afin de garantir une perpétuation de pôles d'emplois locaux diversifiés et de proximité ;
- De permettre la pérennisation de l'activité de grandes entreprises inscrites dans le tissu urbain local.

Comme indiqué dans le règlement, la zone UAE3 correspond aux zones productives du territoire métropolitain (ateliers, usines et secteur d'emploi secondaire), ce qui satisfait pleinement aux caractéristiques de la parcelle AM 318 mais pas à la situation des parcelles voisines.

L'objectif de la zone est de permettre aux activités productives du territoire de prospérer et de se développer en limitant les destinations possibles pour encadrer les nuisances qu'elles peuvent produire et en évitant la spéculation foncière.

La précision du « U » indique que le secteur est en zone urbaine, dans un tissu à maille plus resserré. Cette caractéristique permet de garantir que les implantations et les gabarits sont compatibles avec les tissus urbains environnant.

Il convient dès lors d'ajuster le zonage sur la parcelle AM 318 contiguë aux terrains du Groupe Atlantic-Thermor, actuellement classée en zone urbaine (UF1) dans le PLUM et déjà urbanisée, pour permettre l'extension du site en maintenant la vocation première d'activités secondaires et tertiaires. Il est donc proposé de basculer cette parcelle en zone UAE3-U, à vocation d'activités industrielles insérées dans le tissu urbain.

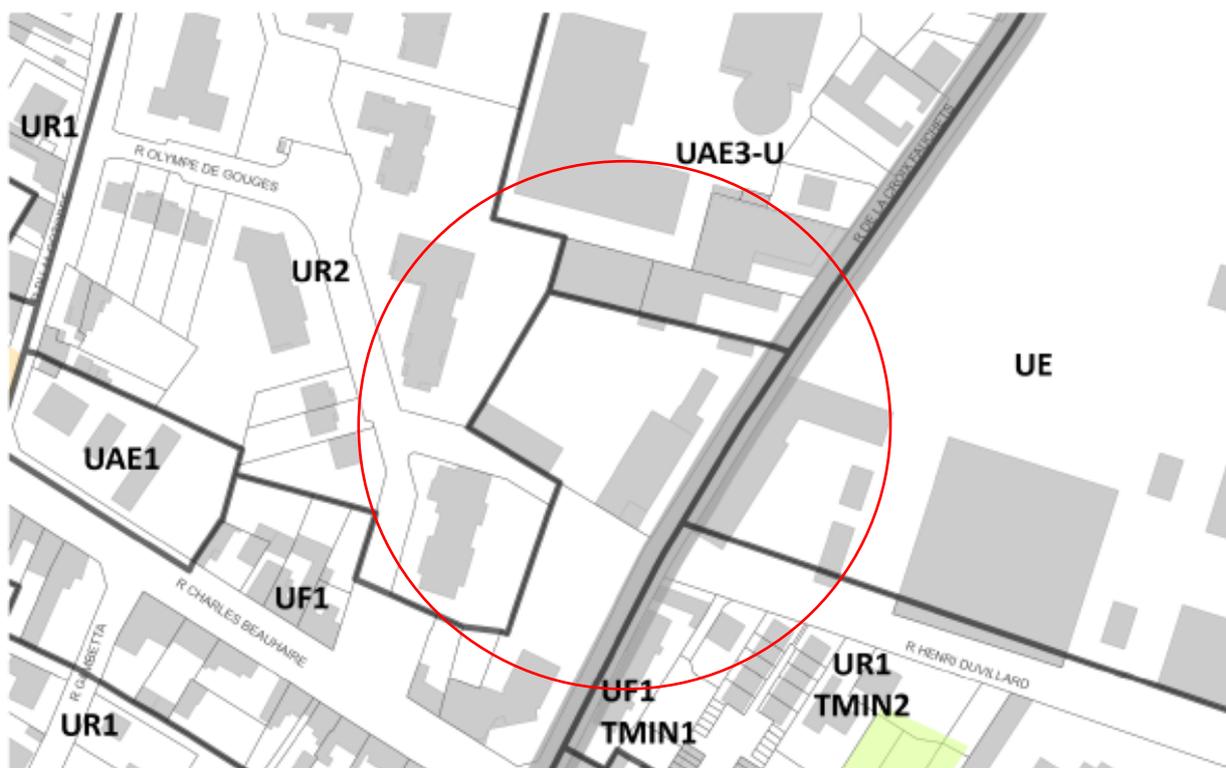
Le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau découpage de zone, un taux d'emprise de pleine-terre de 15% sera appliqué sur la parcelle correspondant aux normes fixées dans la zone d'activités industrielles.

Le plan des hauteurs sera également harmonisé avec une hauteur maximum fixée à 12 m au faîtage.

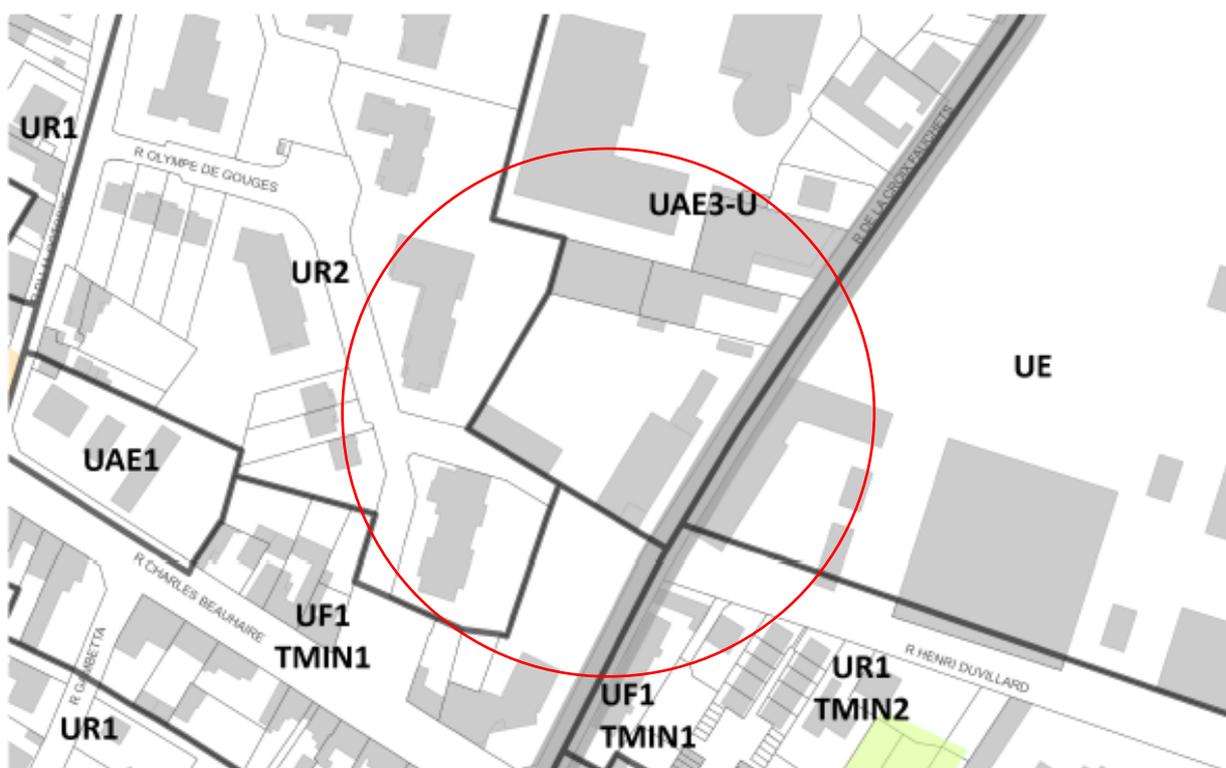
Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UAE3-U sur la parcelle AM 318 contiguë au site du Groupe Atlantic-Thermor Industrie pour permettre le maintien et le développement de cette entreprise à Saint-Jean-de-la-Ruelle,
- d'ajuster les plans des hauteurs et des emprises en conséquence.

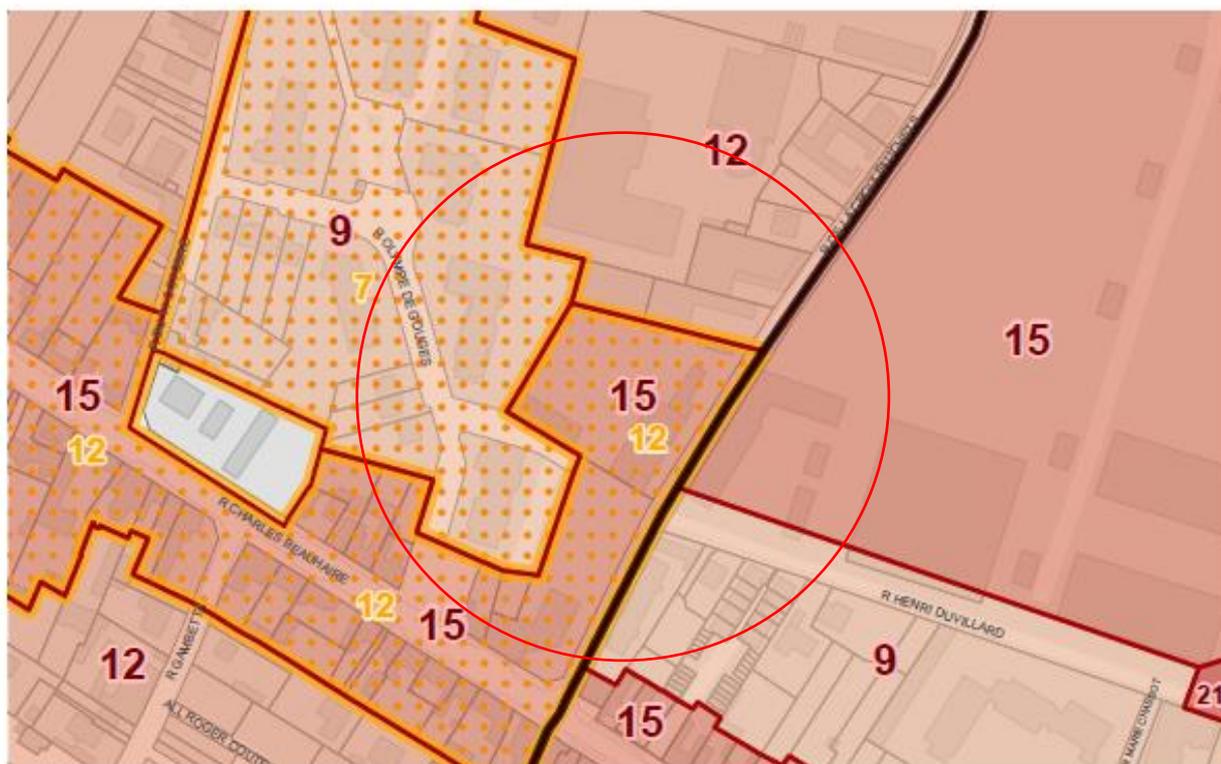
AVANT



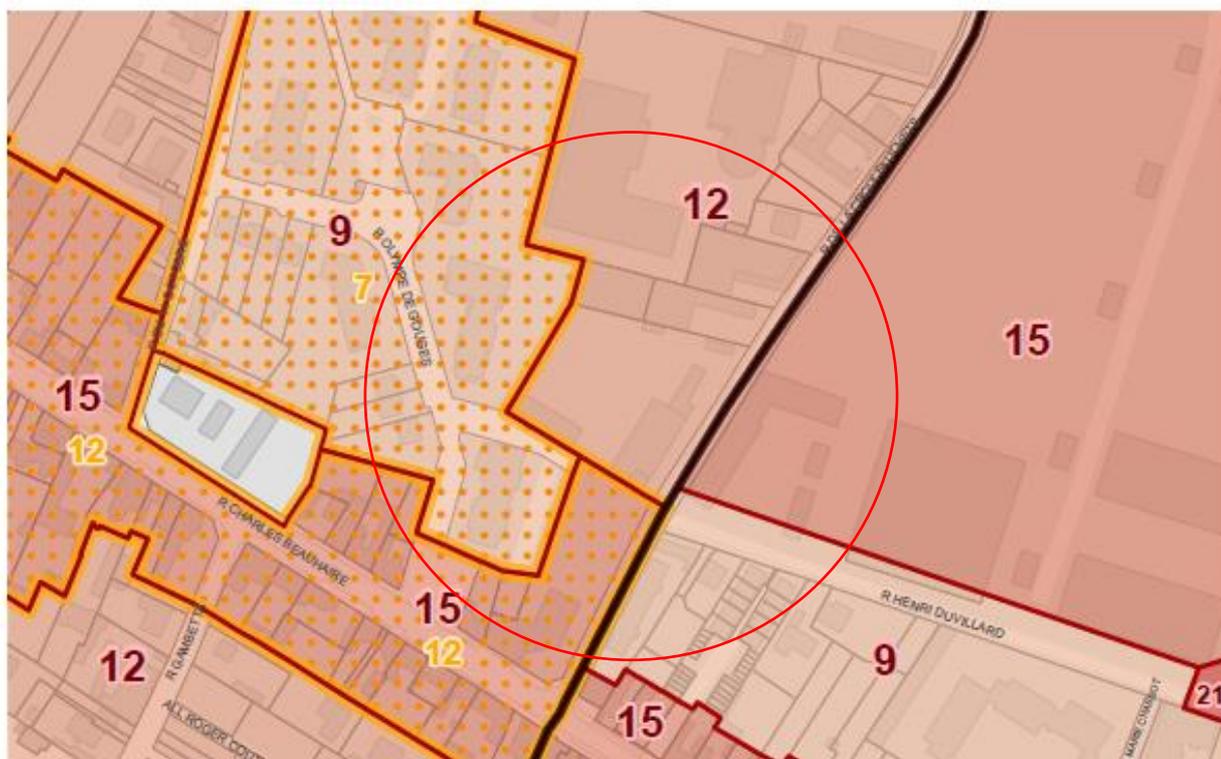
APRES



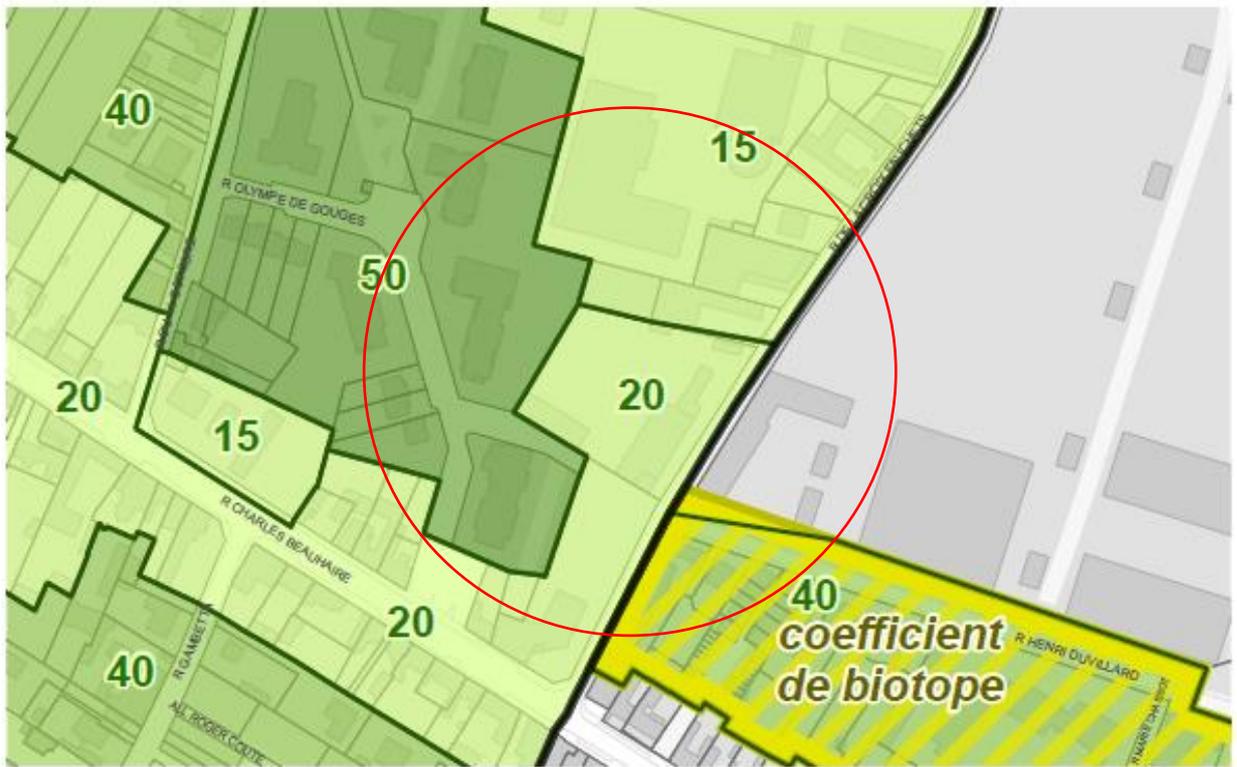
AVANT



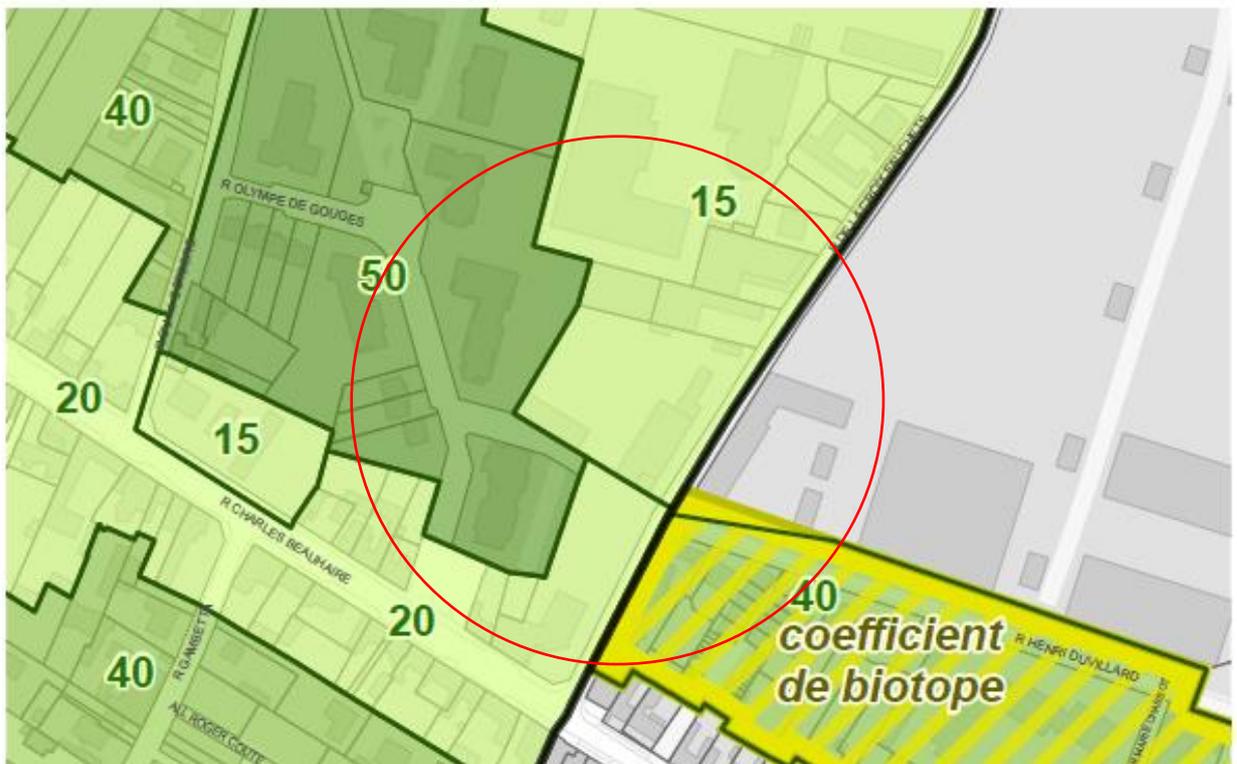
APRES



AVANT



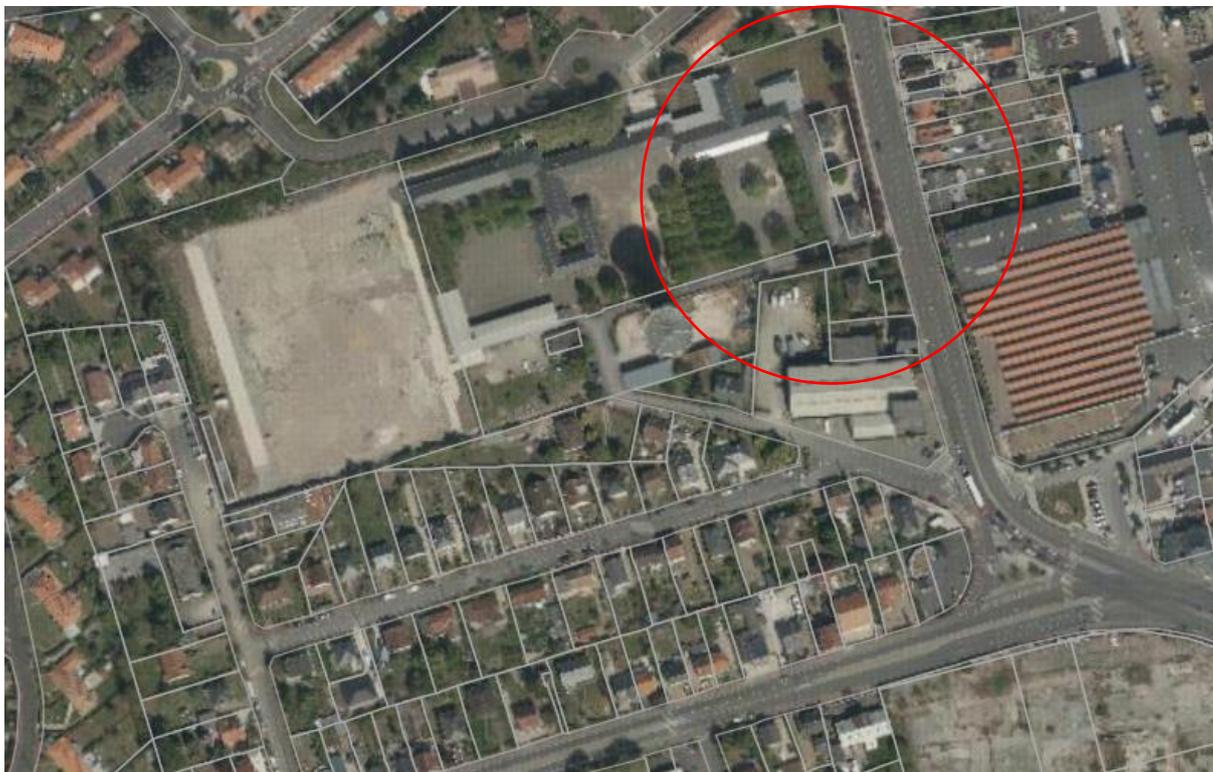
APRES



## R.4 Ajustement du zonage rue Henri Pavard

### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 41
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5000<sup>e</sup> - 10
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 10



Le site du groupe scolaire Paul Bert, situé rue des Ecoles à Saint-Jean-de-la-Ruelle, en limite de la tangentielle ouest, est classé en zone « UE » d'équipement à vocation collective dans le PLUM. Une partie du terrain situé en bordure de la Tangentielle ouest est inutilisée dans le cadre du fonctionnement du groupe scolaire.

Ce terrain pourrait être ouvert à une destination d'habitat dans le prolongement des deux maisons existantes. Il convient d'ajuster le zonage sur une partie de la parcelle AR 899. Il est proposé de basculer environ 300 m<sup>2</sup> de la parcelle en zone UR1 à vocation résidentielle.

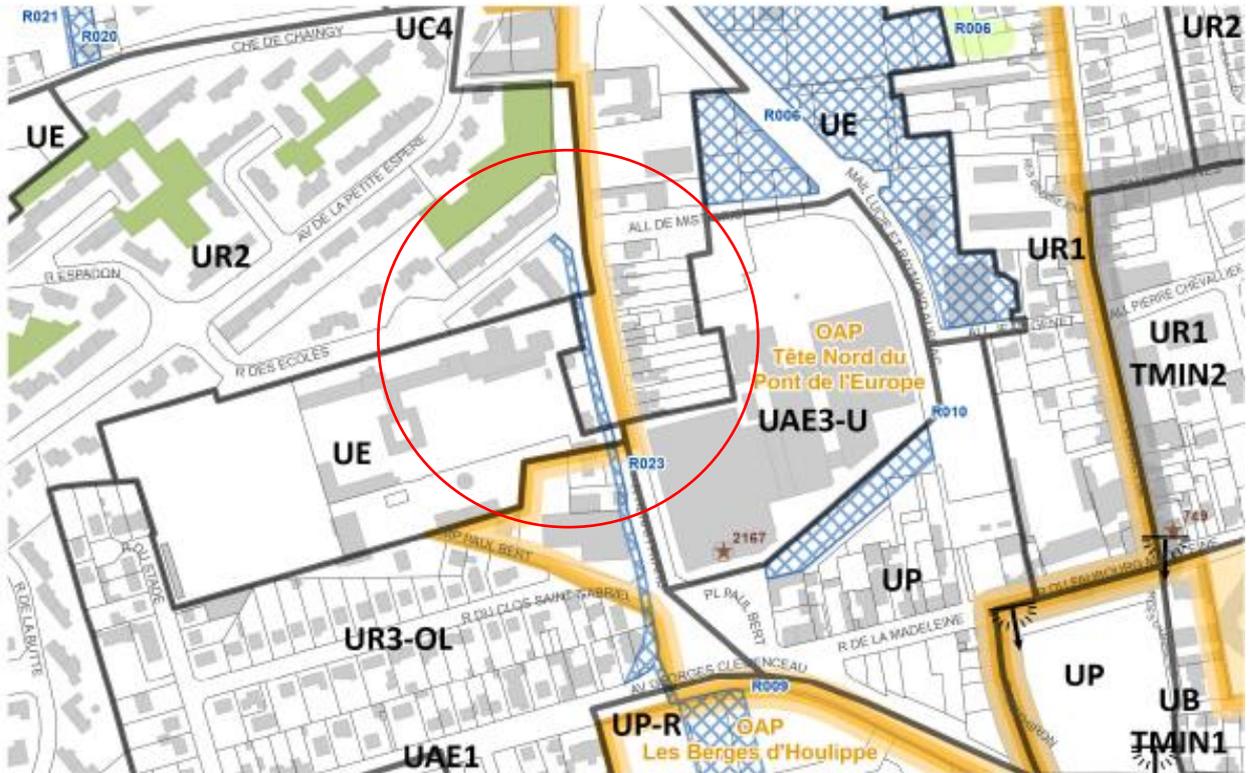
Comme sur la zone UR1 existante, le plan des emprises sera modifié en adéquation avec le nouveau découpage de zone, un taux d'emprise de pleine-terre de 40% sera appliqué sur la parcelle afin de garantir le maintien d'espaces verts et l'infiltration des eaux de pluie.

Le plan des hauteurs sera également harmonisé avec une hauteur maximum fixée à 12 m au faitage.

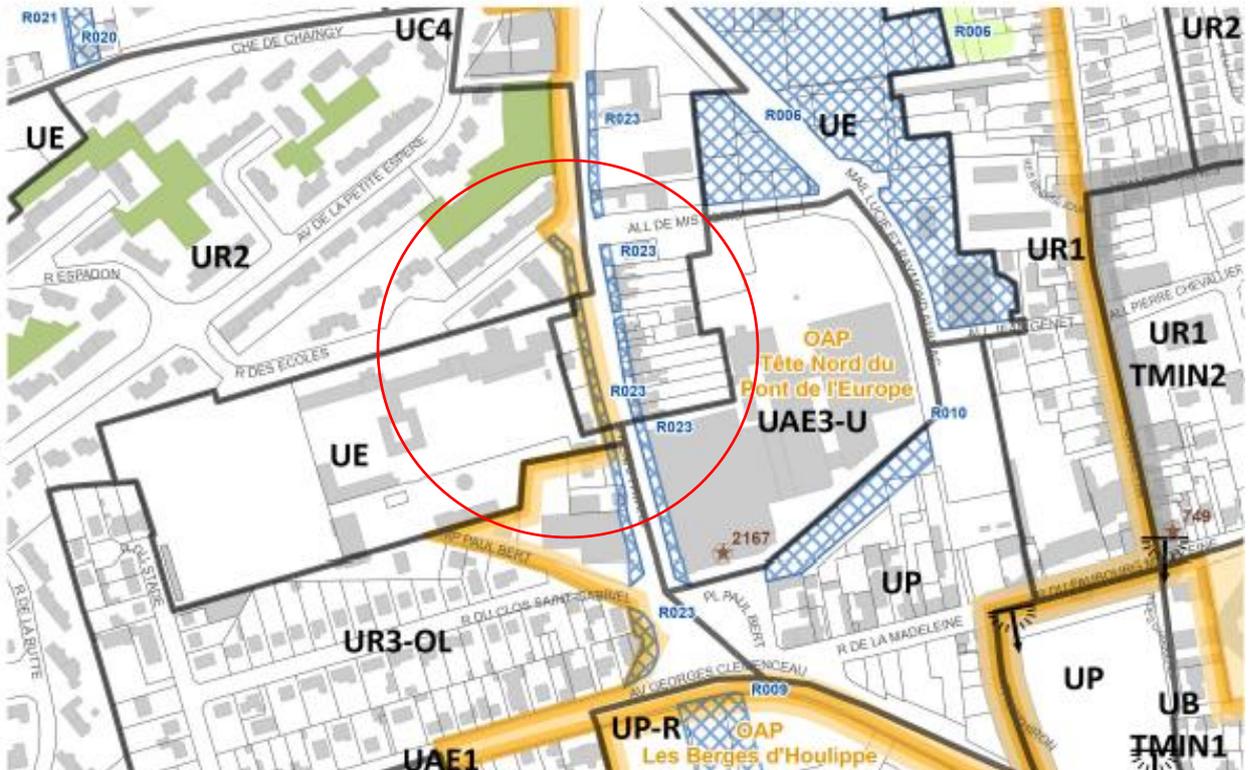
Ainsi, il est proposé de :

- Ajuster le zonage UR1 pour du logement en bordure de la rue Henri Pavard,
- Ajuster le plan des hauteurs et des emprises en conséquence.

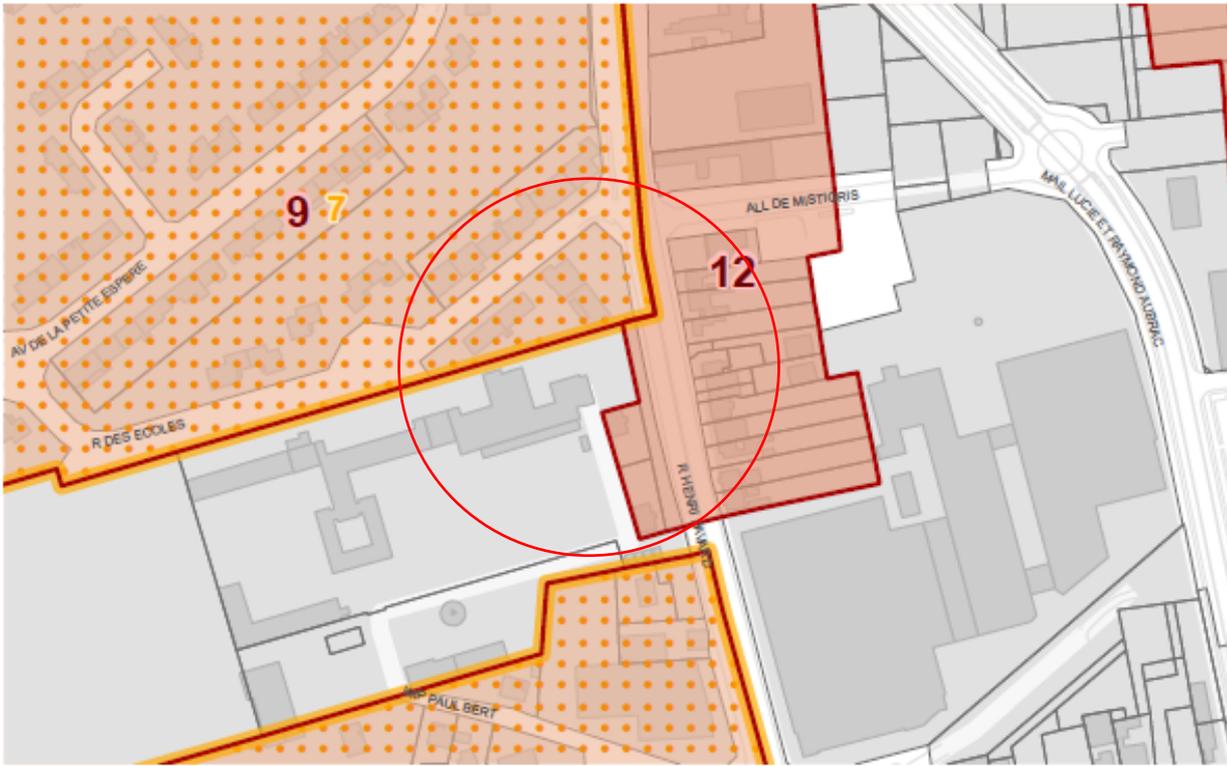
## AVANT



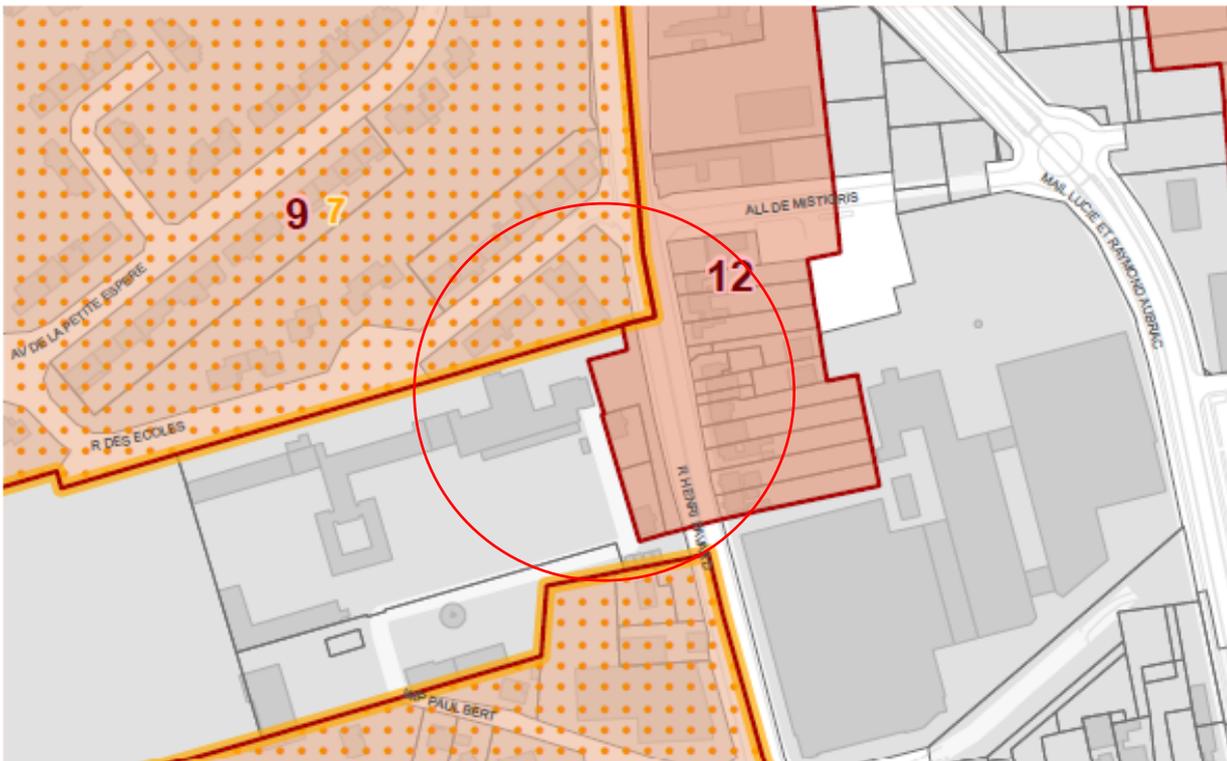
## APRES



AVANT



APRES

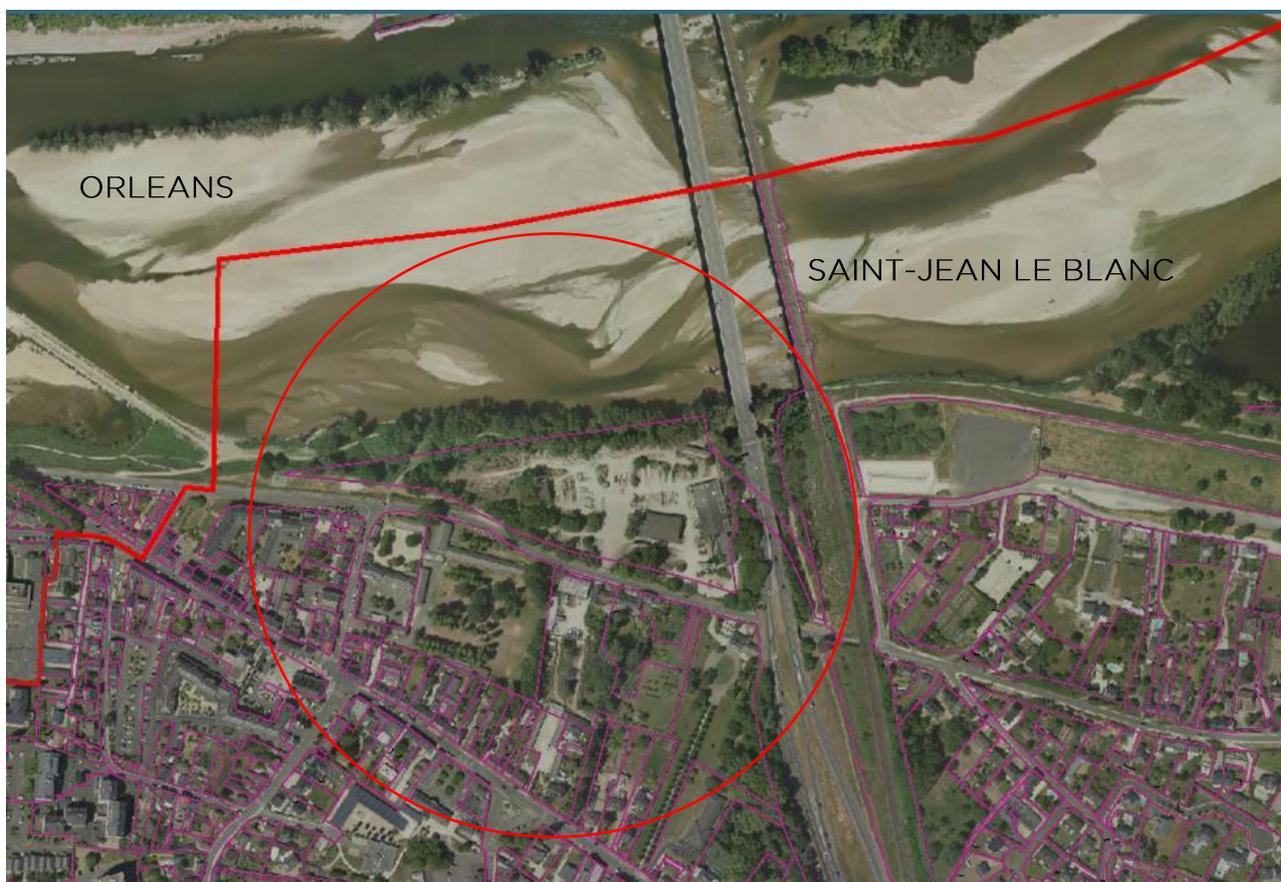


## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

### S.1 Parc de Loire : reconversion du site Become (N → N-E) et suppression d'un ER

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation - Tome 3
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_51
- 5.1.0 - Règlement (emplacements réservés)



Créé pour les habitants de la Métropole orléanaise, le Parc de Loire est un Parc Naturel Urbain. Il a pour but de protéger et promouvoir un espace naturel, situé dans un milieu urbain et présentant un caractère remarquable.

Orienté sports et loisirs, ce Parc Naturel Urbain représente un atout pour la métropole orléanaise en participant à l'offre de nature et de loisirs de proximité. Il permet de renforcer la vocation touristique du territoire par une offre innovante, intégrée dans un cadre naturel d'exception.

Cinq axes stratégiques viennent fonder le Parc de Loire :

1. Réaffirmer la valeur environnementale et écologique du site ;
2. Concevoir une offre culturelle, d'éducation et de formation à l'environnement ;
3. Etendre et améliorer l'offre de loisirs et de tourisme ;
4. S'inscrire dans le réseau des espaces naturels du territoire ;
5. Instaurer un cadre de développement lisible, pérenne et partagé.

Le site « Become » est situé à l'extrême ouest de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Parc de Loire ». L'objectif étant de réhabiliter cet ancien site industriel, afin de conforter les espaces récréatifs et équipements sportifs et de loisirs du parc. Les intentions de l'OAP sur ce secteur portent sur :

- La valorisation de l'accroche urbaine par une reconfiguration des accès et des espaces de stationnement (réorganiser l'offre en stationnement, améliorer l'intégration paysagère et l'accessibilité des parcs de stationnement du Parc de Loire) ;
- La mise en valeur du « Fil de Loire » en tant que cheminement doux continu traversant le Parc de Loire et permettant une découverte de ses différents milieux naturels ;
- La protection des boisements et bosquets existants ;
- La création d'un linéaire végétal structurant les entrées du Parc de Loire ;
- La préservation et la mise en scène des principaux points de vue et panoramas sur les différents milieux naturels du Parc de Loire et les grands paysages.

L'ancien site ALKERN BECOME (3 ha) récemment acquis par l'EPFLI (Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental) « Foncier Cœur de France » est situé au 6 levée des Capucins à Saint-Jean le Blanc (parcelle cadastrée section AB n° 160).

Orléans Métropole porte le projet de reconversion et de renaturation du site. Le terrain étant acquis, la phase opérationnelle peut démarrer.

La mise en valeur paysagère et l'aménagement du site se fera par phases dont la première consistera en l'aménagement des espaces non bâtis en espace public : création d'espaces verts (grande pelouse), de cheminements piétons, installation de mobiliers, aménagement d'une entrée, d'une esplanade et de la mise en valeur du belvédère naturel du site sur la Loire, définition d'un espace de rencontre (type guinguette), et de places de stationnement.

Le terrain est situé en zone N (Naturelle) où sont interdits les équipements sportifs et où sont admis les aménagements légers à condition qu'ils concourent à la mise en valeur et à l'usage responsable des espaces accessibles par le public, tels que les cheminements piétons, aires de jeux, panneaux d'information, toilettes, etc.

Même si la majeure partie des aménagements projetés en première phase sont réalisables dans la zone N, le choix du secteur N-E semble davantage approprié car il englobe une sous-destination plus large (équipements collectifs) et le projet prévoit des terrains de loisirs et sportifs. Par ailleurs, ce zonage est cohérent avec celui du reste du Parc de Loire classé en N-E pour une grande partie.

Le secteur N-E (Naturel - Equipements), correspond à des équipements collectifs tels que les plaines de jeux, stades, terrains de sport, parcours santé, foirails, cimetières paysagers compatibles avec la zone « N », au sens du 1° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Dans le secteur N-E, sont en outre autorisées les installations et constructions légères liées à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

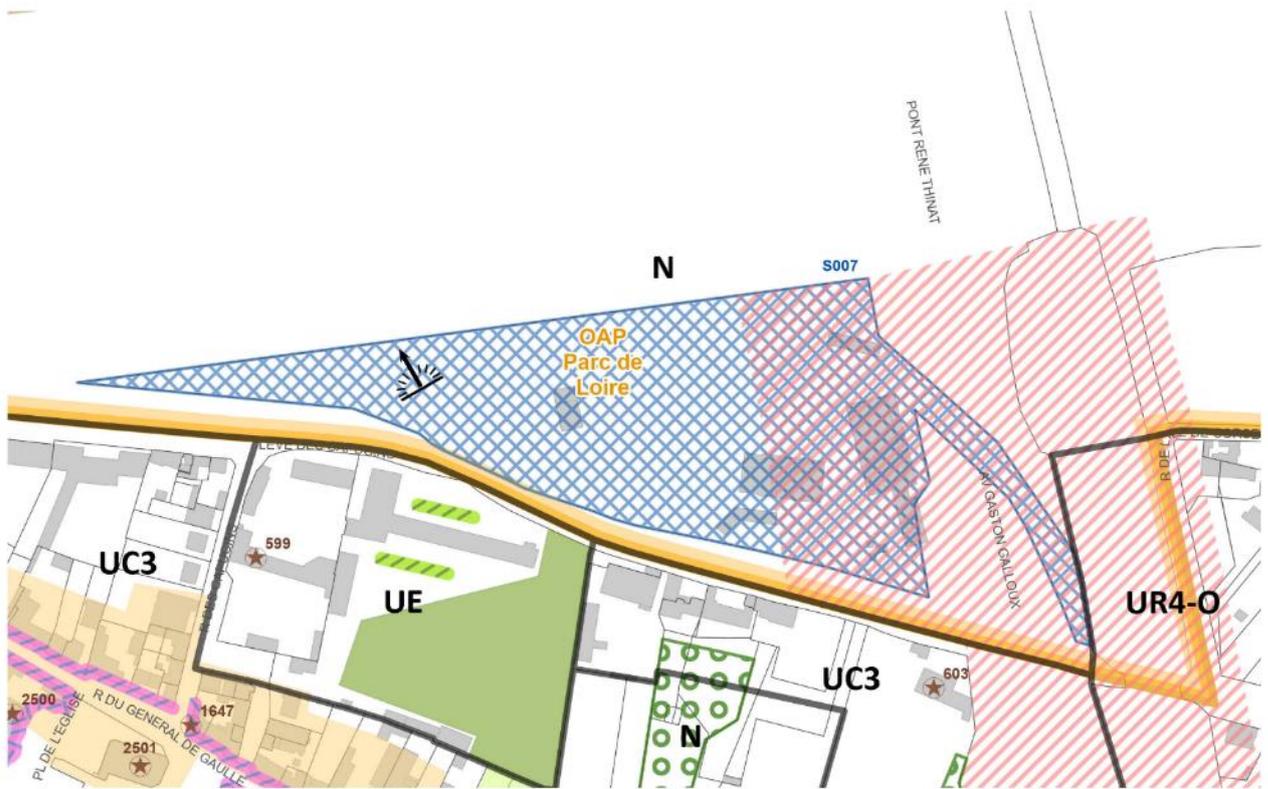
Par ailleurs, le site ayant été acquis par l'EPFLI « Foncier cœur de France », l'emplacement réservé n° S007 n'est plus d'actualité et il convient de le supprimer.

Ce projet nécessite en outre de modifier le plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> n° 51, ainsi que le tome 3 du rapport de présentation portant sur les justifications et l'évaluation environnementale.

Ainsi, il est proposé de :

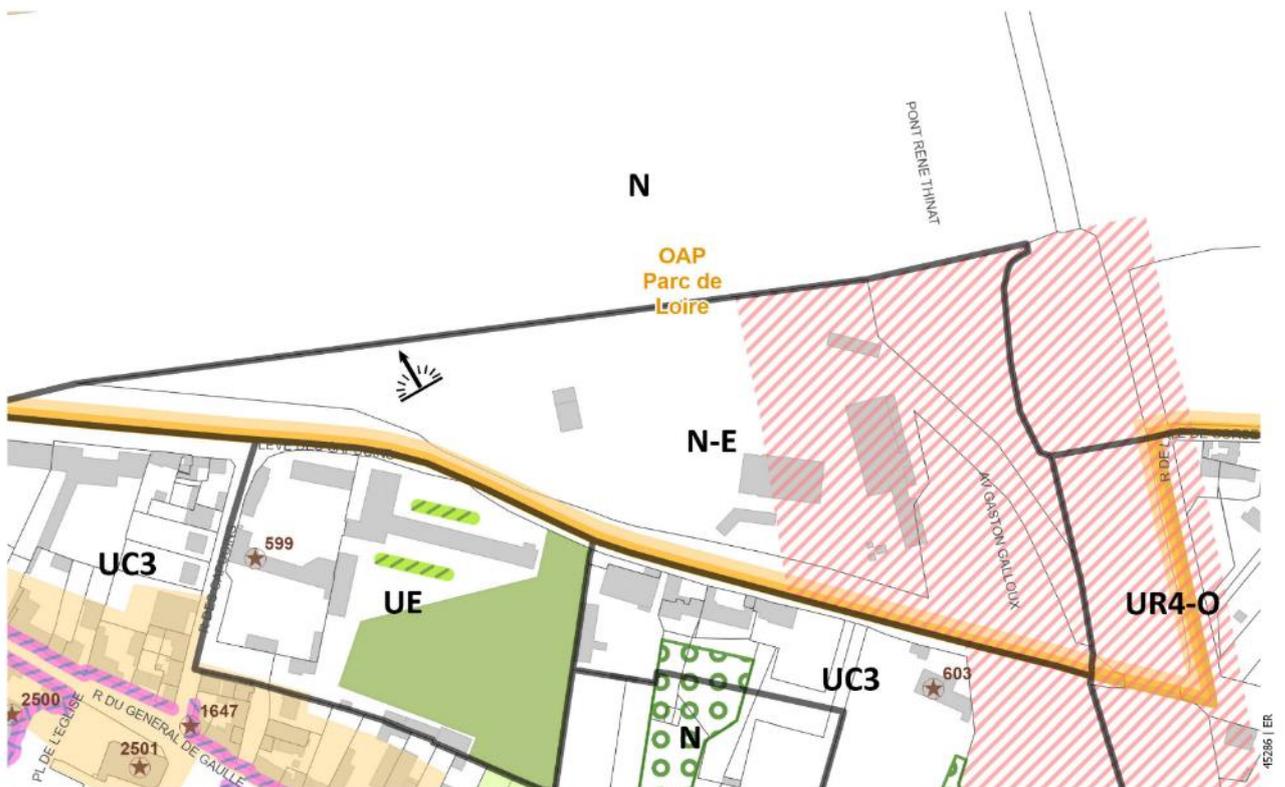
- mettre à jour les justifications de ce changement de zonage dans le tome 3 du rapport de présentation ;
- modifier le plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> n° 51, afin de classer le site en N-E, qui était au paravent classé en N et de supprimer l'emplacement réservé n° S007 ;
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés en annexe du règlement.

## AVANT



182

## APRES



## S.2 Modification de l'OAP « Rosette »

### PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 51 et 60
- 4.2.1 – Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> – 10 et 11
- 3.1.0 – Orientations d'Aménagement et de Programmation de projets
- 1.3.0 – Rapport de Présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale



Le secteur de l'OAP « Rosette » se situe au Nord-Ouest du territoire de Saint-Jean-le-Blanc, dans une zone présentant un caractère semi-rural. L'OAP, d'une superficie actuelle d'environ 2 hectares est à vocation principale d'habitat individuel comprenant du logement social.

L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte les enjeux du risque inondation et maintenir les espaces paysagers pour créer une coupure urbaine entre la rue de la Come, la rue de Rosette et les propriétés riveraines à cette opération.

Cet environnement comprend plusieurs résidences classées en éléments remarquables, ainsi que des prescriptions d'urbanismes telles que : des boisements urbains et espaces d'ornements, des alignements d'arbres et des espaces boisés classés, qui doivent faire l'objet d'une plus large protection et de mises en valeur.

Il convient de mettre en place une frange paysagère ou un alignement d'arbres à l'Est de l'OAP « Rosette » afin de conserver une rangée d'arbres sur la propriété communale qui longe la propriété riveraine.

Afin de préserver un espace libre avec un recul suffisant entre le périmètre de l'OAP « Rosette » et les propriétés riveraines, dans un objectif de mise en valeur du patrimoine bâti et de préservation des boisements existants, il convient également de réduire le périmètre de l'OAP.

Ainsi il est proposé d' :

- Réduire le périmètre de l'OAP « Rosette » ;
- Modifier le schéma graphique de l'OAP « Rosette » ;
- Modifier le zonage vers le secteur UR4 qui lui est contigüe ;
- Modifier le plan des emprises en conséquence.

### **PROGRAMMATION :**

Superficie : ~~2 ha~~ 1,7 ha

Vocation dominante : habitat

Type de projet : densification

Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT

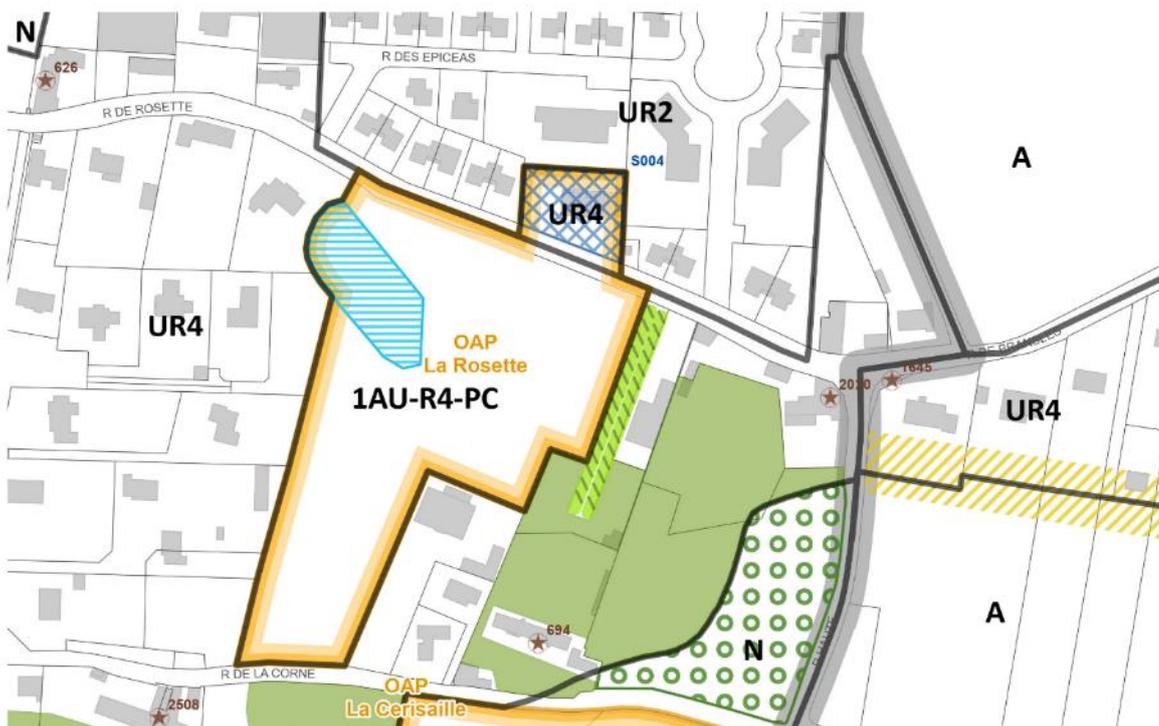
AVANT



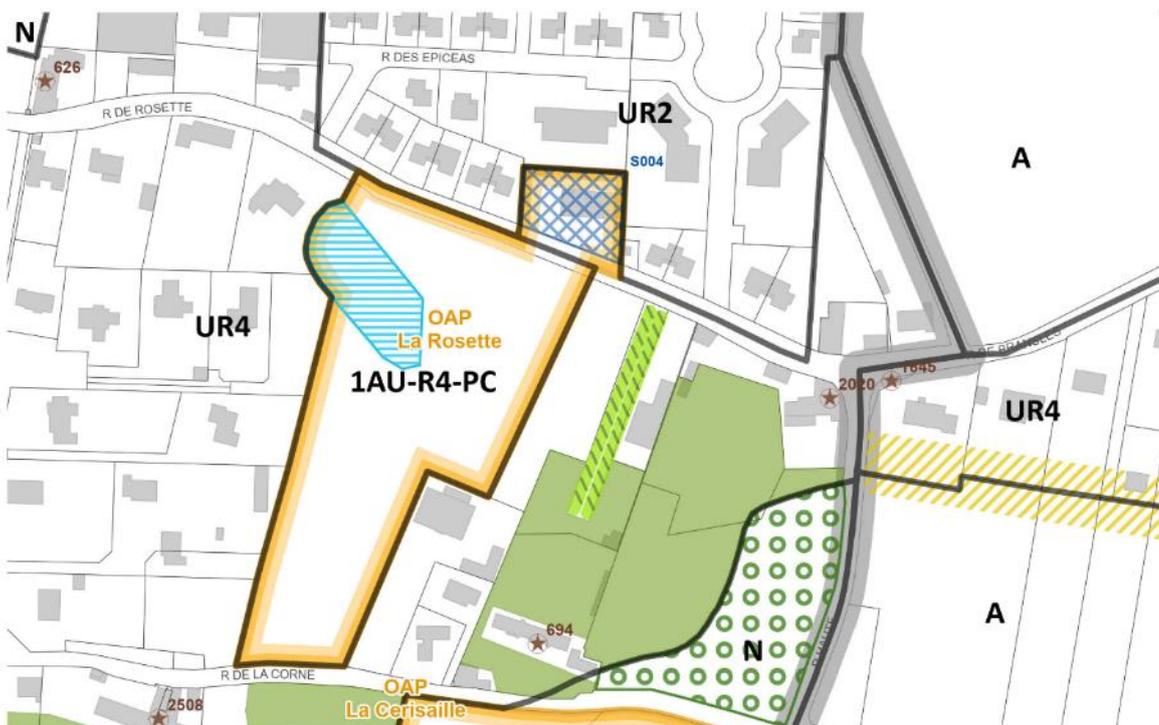
APRÈS



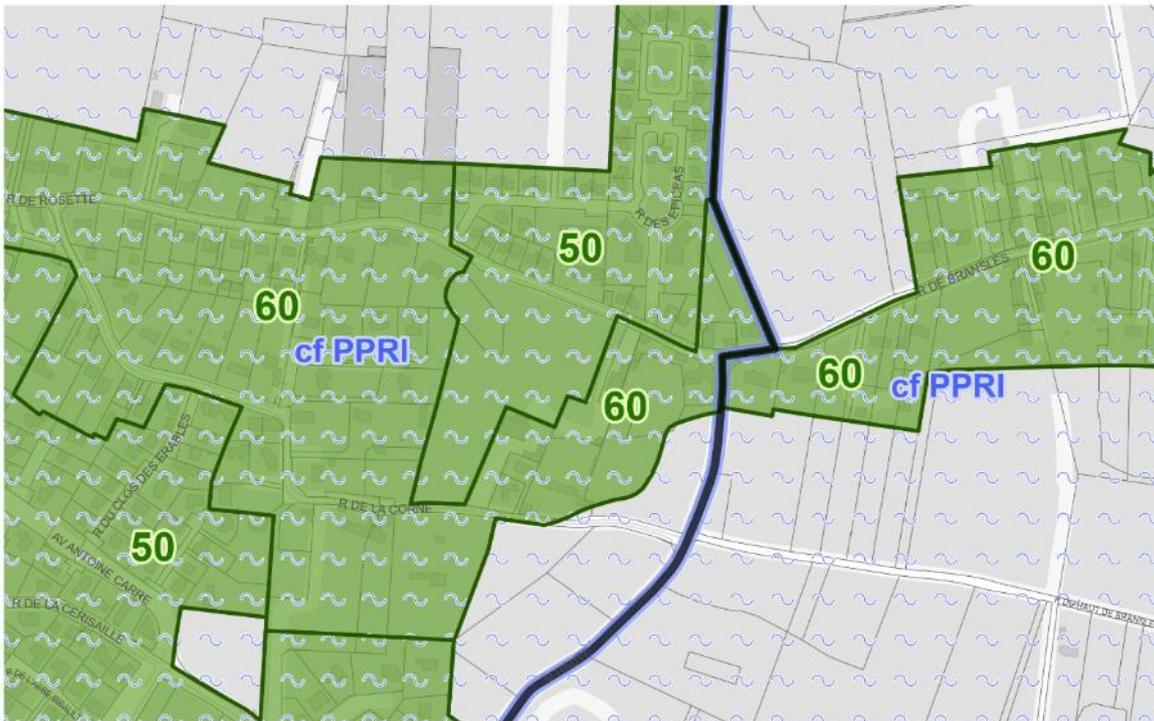
AVANT



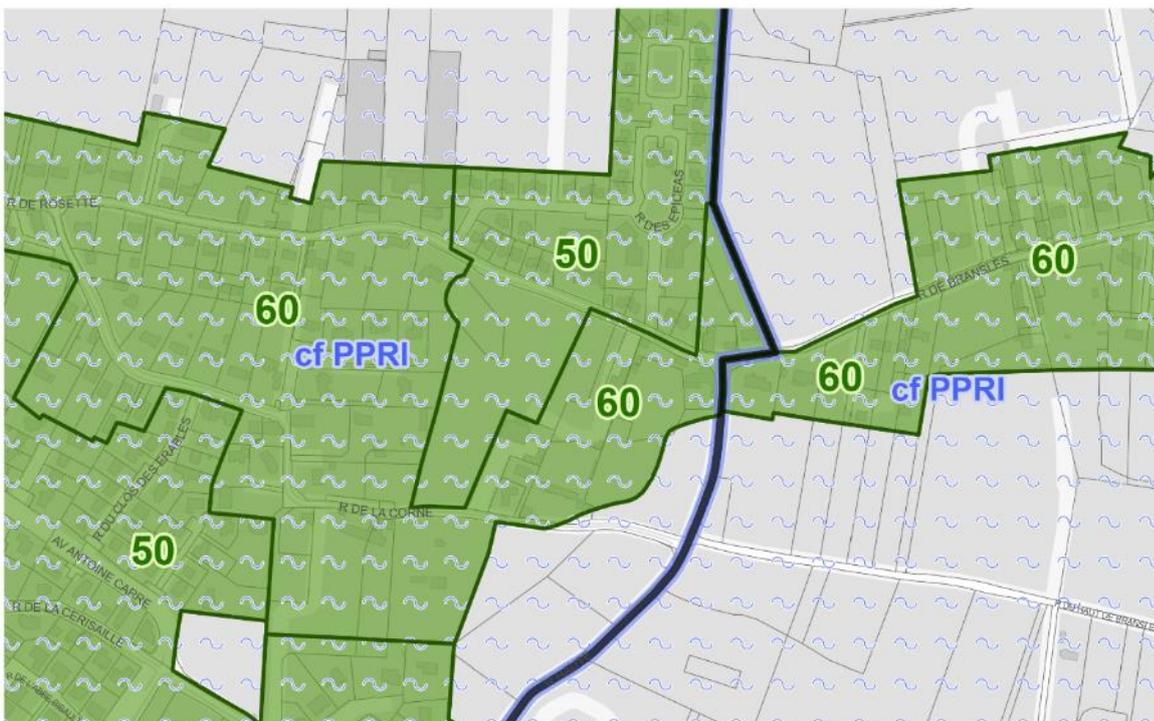
APRES



AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SARAN

### U.1 Evolution du périmètre de l'OAP DERET

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 25
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 6
- 3.1 - Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> - 6



Le secteur DERET, à vocation dominante d'habitat est situé au sud-est de la commune de Saran et accueille une partie de l'activité du transporteur DERET et son siège social depuis de nombreuses années. Le déplacement de cette entreprise, dans une zone d'activités plus adaptée compte tenu du trafic de poids lourds, permet de libérer une emprise foncière d'environ 1,8 ha au sein d'un tissu essentiellement résidentiel.

Le potentiel foncier de la reconversion de ce site d'activité en zone résidentielle contribue à la densification du tissu urbain et permet ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans participer à l'étalement urbain.

Le projet initial de l'OAP DERET envisageait un accès via la parcelle cadastrée BN 179 déjà bâtie. Le permis d'aménager finalement délivré n'a pas couvert toutes les parcelles inscrites en zone UP. Il est proposé de retirer cette parcelle du périmètre de l'OAP sur le schéma et sur le plan de zonage.

Pour une mise en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant, il est nécessaire de repasser la parcelle BN 179, classée en zone UP dans le PLUM, vers la zone résidentielle UR3-OL à l'instar des parcelles avoisinantes.

Il convient donc d'harmoniser le plan des emprises en conséquence en retirant la parcelle BN 179 de la zone UP fixant à 15 % les emprises de pleine-terre et 60% les emprises au sol.

Ainsi que le plan des hauteurs en retirant la parcelle BN 179 de la zone UP fixant à 12 m maximum la hauteur au faitage et 9 m à l'égout.

Ainsi, il est proposé de :

- D'ajuster le périmètre de l'OAP DERET sur le schéma au regard de l'évolution du projet et de la délivrance du permis de construire,
- D'ajuster le périmètre de l'OAP DERET sur le plan de zonage et intégrer la parcelle BN 179 dans la zone UR3-OL,
- D'harmoniser le plan des emprises et des hauteurs en conséquence.

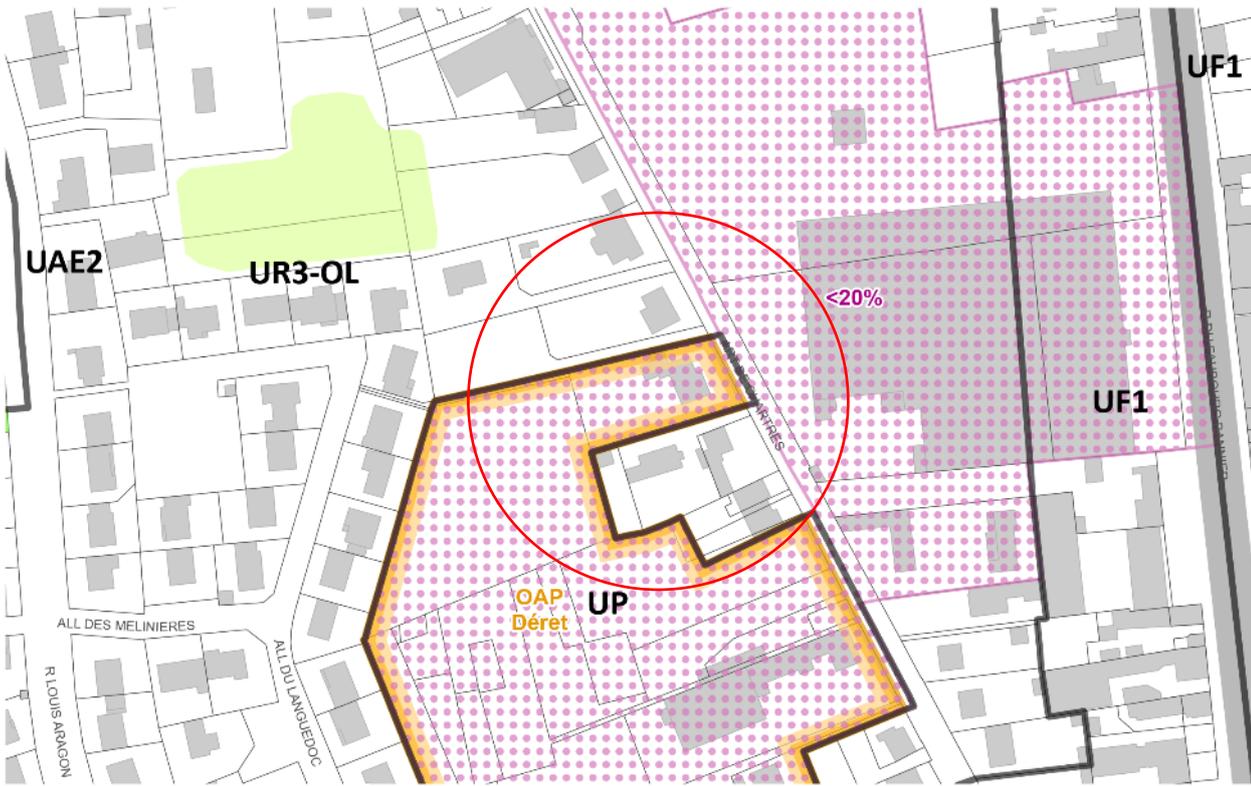
# AVANT



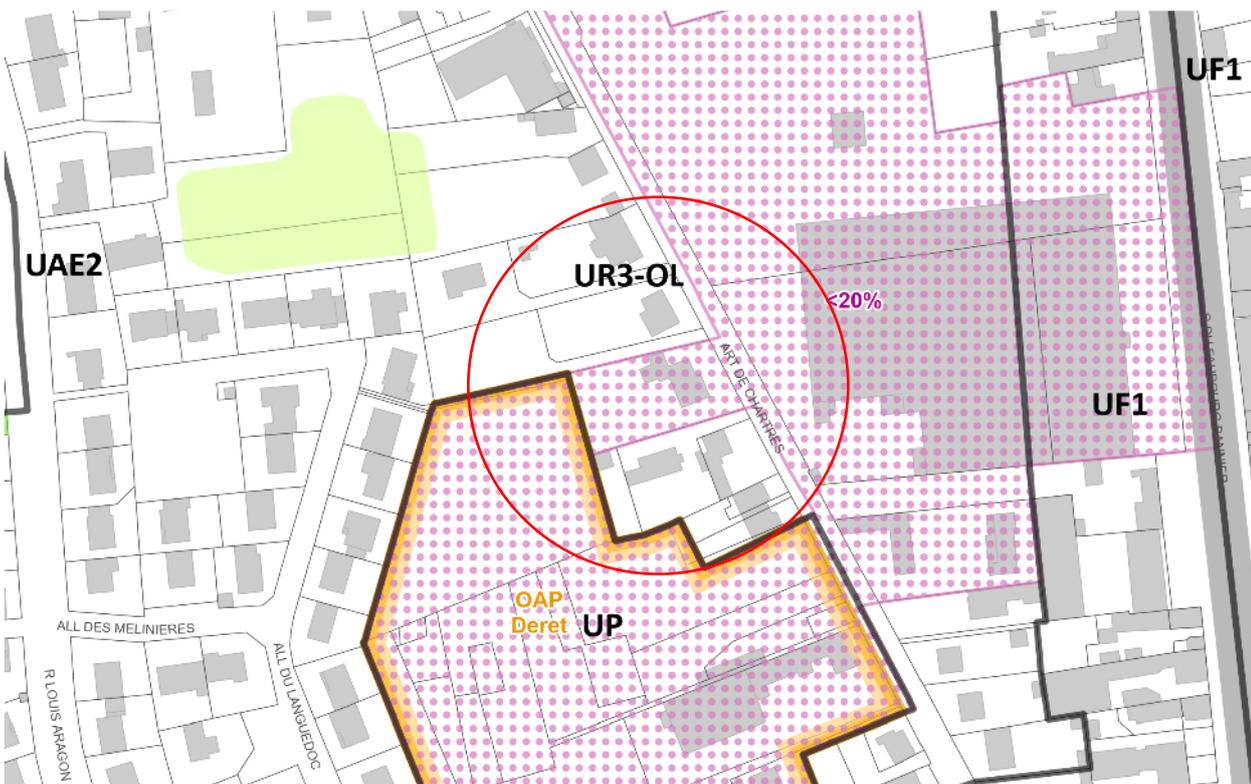
# APRES



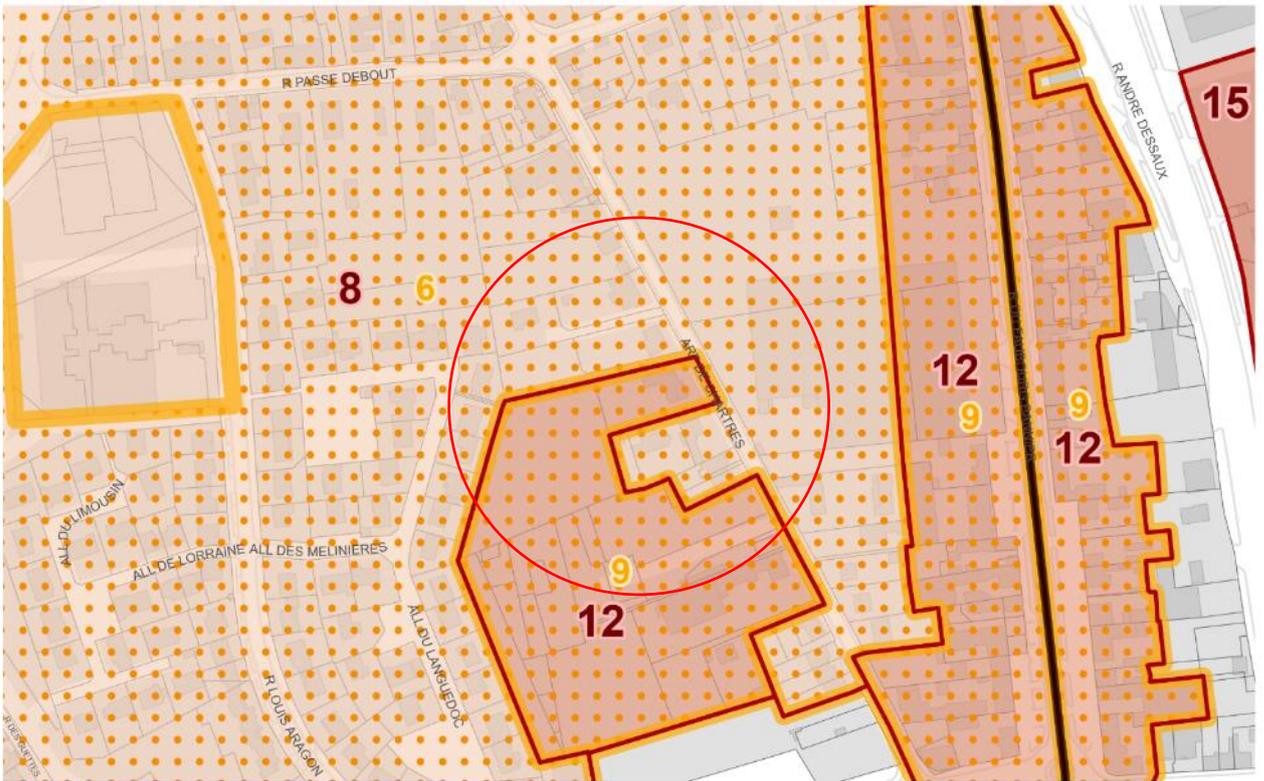
AVANT



APRES

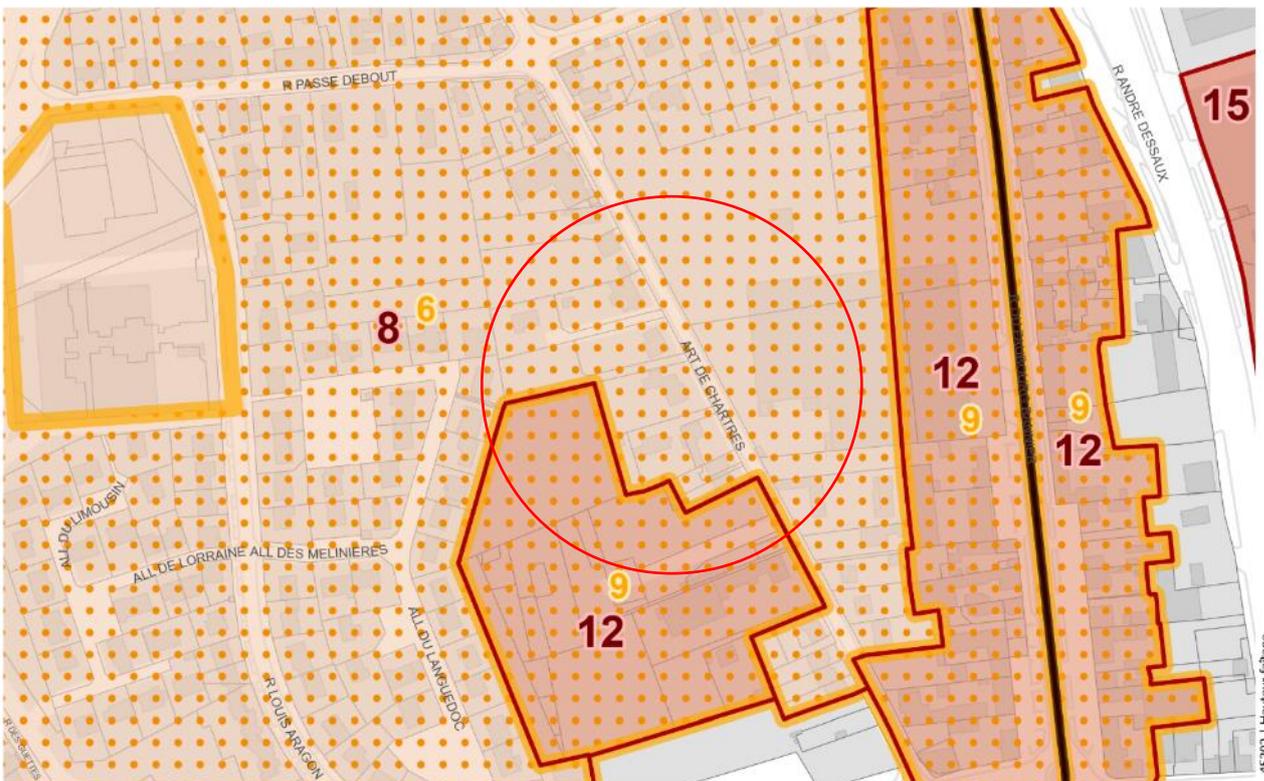


## AVANT



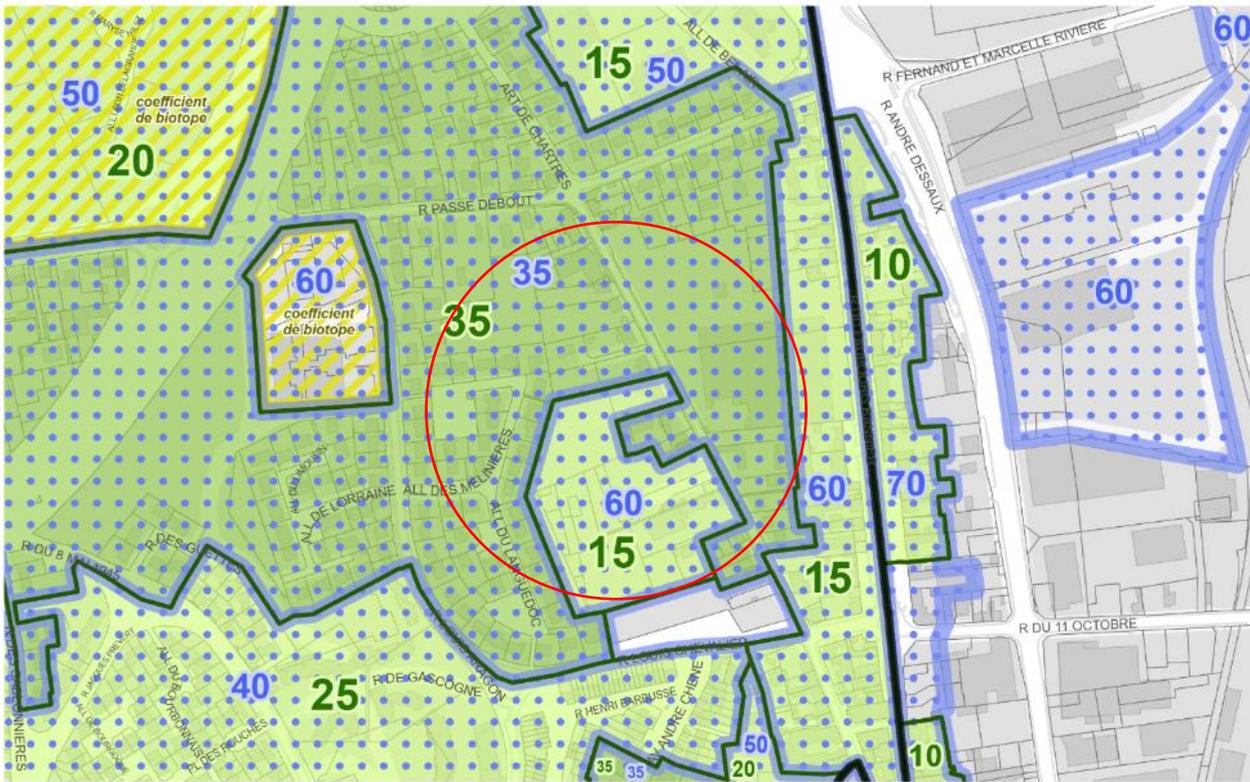
192

## APRES

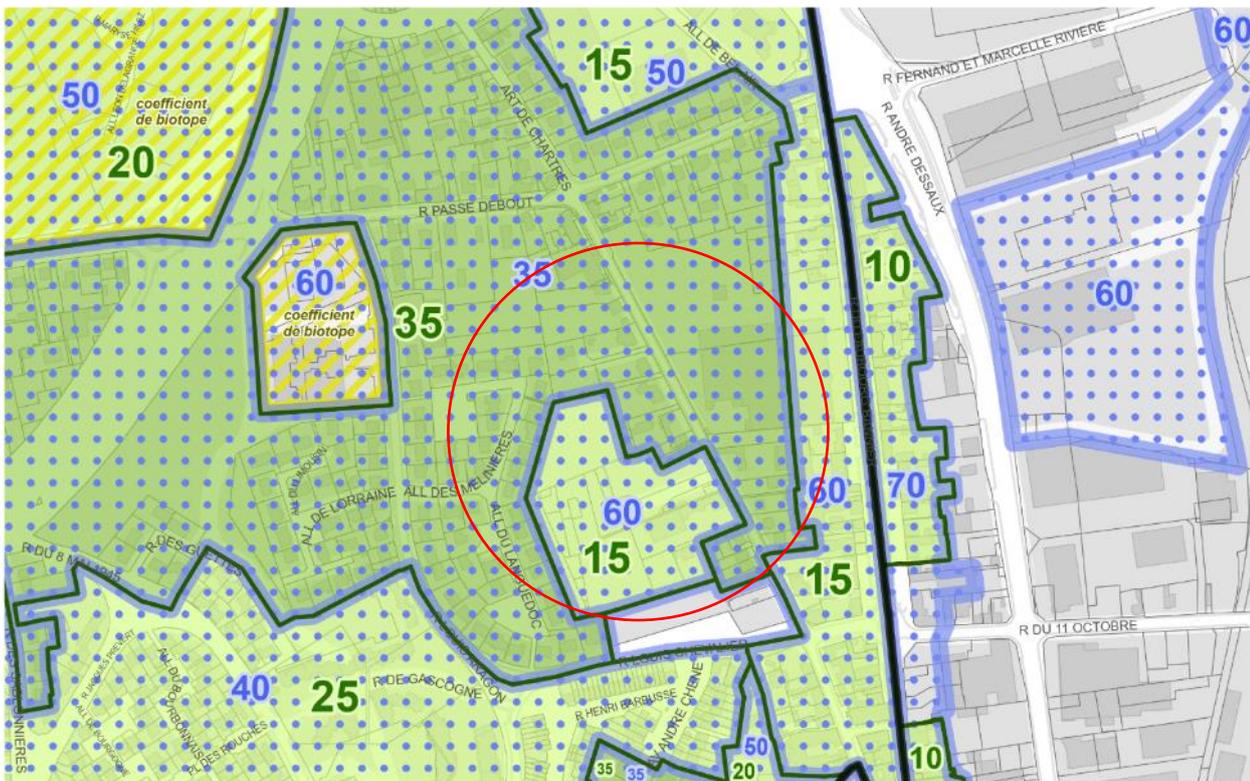


45302 | Hauteur faïçage

# AVANT



# APRES



## U.2 Densification de la zone d'activité artisanale de la Motte Pétrée (Ajout après l'enquête publique suite à la demande de la commune)

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 16

1.3.0 - Rapport de présentation - TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale page 230



La zone d'activité de la Motte Pétrée est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, implantée entre la rue de la Motte Pétrée et la route départementale RD 557 (route d'Ormes). En application de la loi du 2 février 1995, dite Loi Barnier, la parcelle AE328 dont la commune maîtrise le foncier est grevée d'une zone non-aedificandi en raison de sa proximité avec la route départementale RD 557, classée voie à grande circulation. De ce fait, la bande d'inconstructibilité est fixée à 75 mètres par rapport à l'axe la route départementale RD 557.

Le projet de densification de la zone d'activité permettrait l'installation des nouvelles entreprises qui participeraient au développement de la diversité économique et à l'accroissement de l'attractivité régionale de l'Orléanais.

Le choix de la parcelle s'inscrit dans un objectif d'optimisation du foncier et de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, le projet s'inscrit pleinement dans l'orientation 5 du projet d'aménagement et du développement durable, qui tend à garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité.

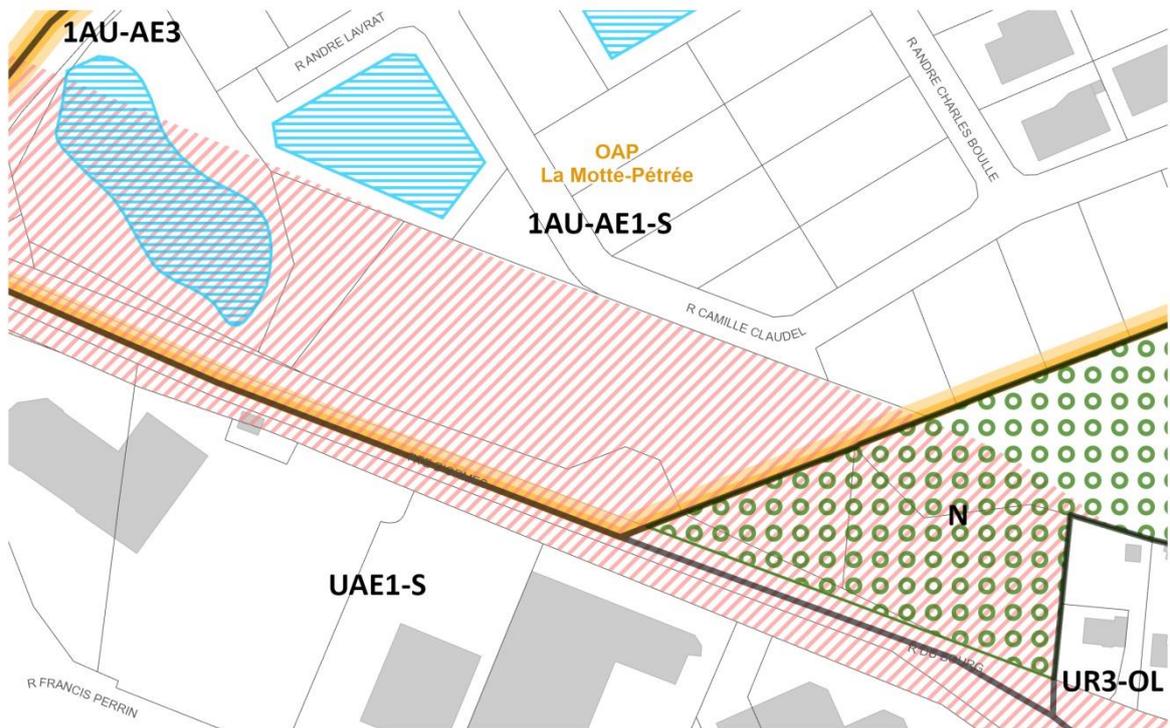
Il est important de souligner qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée « La zone artisanale de la Motte Pétrée » déjà existante, vient encadrer les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales et paysagères des espaces. Elle prévoit 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. Le projet prévoyant la réalisation des plantations basses, de type haies bocagères, sur le long de la RD 577 respecte d'une part, le principe de continuité écologique et d'autre part, limite l'impact visuel du bâti permettant une transition avec le boisement existant au nord.

La parcelle d'assiette du projet est située en zone 1AU-AE1-S zone à urbaniser dans un 1<sup>er</sup> temps. Les règles applicables au secteur précité, sont celles applicables au secteur UAE1-S du PLUM. De ce fait, le projet bénéficie déjà d'une écriture réglementaire cohérente et ne nécessite pas de modification en ce sens.

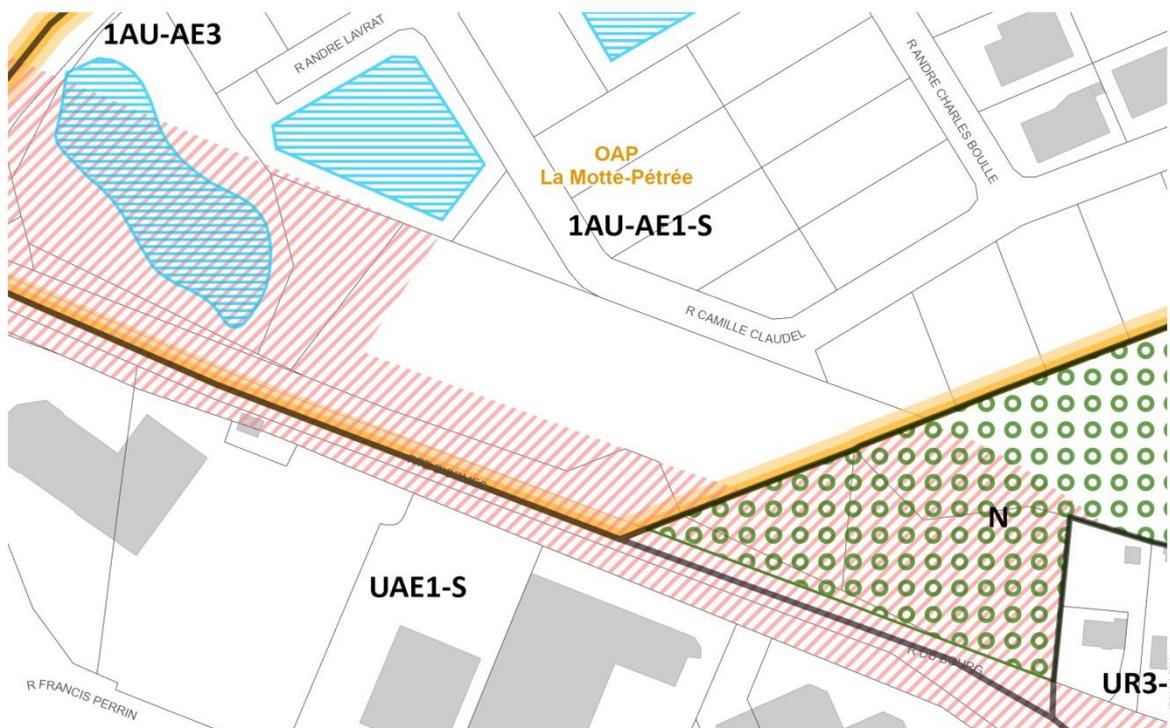
Ainsi il est proposé d'effectuer les modifications suivantes :

- Annexer l'étude paysagère à la pièce 1.3.1-a du rapport de présentation dénommée étude réalisée au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.
- Adapter en conséquence la bande d'inconstructibilité à 30 m depuis l'axe de la route RD577.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SEMOY

### V1. Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP du Clos de l'Eglise

#### PIECES MODIFIEES :

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



Le secteur de l'OAP du Clos de l'Eglise d'environ 1,25 ha se situe entre la rue Pierre Mendès France et la route de Saint-Jean-de-Braye, à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics (Mairie, église, bibliothèque...). Il s'implante au nord du futur quartier du Champ Prieur. Il est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue Mendès France. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation en cœur de bourg et achever l'urbanisation du secteur du Prieuré.

L'avancée des études pré-opérationnelles depuis l'après PLUM permet de préciser le projet.

Le schéma de l'OAP doit être modifié de la façon suivante :

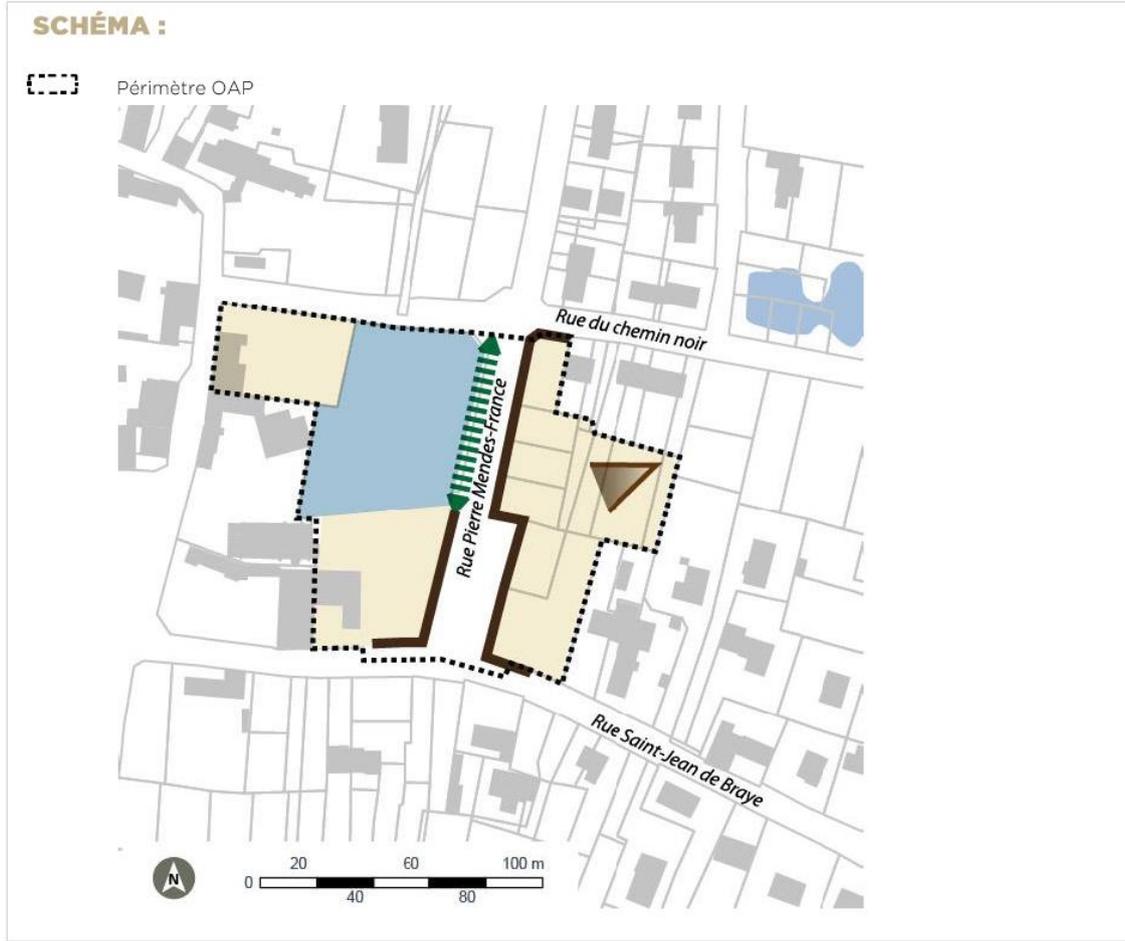
Au regard de l'évolution du projet, il est convenu de décaler l'équipement public (figuré bleu sur le schéma) au nord-ouest du périmètre de l'OAP au regard de la limite du parc et jardin figurant sur le plan zonage du PLUM, ainsi que de supprimer une partie du front bâti situé à l'ouest de la rue Pierre Mendès et d'ajouter un figuré pour la création de stationnement le long de cette rue.

Le texte de l'OAP doit être modifié comme suit :

La programmation projetée ne permet plus de réaliser des logements intermédiaires au vue du renforcement de l'emprise du parc et jardin sur le secteur, ainsi il est proposé d'ajuster le texte :  
« Une mixité de logements ~~avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.~~ »

Ainsi, il est proposé de :

- D'ajuster le schéma et la légende de l'OAP du Clos de l'Eglise à Semoy au regard de l'évolution du projet en faveur d'un équipement public et du parc et jardin.



**LÉGENDE :**



Logements  
Équipements



Trame verte



Paysages  
Patrimoine



Aménager un secteur  
d'habitat



Coulée verte existante



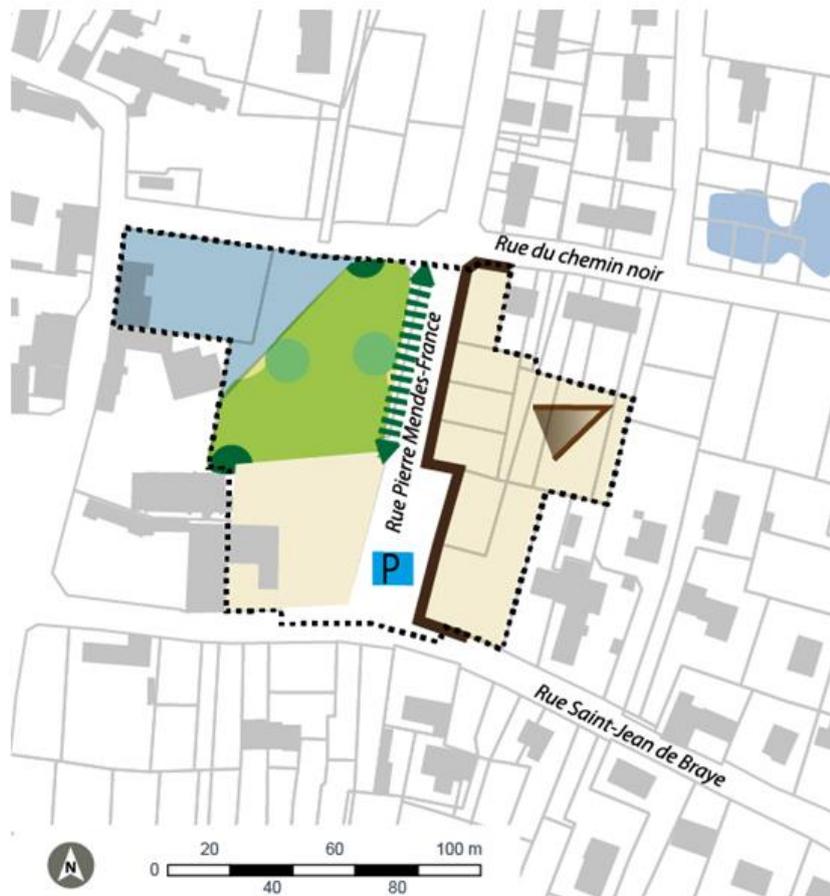
Prévoir un front bâti sur  
l'entrée de bourg rue Pierre  
Mendès France en assurant  
la qualité architecturale.

Equipement public

Maintenir le cône de vue sur  
l'église et son clocher

**SCHÉMA :**

 Périmètre OAP



**LÉGENDE :**

 Logements  
Équipements

 Trame verte

 Paysages  
Patrimoine

 Aménager un secteur  
d'habitat

 Equipement public

 Coulée verte existante

 Maintien de l'espace vert

 Prévoir un front bâti sur  
l'entrée de bourg rue Pierre  
Mendès France en assurant  
la qualité architecturale.

 Maintenir le cône de vue sur  
l'église et son clocher

 Mobilités

 Prévoir du stationnement

# AMELIORATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

L'utilisation du PLUM lors de l'instruction des actes d'urbanisme permet de relever des imprécisions d'écriture ou des formulations inadaptées. Les modifications portant sur l'amélioration du dispositif réglementaire portent en majorité sur les dispositions des cahiers communaux modifiant ainsi des dispositions propres à chaque commune.

## ■ COMMUNE DE BOU

### **b.1 Correction d'une règle concernant l'intégration des panneaux photovoltaïques en toitures**

PIECES MODIFIEES : 5.1.2 - Cahier communal de Bou

La réponse ministérielle du 12 janvier 2021 vient préciser l'application de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme. Il résulte des dispositions de cet article que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU ne sont pas opposables aux dispositions de production d'énergie à partir de sources renouvelables. C'est-à-dire que les dispositions du règlement du PLUM ne peuvent pas interdire les dispositifs concourant au développement durable pour des motifs esthétiques.

La disposition du cahier communal de Bou vise à interdire la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition des toitures, il convient de normaliser cette situation.

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

#### **LES PANNEAUX SOLAIRES**

~~« Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer parfaitement dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie par rapport à la couverture existante. Ils doivent s'intégrer dans l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires avec ballon extérieur sont interdits. »~~

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

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public. »

## ■ COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN

### **d.1 Ajustement d'une disposition dans le cahier communal concernant les clôtures**

PIECES MODIFIEES : 5.1.8 – Cahier communal de La Chapelle-Saint-Mesmin

Il convient de modifier le cahier communal de la Chapelle-Saint-Mesmin afin de corriger une incohérence dans les dispositions relatives à la composition des clôtures afin de garantir la bonne intégration des coffrets techniques aux clôtures. Cette évolution permettra une plus grande qualité paysagère sur le territoire communal.

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

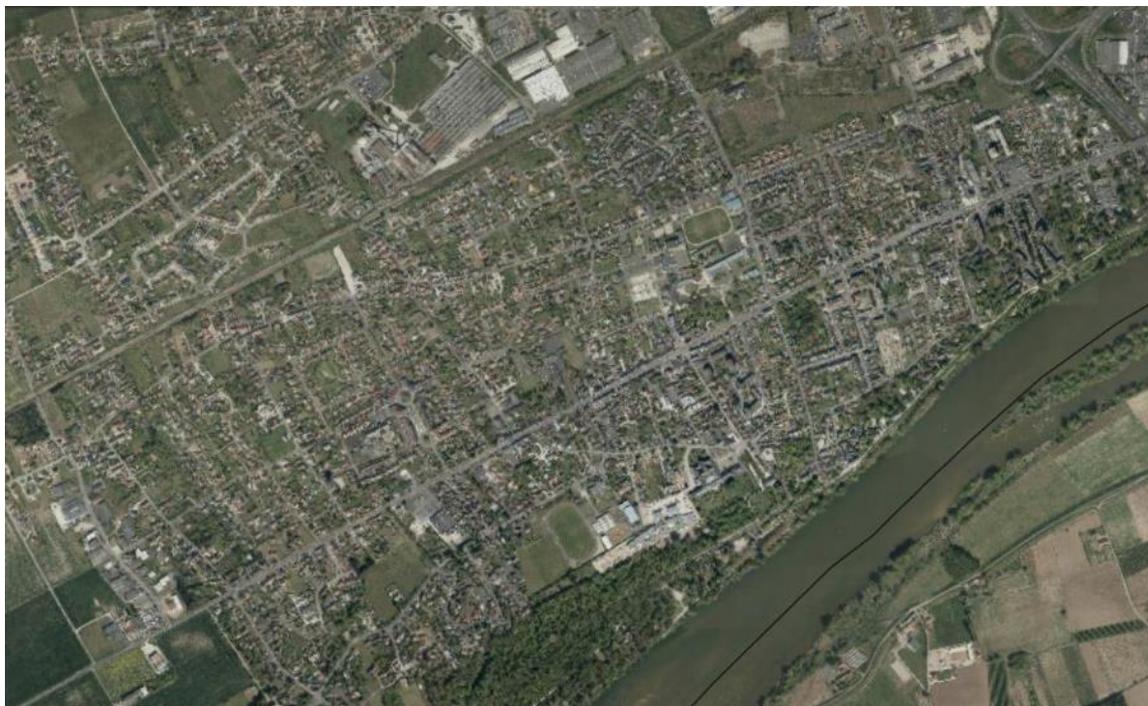
#### **LES CLOTURES**

« Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite ~~d'un tiers~~ de la hauteur ~~totale maximale autorisée~~ de la clôture.»

## d.2 Ajout de six secteurs en faveur de la mixité sociale sur la commune

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 48
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 49



Des secteurs de mixité sociale sont délimités sur le territoire afin de permettre la réalisation d'une part minimale ou maximale de logements locatifs sociaux.

Cet outil permet ainsi aux communes concernées de garantir la création d'une part de logements locatifs sociaux adaptée au contexte local, notamment dans la perspective d'assurer un maintien du taux de logements locatifs sociaux, dans le respect des objectifs de la loi SRU.

La commune de La Chapelle-Saint-Mesmin souhaite répondre aux exigences de la loi SRU avec 25 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022. La commune s'engage sur cette thématique et signe actuellement un contrat de mixité sociale avec la Métropole d'Orléans et les services de l'État pour réaliser plusieurs mesures visant à encourager plus fortement la production de logements sociaux sur son territoire.

Dans la perspective d'assurer une mixité sociale des opérations de logement et une offre diversifiée d'habitat, la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin identifie cinq périmètres avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

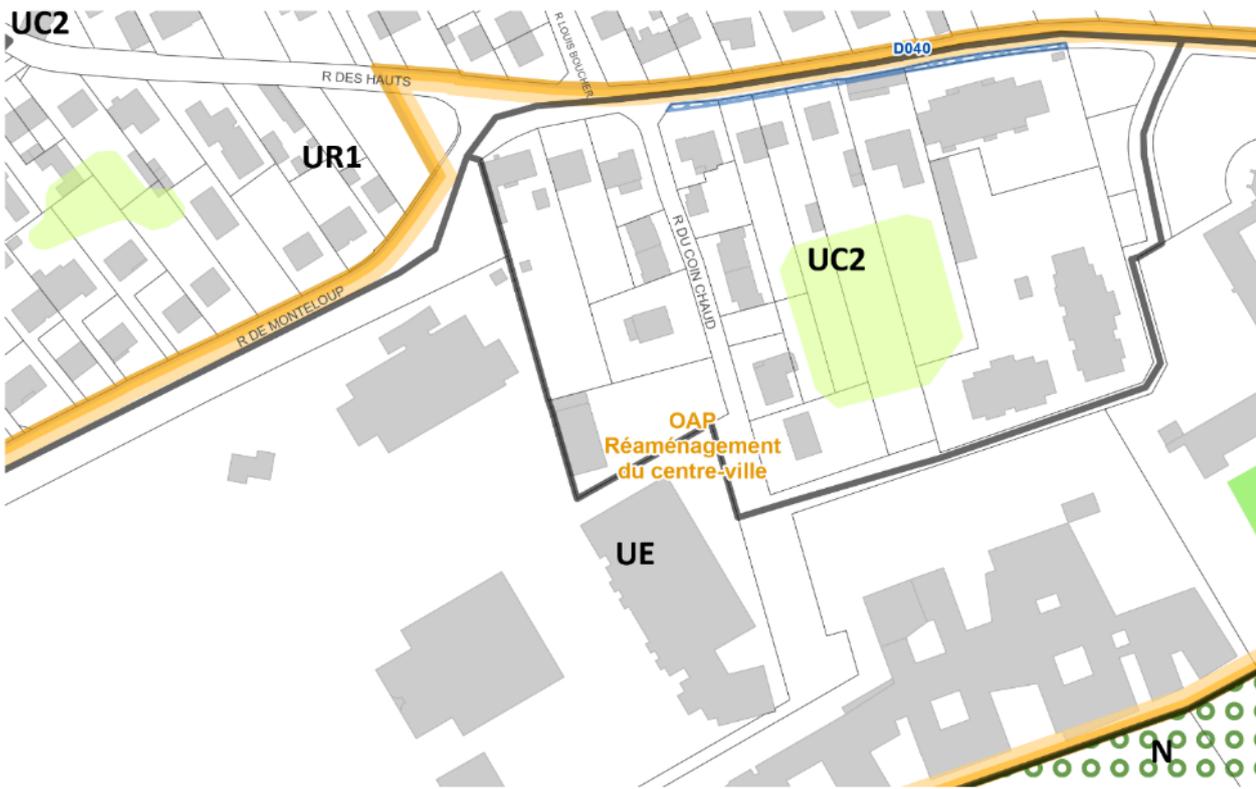
Ainsi, il est proposé :

- d'ajouter six secteurs de mixité sociale avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin.

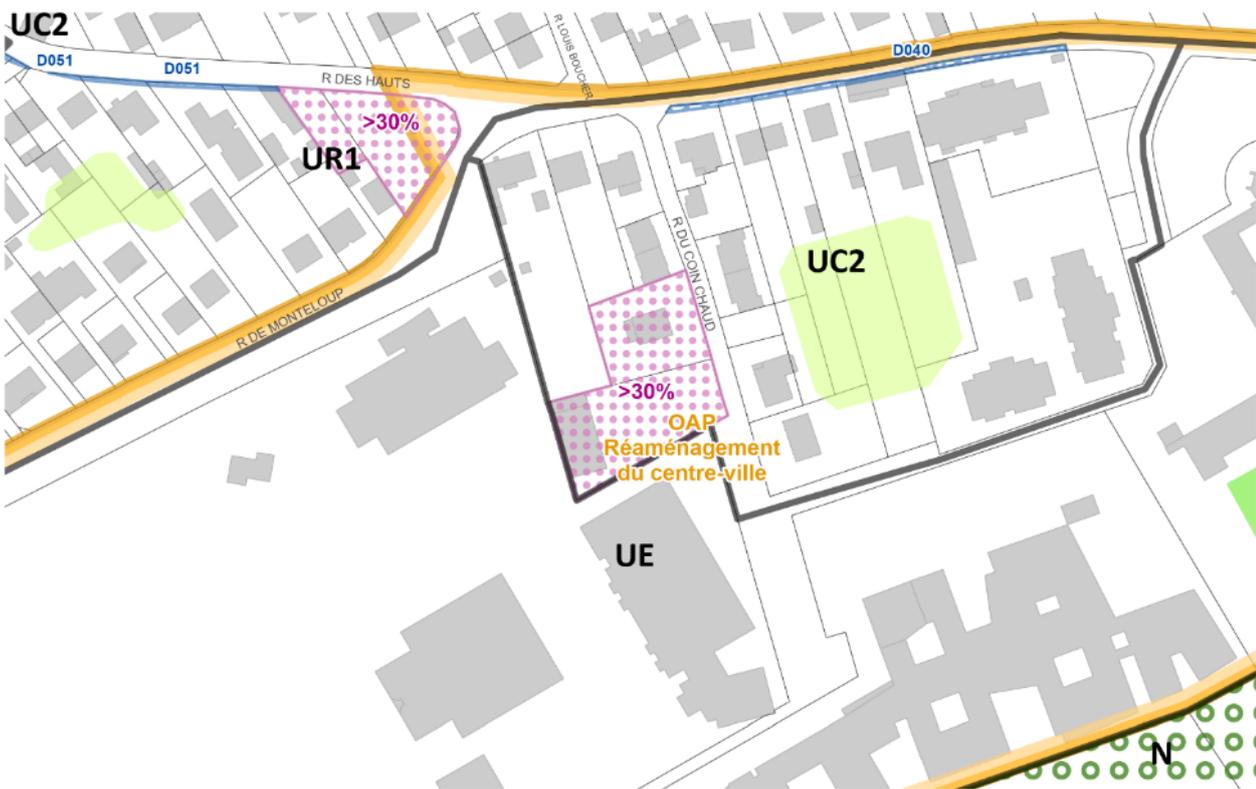
**Création du 1<sup>er</sup> secteur de mixité sociale situé rue du Coin Chaud sur les parcelles cadastrées BI 188 et BI 189**

204

AVANT



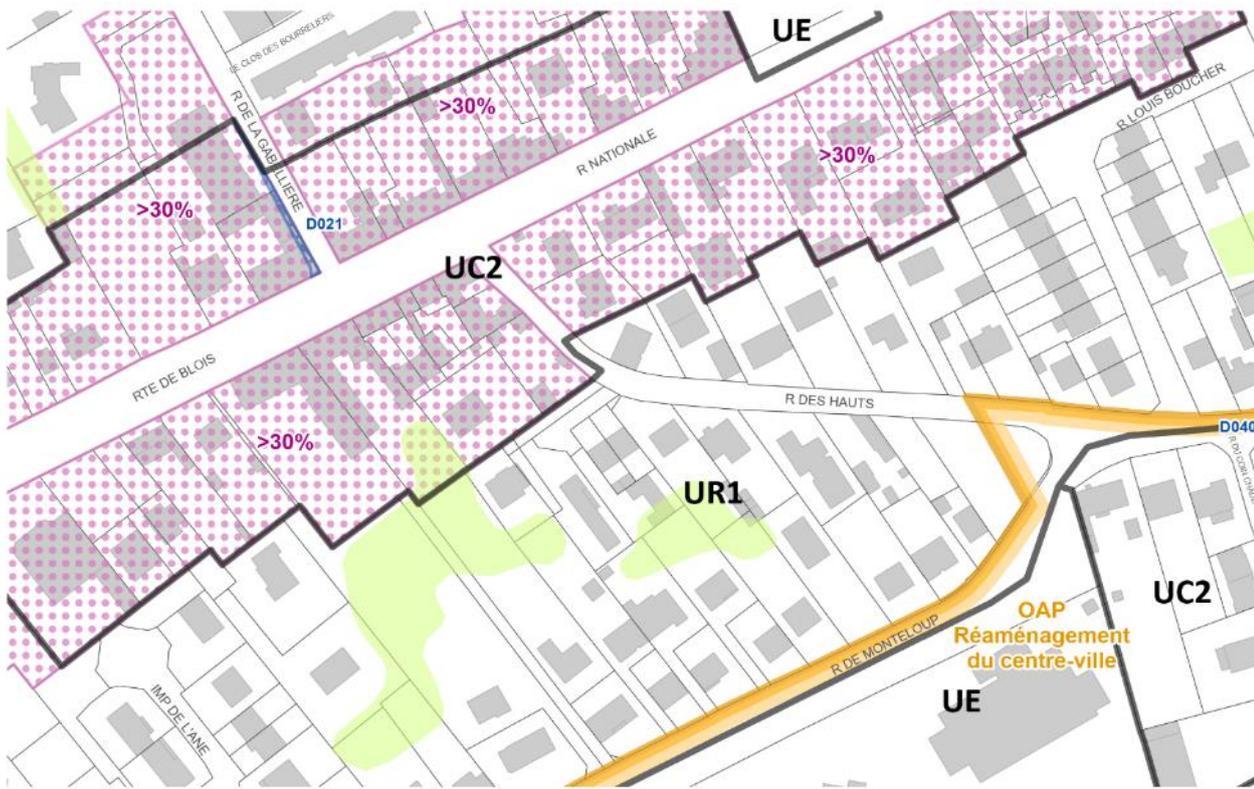
APRES



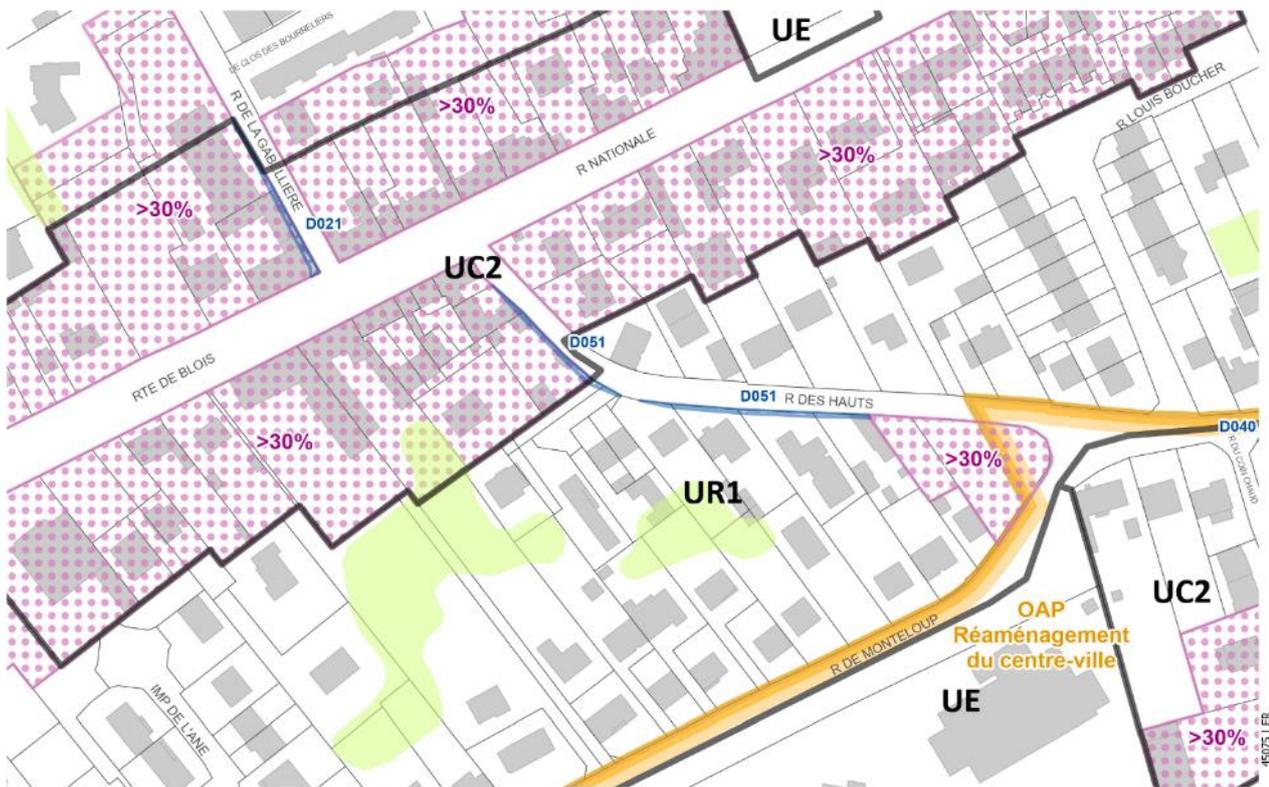
**Création du 2<sup>ème</sup> secteur de mixité sociale situé rue des Hauts sur les parcelles cadastrées BI 424, BI 425 et BI 356**

206

AVANT



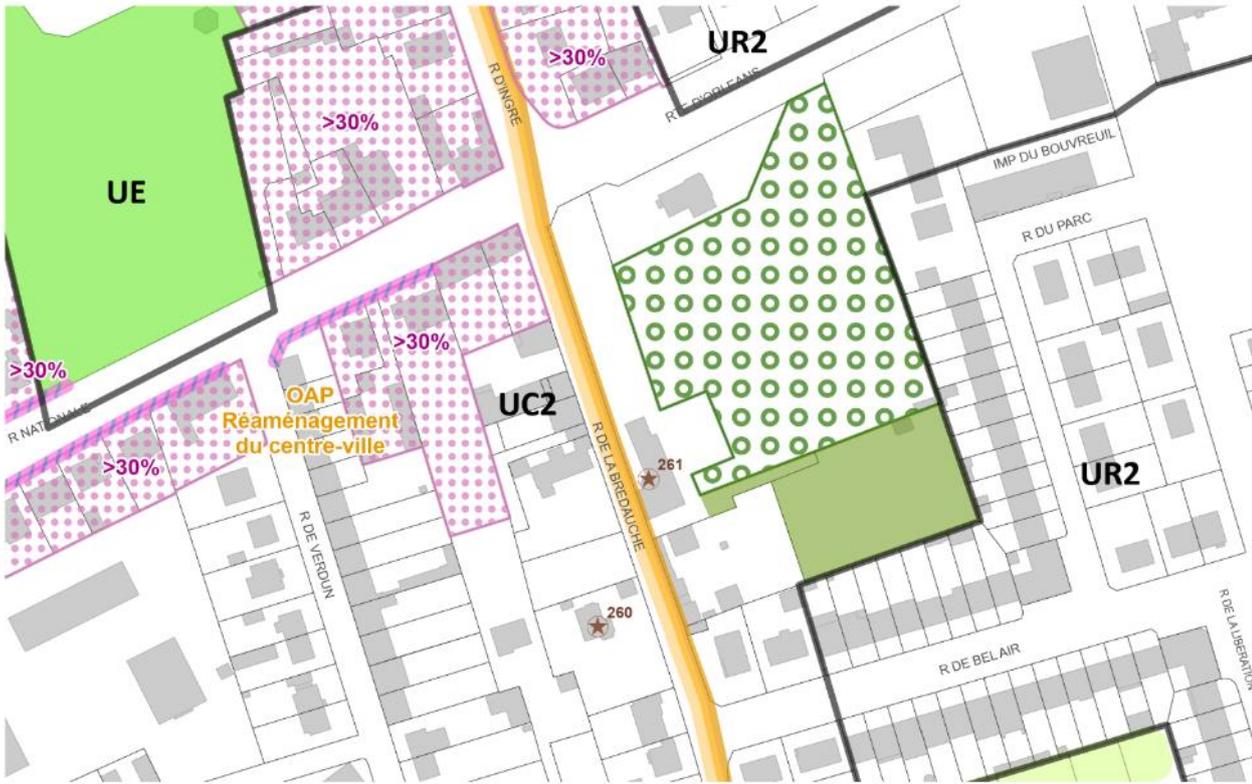
APRES



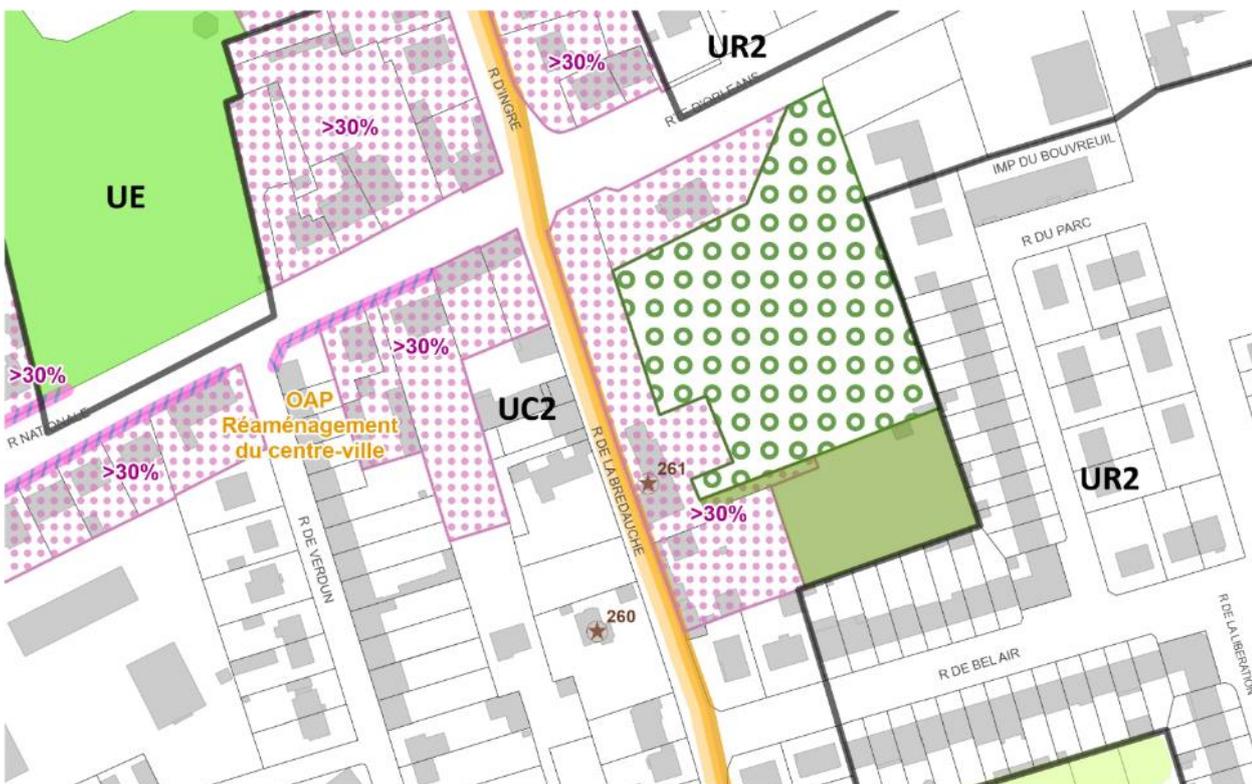
**Création du 3<sup>ème</sup> secteur de mixité sociale situé rue de la Bredauche sur les parcelles cadastrées  
AY 81, AY 82 et AY 113**

208

AVANT

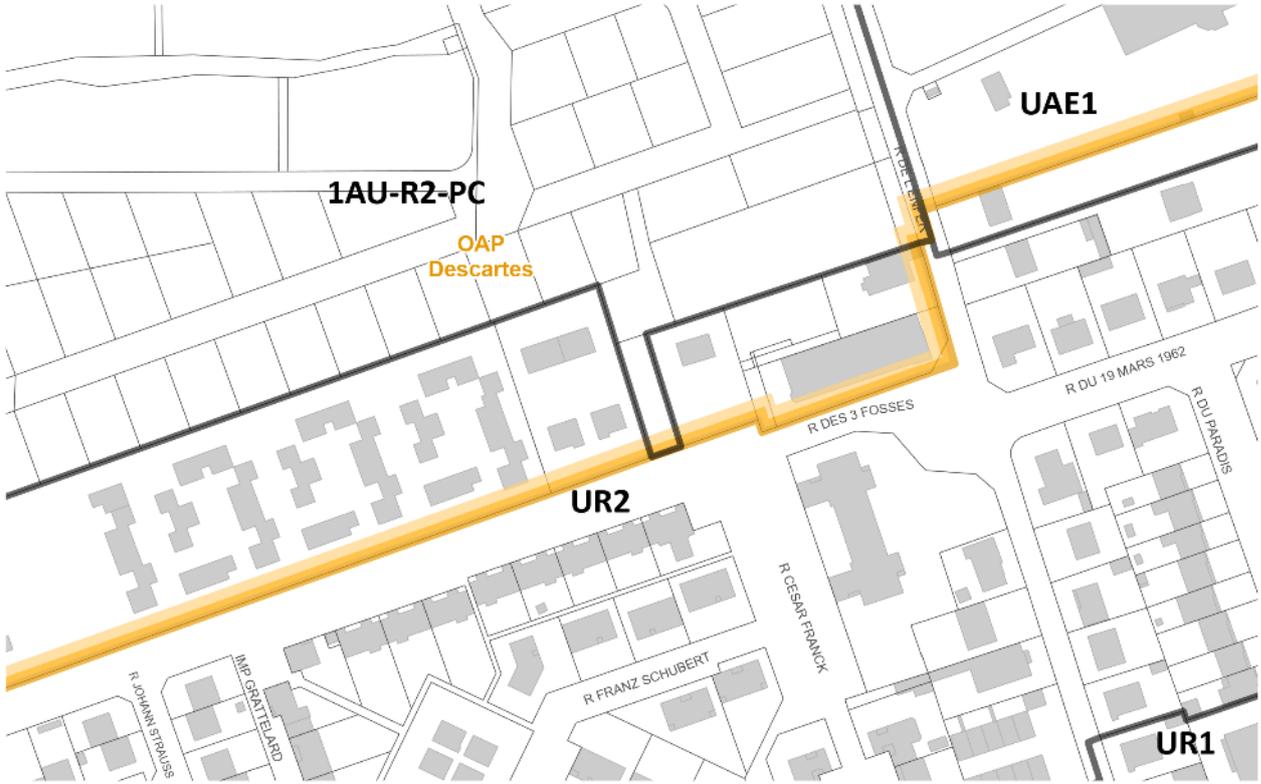


APRES



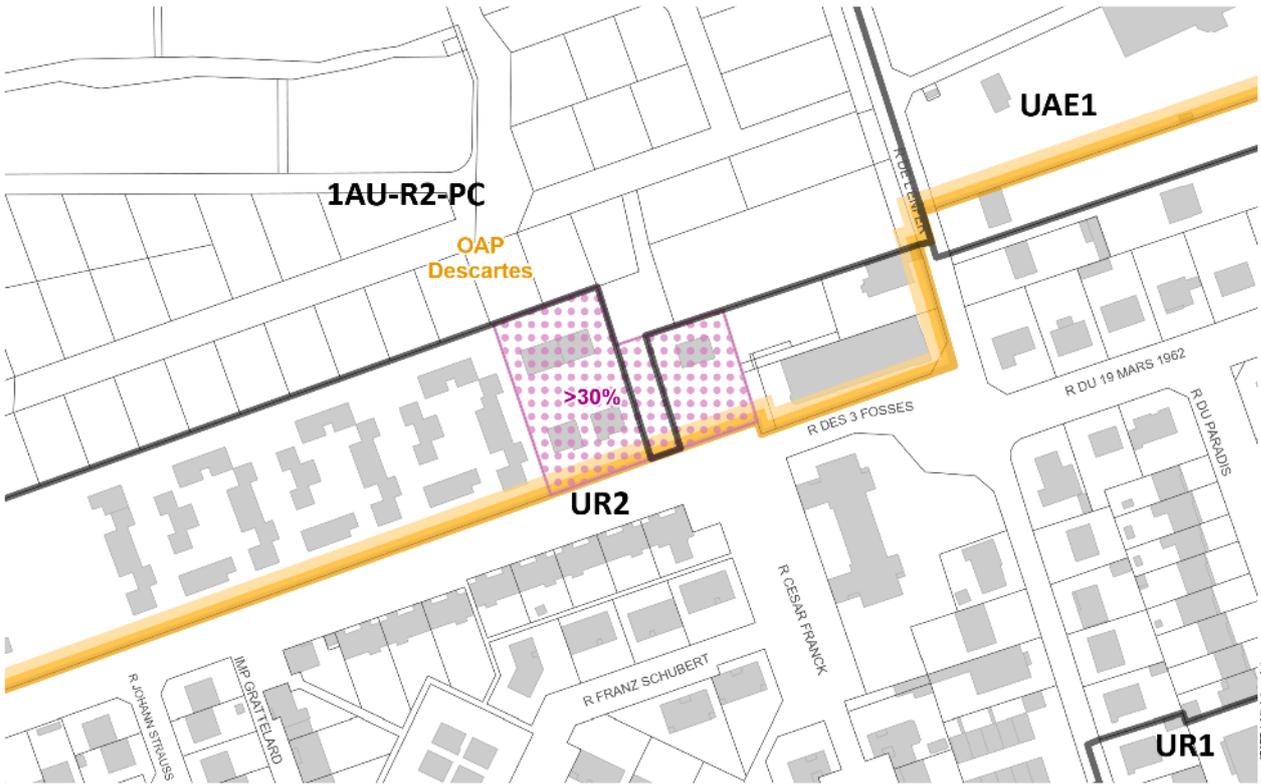
**Création du 4<sup>ème</sup> secteur de mixité sociale situé rue des Trois Fossés sur la parcelle cadastrée AP 235, AP 236 et AP 237**

**AVANT**



210

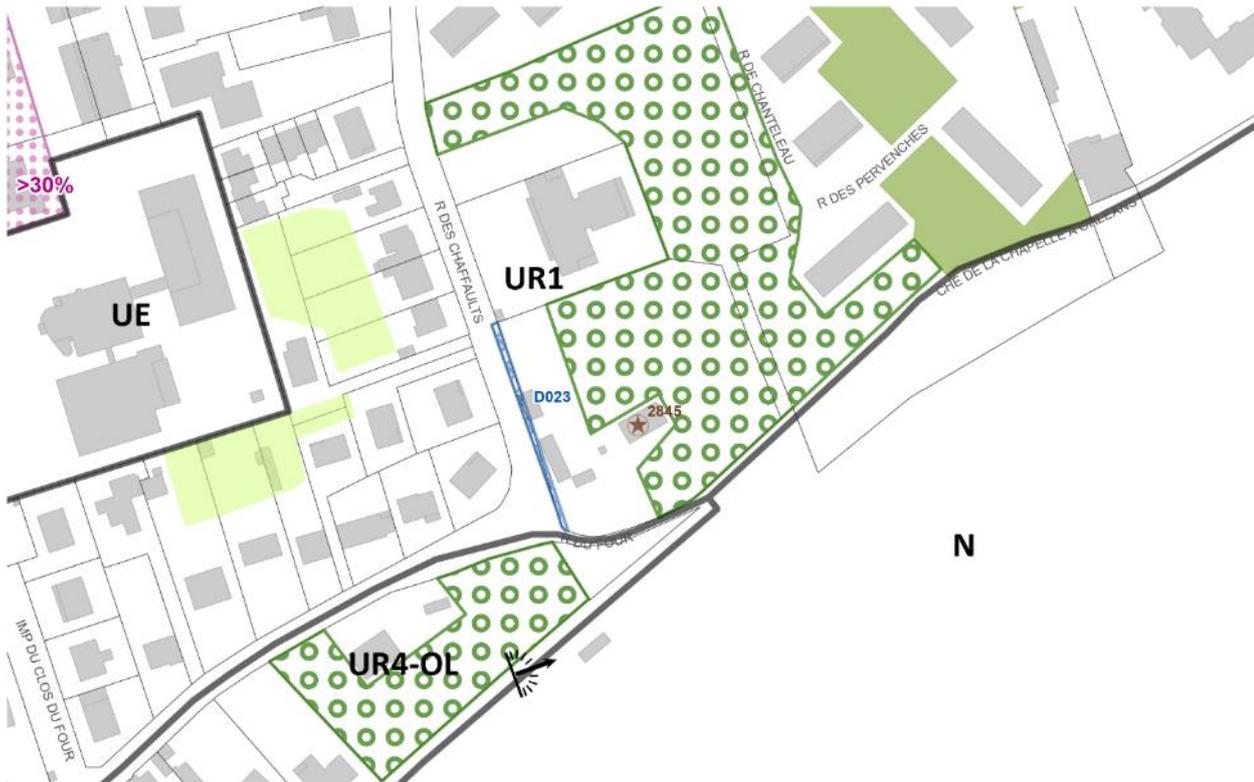
**APRES**



45075 | Mixité sociale

# Création du 5<sup>ème</sup> secteur de mixité sociale situé rue des Chauffaults sur la parcelle cadastrée AW1

## AVANT



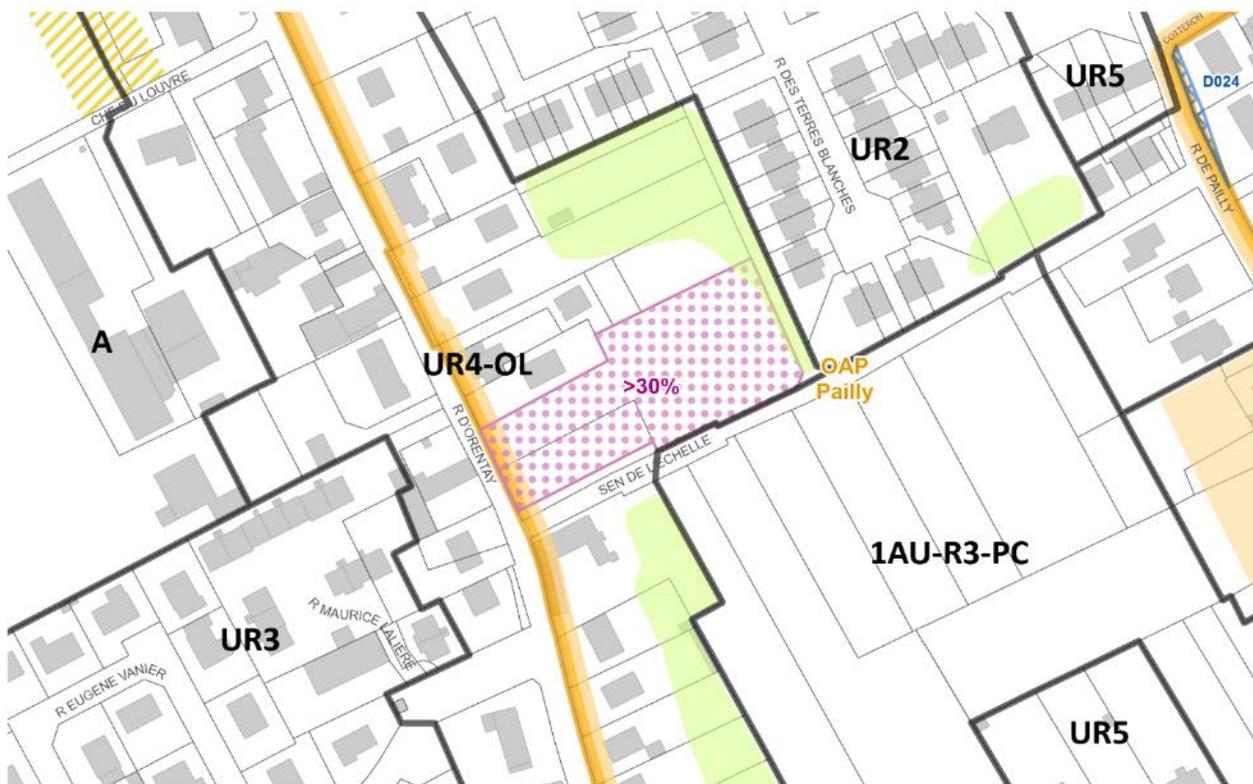
## APRES



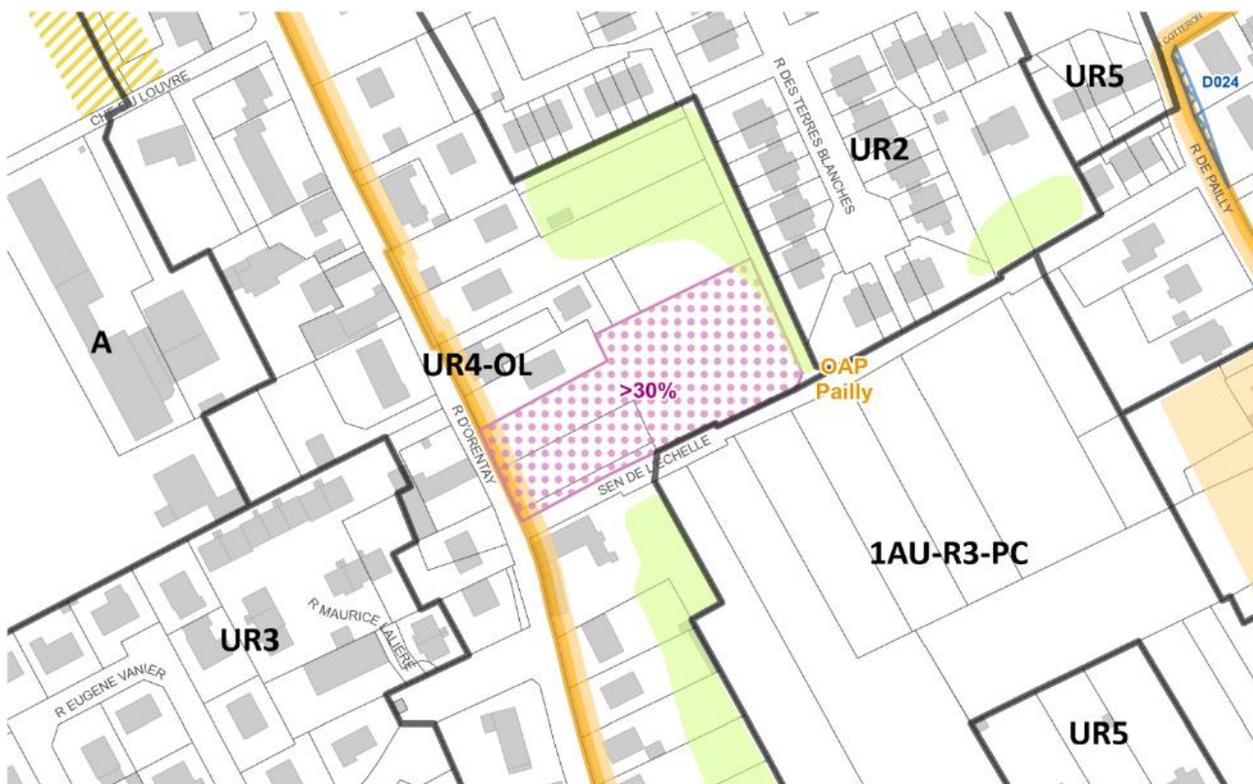
45075 | Mixité sociale

# Création du 6<sup>ème</sup> secteur de mixité sociale situé rue d'Orentay sur la parcelle cadastrée AH 219

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE CHÉCY

### e.1 Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative à la végétalisation des espaces de stationnement et aux façades

PIECES MODIFIEES :

5.1.4 – Cahier communal de Chécý

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant volets-roulants

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécý pour apporter une précision concernant l'insertion de caisson (volet) roulant solaire qui ne peut être dissimulé au regard de son utilisation technique. Cette précision s'inscrit également dans une démarche de préservation de la qualité architecturale et paysagère communale.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés, par des dispositifs en harmonie avec la façade, et ne doivent pas être installés en saillie du mur. **Cette disposition ne s'applique pas aux caissons des volets roulants solaires. Toutefois, le caisson roulant solaire doit chercher à s'intégrer dans une qualité architecturale et paysagère afin de respecter l'harmonie des formes bâtis environnant.**

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

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

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécý pour ajouter des définitions relatives aux clôtures et matériaux utilisés. Ces définitions viennent clarifier certains termes pour une meilleure lecture et compréhension des dispositions réglementaires.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

#### **DEFINITIONS**

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

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

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

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

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

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant composition des clôtures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécý pour apporter une précision concernant la composition des clôtures sur emprises publiques et voies afin d'assouplir la réglementation actuelle jugée trop stricte et ne correspondant pas à la réalité préexistante sur la commune.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

### **LA COMPOSITION**

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

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

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif en claire-voie en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive ;
- **soit d'un simple barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.**

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

- Suppression apportée dans le cahier communal concernant la végétalisation des stationnements

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Chécý pour supprimer une précision concernant la végétalisation des aires de stationnement pour éviter une redondance avec la disposition communes du règlement du PLUM (pièce 5.1.0), article DC-3.7.9 / *Traitement environnemental des aire de stationnement privées.*

Ainsi il est proposé les corrections suivantes :

### **LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION**

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

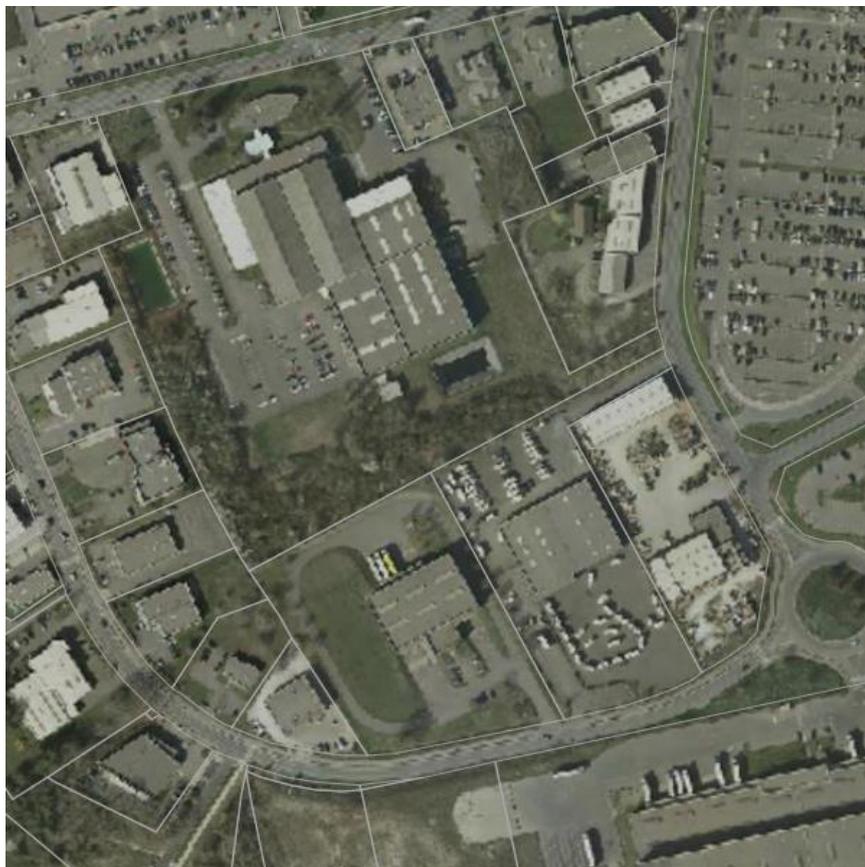
Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

~~Au-delà de 5 places créées, les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).~~

## e.2 Modification de zonage en cohérence avec l'activité économique du site, rue Jean Bertin

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 54



Les parcelles AE 308, AE 309, AE 347 et AE 359, situées rue Jean Bertin et rue Gustave Eiffel, sont classées en zone UAE3-U, zone d'activités économiques à dominantes industrielles :

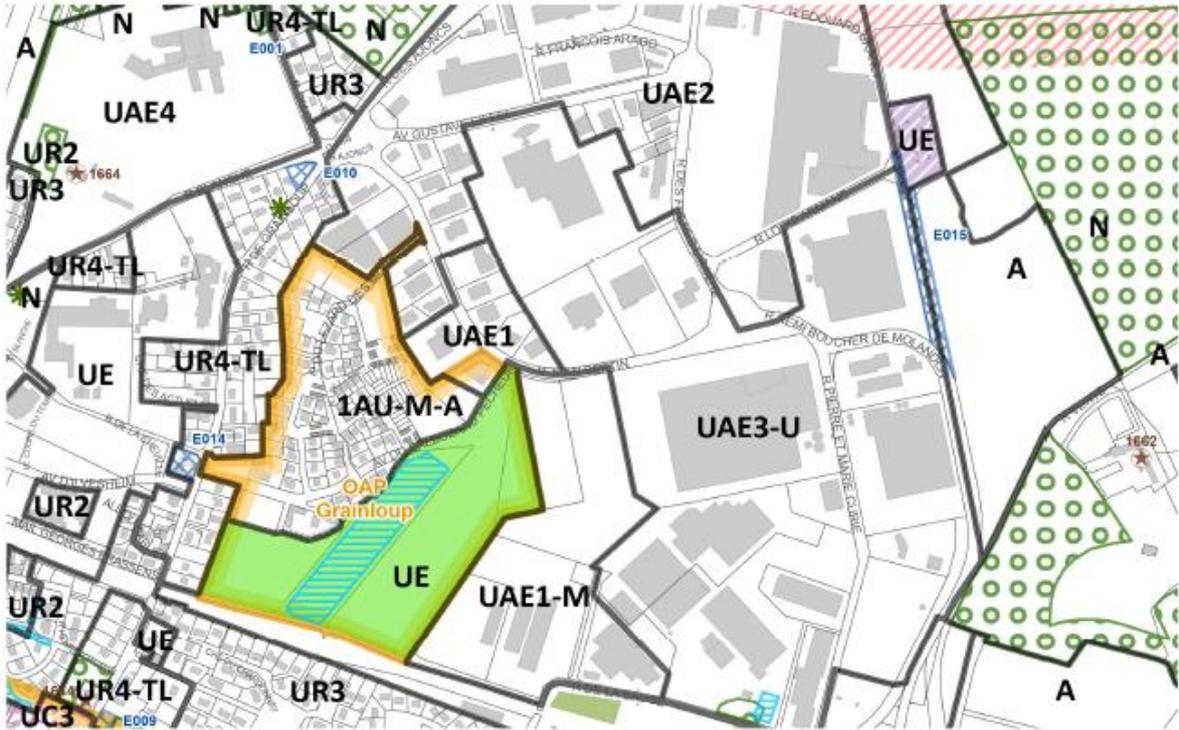
- La parcelle AE 308 accueille l'entreprise DSV dont l'activité principale est le transport logistique et le fret ;
- La parcelle AE 309 accueille l'entreprise 3CF CHECY dont l'activité principale est la location de véhicules de loisirs ;
- La parcelle AE 347 accueille l'entreprise BOURDIN PAYSAGE dont l'activité principale est la conception, l'aménagement et l'entretien de jardins, paysages, et terrains de sports ;
- La parcelle AE 359 accueille l'entreprise FRANCIAFLEX dont l'activité principale est la vente de matériels tels que les stores et rideaux.

Le zonage actuel, correspondant aux secteurs industriels et productifs du territoire (accueillant notamment les ateliers, usines parfois sources de nuisances), n'est pas adapté par rapport à la vocation existante des bâtis et n'offre pas les possibilités nécessaire à leurs évolutions. Afin de garantir leur pérennité et leur développement, bien que situées dans un cadre urbain resserré, il convient de faire évoluer le zonage vers un secteur UAE1-M (par ailleurs existant au sud). La zone UAE1-M, correspondant aux espaces mixtes, dans lesquels se mêlent des activités industrielles, économiques, tertiaires ou commerciales, répond aux activités existantes et à leur besoin d'évolution future.

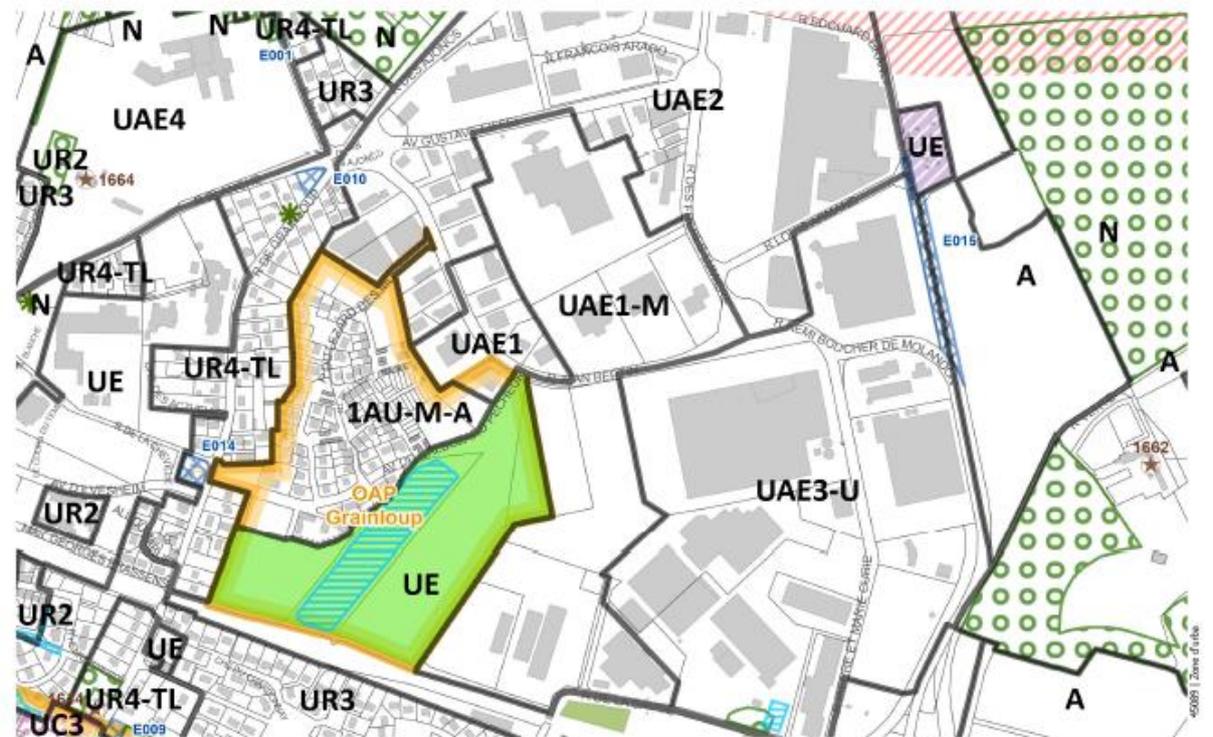
Ainsi, il est proposé de :

- Classer les parcelles cadastrées AE 308, AE 309, AE 347 et AE 359, accueillant des activités économiques, en zone UAE1-M.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS

### **g.1 Modification des dispositions réglementaires dans le cahier communal concernant les toitures**

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

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures-terrasses

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Fleury-les-Aubrais afin de préciser des dispositions transversales concernant les toitures terrasses. Le tissu urbain Fleurysois est caractérisé par des toitures à pentes. Les constructions contemporaines de type toitures terrasses sont aujourd'hui inexistantes. Il est ainsi souhaitable d'accompagner strictement leur implantation sur le territoire communal.

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

#### **LES TOITURES**

~~Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions et les annexes à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale.~~

Pour la destination *Habitation* : possibilité de réaliser des toitures-terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration architecturale.

Pour la destination *Activités* : possibilité de réaliser des toitures-terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration paysagère pour les terrasses non accessibles uniquement.

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les pentes des toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Fleury-les-Aubrais afin d'assouplir une disposition trop restrictive concernant le nombre de pentes de toiture et en désaccord avec le tissu urbain préexistant.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajustement suivant :

#### **LES TOITURES**

Les constructions visibles depuis l'espace public doivent comporter une toiture avec deux pentes **ou quatre pentes**, sauf impossibilité technique justifiée, et de la prise en compte de l'environnement proche existant.

## **g.2 Création d'une fiche patrimoine spécifique pour le bâtiment industriel la Manufacture des Tabacs dans le cahier communal de Fleury-les-Aubrais**

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

### **■ LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE**

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

Le bâtiment industriel La manufacture des Tabacs de la commune de Fleury-les-Aubrais est classé en élément bâti remarquable sur le plan de zonage et identifié dans la liste des éléments bâtis remarquables du cahier communal. La commune souhaite sauvegarder ces caractéristiques architecturales en identifiant précisément les éléments patrimoniaux à conserver. Il est proposé de créer une fiche détaillée spécifique à La manufacture des Tabacs pour apposer des prescriptions patrimoniales particulières sur les façades identifiées sur ce bâtiment industriels.

### **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

L'intérêt du bâtiment réside dans le caractère patrimonial du passé industriel mais pour garantir sa préservation, il est indispensable de trouver un usage du bâti. Pour se faire des précisions doivent être apportées afin de garantir la qualité des évolutions qui pourraient être apportées et le respect des formes architecturales du bâtiment des sheds.

L'élément bâti remarquable identifié ci-dessous fait l'objet de prescriptions particulières, adaptées à sa nature spécifique. Tous travaux portant sur ce patrimoine industriel doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.

## ■ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

L'intérêt du bâtiment réside dans le caractère patrimonial du passé industriel mais pour garantir sa préservation, il est indispensable de trouver un usage du bâti. Pour se faire des précisions doivent être apportées afin de garantir la qualité des évolutions qui pourraient être apportées et le respect des formes architecturales du bâtiment des sheds.

L'élément bâti remarquable identifié ci-dessous fait l'objet de prescriptions particulières, adaptées à sa nature spécifique. Tous travaux portant sur ce patrimoine industriel doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.



### Elément identifié

Les façades des bâtiments de briques et béton de la Manufacture des Tabacs, la halle à toiture à sheds et la cheminée Imperial Tobacco datant du début du siècle dernier font l'objet d'une protection patrimoniale dans le PLUM.

### Intérêt

Manufacture des Tabacs, rue André Dessaux

La conservation de ces éléments à caractère patrimonial comme témoignage du passé industriel du site de la Manufacture des Tabacs d'Orléans est pleinement intégrée dans l'opération d'aménagement Interaxes.

L'association d'un bâtiment à sheds, d'une façade en briques et d'une cheminée industrielle constitue l'image type de l'usine et de l'industrie dans la représentation collective, ce sont ces éléments qui doivent être conservés, mis en valeur et scénographiés.

### Description

Ce patrimoine industriel est défini par sa fonction historique et sa taille. Il est marqué par des procédés constructifs spécifiques liés à une rationalisation de l'outil de production et des espaces de travail. Il présente des compositions différentes et directement liées au fonctionnement de l'usine ou des locaux d'activités, à l'instar des ouvertures souvent larges pour permettre d'éclairer le travail des ouvriers au moindre coût, ou encore la cheminée protégée.



Cheminée Impérial Tobacco

### Qualité architecturale

L'ordonnement de l'accès historique du site, situé entre les deux bâtiments en béton et briques, devra être respecté principalement le principe de symétrie dans la composition d'ensemble. L'axe de symétrie devra être maintenu afin de garantir la perspective sur la halle industrielle à sheds depuis la rue André Dessaux. Une percée dans la halle pourra être aménagée pour créer une nouvelle voie de desserte et fluidifier les circulations douces.

Il est admis d'ouvrir certaines façades du Shed afin de dégager un espace de parvis ou péristyle. Ses ouvertures permettront la fluidité de circulations, une meilleure intégration du bâtiment au fonctionnement urbain du quartier et participeront à une reconversion contemporaine de ce site industriel. La modification des façades est autorisée ainsi que la création de patios, si leur traitement est justifié pour une meilleure insertion à l'environnement urbain et une mise en valeur du bâtiment et une reconversion contemporaine de ce dernier.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : volumétrie, forme de la toiture en sheds, composition de la façade, ordonnancement et taille des percements (ouverture large et régulière).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.

La halle à toiture en sheds

## ■ COMMUNE D'INGRÉ

### **h.1 Ajustement d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures**

PIECES MODIFIEES : 5.1.7 – Cahier communal d'Ingré

Il convient de modifier le cahier communal de la commune d'Ingré afin supprimer une disposition relative aux clôtures en béton préfabriqué. L'évolution des techniques permet désormais de produire des clôtures esthétiques avec ce type de matériau.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajustement suivant :

#### **LES CLOTURES**

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,00 m maximum surmonté d'éléments rigides, doublé ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle ;
- Soit d'une haie vive ;
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein

~~Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites,~~

Les parpaings des clôtures maçonnées de doivent pas être laissés apparents.

Les éléments d'occultation rapportés, non qualitatifs, sont interdits (filet, bâche, canisse pvc)

En limite séparative :

Les clôtures pleines sont admises ~~à l'exception des plaques en béton préfabriqué brut.~~

# ■ COMMUNE DE MARDIÉ

## i.1 Extension d'un Espace Boisé Classé (EBC)

### PIECES MODIFIEES

5.1.9 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 55

1.3.0 - Rapport de présentation - TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale



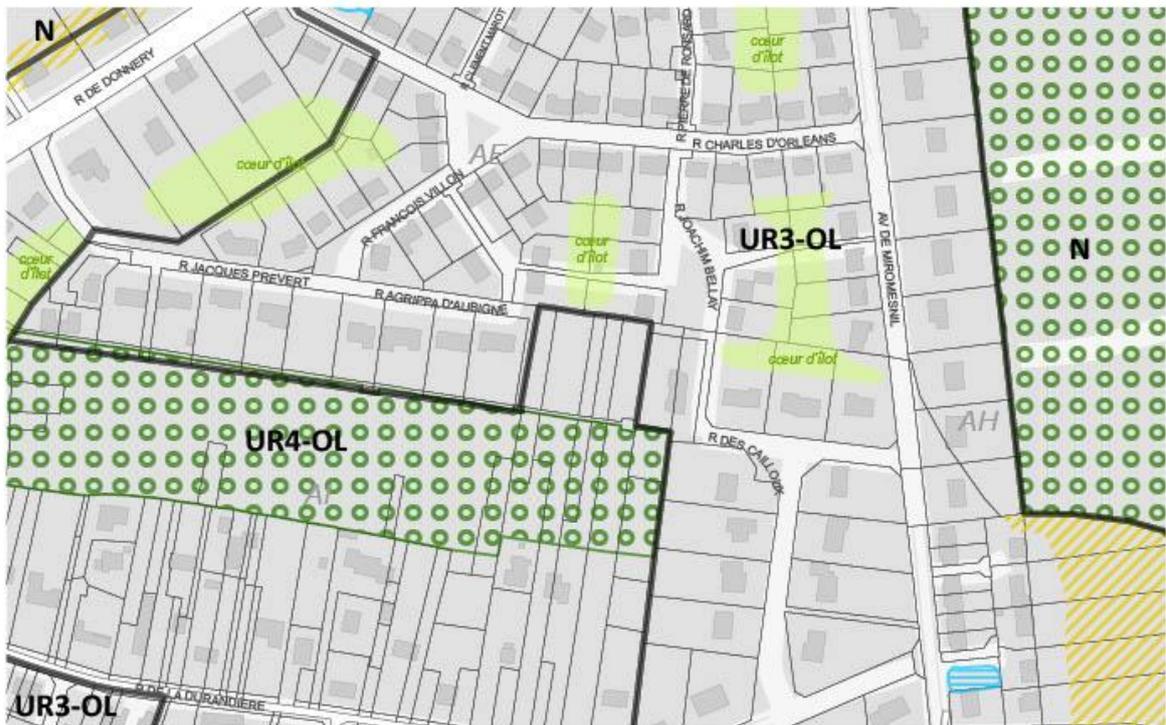
L'espace Boisé Classé est une disposition réglementaire inscrite à l'article DC - 1.1.6 du règlement du PLUM qui protège de manière stricte des espaces boisés et autres éléments remarquables qui relèvent du code forestier ou non.

L'extension souhaitée, sur les parcelles cadastrées AI 158 à AI 162 et AI 998, concerne le périmètre d'espace boisé classé, délimité au le PLU communal précédent, situé entre la Rue Jacques Prévert et la rue de la Durandière à Mardié. Les objectifs sont de correspondre de manière plus précise à la réalité du terrain tout en préservant des espaces de nature en ville, support du maintien et du développement des écosystèmes et leur biodiversité.

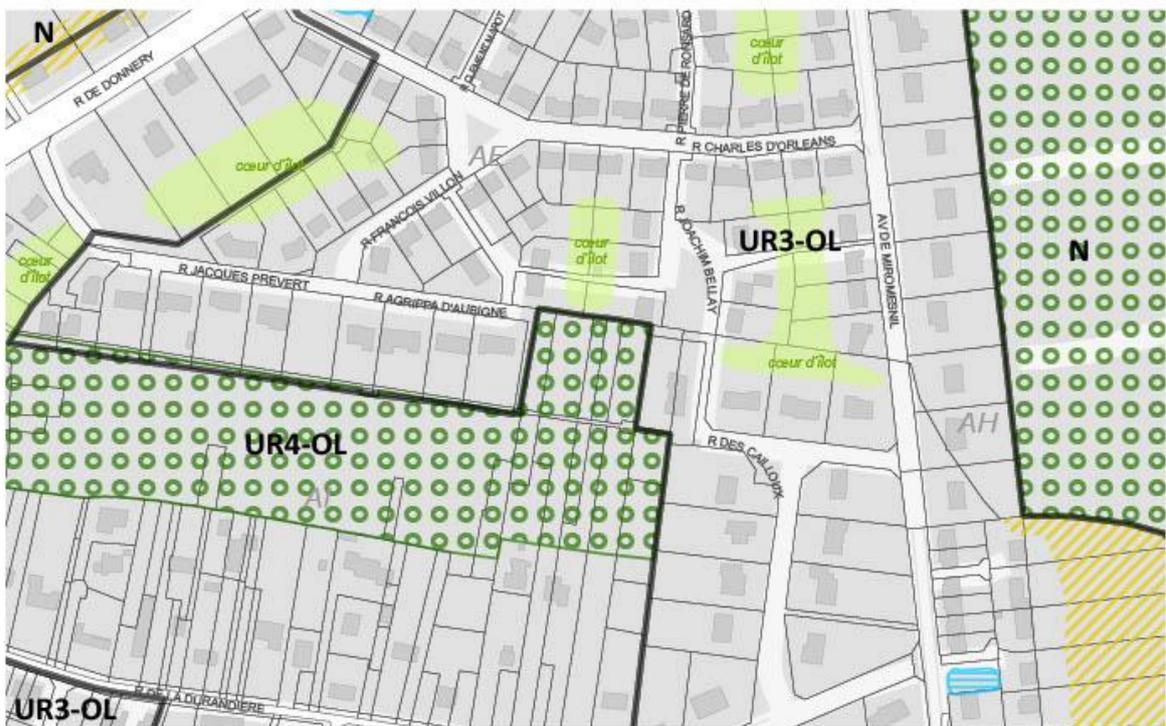
Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

- Etendre l'Espace Boisé Classé, situé entre la Rue Jacques Prévert et la rue de la Durandière à Mardié, sur les parcelles cadastrée AI 158, AI 159, AI 160, AI 161, AI 162 et AI 998.

AVANT



APRES



## **i.2 Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux toitures, les matériaux et teintes ainsi que sur les panneaux solaires**

### PIECES MODIFIEES

#### 5.1.9 - Cahier communal de Mardié

##### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Mardié pour clarifier certaines règles concernant les toitures afin de garantir l'harmonie du paysage communal existant.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

**Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.**

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés sans dénaturer la façade ou le paysage environnant.

### **LES TOITURES À PENTES ET AUTRES TOITURES**

Les toitures, y compris celles des annexes visibles depuis l'espace public, doivent présenter deux ou plusieurs pentes, comprises entre 35 et 45°.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, les toitures auront une pente de 15° minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise, tels que transformateurs,
- aux serres,
- aux extensions et annexes d'une surface inférieure chacune à **25 20** m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3,5m,
- aux vérandas,
- aux piscines couvertes,
- **dans les zones A et UAE1-P où les pentes de toitures devront être adaptées en fonction des destinations des constructions envisagées et de la nature de la toiture.**

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Les toits à 1 pente sont autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment.

## LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : à 50 % de la surface de la construction totale (existant et extension),
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

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

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Mardié pour règlementer les modes de couverture afin de garantir l'harmonie du paysage communal existant.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

## MATÉRIAUX ET TEINTES

Les modes de couverture des toitures sont :

- La tuile plate, la tuile de pays ou d'aspect plat à l'exclusion de la tuile romane ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite ;
- Le zinc de teinte ardoise ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise tels que les transformateurs, aux serres, aux abris de jardins d'une surface inférieure chacune à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aux vérandas, aux toitures des piscines couvertes.

Sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau:

- Les couvertures métalliques autres que les toitures en zinc,
- Les couvertures en fibrociment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public,
- Les couvertures en bacs acier galvanisé (non revêtus) de plus de 20 m<sup>2</sup>, excepté pour les ~~toitures terrasses tel que décrit dans la définition du présent règlement~~ couvertures des bâtiments agricoles et leurs extensions implantés en Zone A et les couvertures des bâtiments d'activité (entrepôts, industrie, bureaux) et leurs extensions, situés en zone UAE1-P.

Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal sont interdites, sauf si ces dernières ont l'aspect de 22 tuiles au m<sup>2</sup> minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle est autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

En zones UC3, UR3, UR3-OL, UR4, UR4-OL, UE et A :

Les éléments de couvertures complètes posées en losange sont interdits, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les panneaux solaires

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Mardié pour clarifier une disposition réglementaire concernant les panneaux solaires par l'ajout d'une précision.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

**LES PANNEAUX SOLAIRES**

Il est recommandé d'intégrer les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

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

## ■ COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES

### **j.1 Ajustement des dispositions dans le cahier communal relatives aux compositions et matériaux utilisés en clôtures**

PIECES MODIFIEES : 5.1.10 – Cahier communal de Marigny-les-usages

La commune de Marigny-les-usages souhaite ajouter des dispositions relatives à la composition et en faveur de l'utilisation de différents matériaux qualitatifs pour les clôtures pour garantir la qualité urbaine et paysagère sur la commune.

Ainsi, il est proposé d'effectuer les ajustements suivants :

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Pour les clôtures en zones UAE1 et UAE3 :

La hauteur de la clôture (végétale ou non) est limitée à 2,00 m sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés (hors piliers qui sont limités à 2.20 m maximum).

Dans les zones A et N :

Les clôtures doivent être **ajourées** et avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.»

#### **LA MESURE DE LA HEUTEUR DE LA CLOTURE**

Pour les clôtures **sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés :**

La hauteur **de la clôture** (végétale ou non) est limitée à 1,80 m sur rue **ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés**, hors piliers (ceux-ci ne devront pas excéder la hauteur de 2,00 m) **sauf dans les zones UAE1 et UAE3 où elle est limitée à 2 m (hors piliers qui sont limités à 2.20 m maximum).**

La hauteur de la clôture peut être découpée en sections **de minimum 2.5 m**, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

#### **LA COMPOSITION**

Les clôtures **sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés** doivent être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- clôture végétale ;
- haie vive ;
- grille ou grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage, de lisses horizontales, de grillage ou de panneaux occultants ;
- mur plein maçonné ou soubassement maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;
- mur bahut, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison surmonté de lisses horizontales ou de grillage

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- soit d'une haie vive seule ;
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 50 cm surmonté d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;
- soit d'un grillage ajouré avec ou sans soubassement, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit de plaques occultantes, avec ou sans soubassement.

## LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les clôtures ne doivent pas contenir plus de trois matériaux visiblement différents pour garantir leur harmonie. Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.

Sont proscrits : les plaques béton sauf pour les soubassements en limites séparatives, les cannisses, les brandes, les formes complexes, les balustres et détails inutiles, les imitations grossières de matériaux, les surélévations ou extensions non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues.

## LES HAIES VEGETALES

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

Sont à éviter : les linéaires de végétaux monotones, les haies allergisantes (thuyas, chamaecyparis, laurier palme...), les haies qui nécessitent des tailles excessives, les haies très sensibles aux maladies, le choix d'essences «à la mode» qui banalisent le paysage (oliviers, palmiers, phœnix...) ou créent des paysages sans logique.

Liste d'espèces locales à privilégier :

- ✓ Cornouiller (Cornus sp, c. mas, c. sanguinea, ...),
- ✓ Sureau Noir (Sambucus nigra),
- ✓ Noisetier commun (Corylus avallana),
- ✓ Troène (Ligustrum atrivirens),
- ✓ Laurier du Portugal (Prunus lusitanica),
- ✓ Erable champêtre (Acer campestre),
- ✓ Charmille, Viorne (Viburnum sp, V. lantana, V. opulus),
- ✓ Houx commun (Ilex aquifolium),
- ✓ Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum),
- ✓ Osmanthe (Osmanthus hetrephyllus « variegatus »),
- ✓ Eglantier (Rosa canina),
- ✓ Fusain d'Europe (Euonymus europaeus). »

## LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes **est à privilégier** au détriment d'espèces exotiques...

~~Les haies composées d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue). La liste de cette OAP est complétée par une liste communale, consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.~~

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes. La liste est consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

Liste d'espèces locales à privilégier :

- ✓ Cornouiller (*Cornus* sp, c. mas, c. sanguinea, ...),
- ✓ Sureau Noir (*Sambucus nigra*),
- ✓ Noisetier commun (*Corylus avellana*),
- ✓ Troène (*Ligustrum atrivirens*),
- ✓ Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*),
- ✓ Erable champêtre (*Acer campestre*),
- ✓ Charmille, Viorne (*Viburnum* sp, *V. lantana*, *V. opulus*),
- ✓ Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- ✓ Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*),
- ✓ Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus* « variegatus »),
- ✓ Eglantier (*Rosa canina*),
- ✓ Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*). »

## j.2 Modification de zonage au sein du hameau La Corne de Cerf

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 28

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



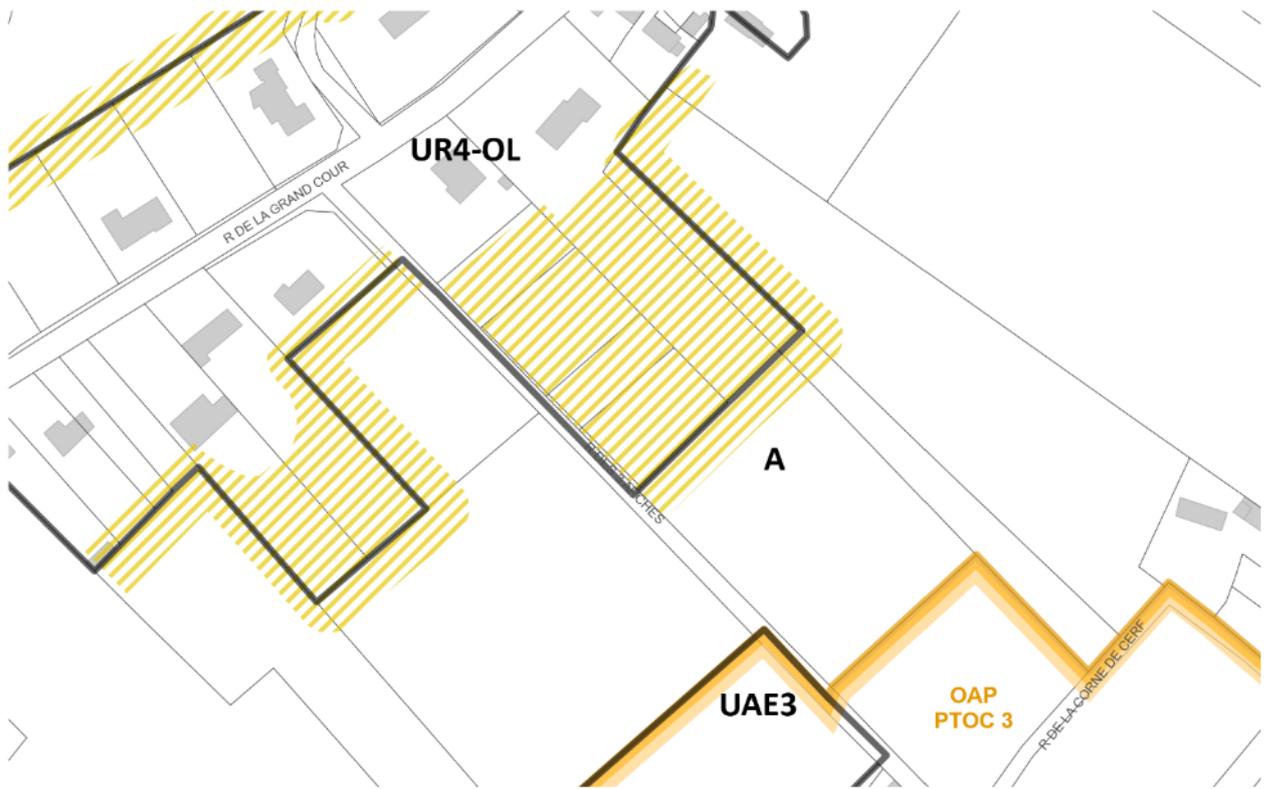
Le hameau de La Corne de Cerf présente des dents creuses importantes encore exploitées par de l'activité agricole. Ces secteurs considérés dans l'enveloppe urbaine et par conséquent constructibles, laissent la possibilité d'une urbanisation.

La commune de Marigny-les-Usages souhaite réduire la constructibilité pour maintenir le caractère rural des lieux et maintenir les surfaces agricoles exploitables, dans un objectif de pérennisation de ces activités.

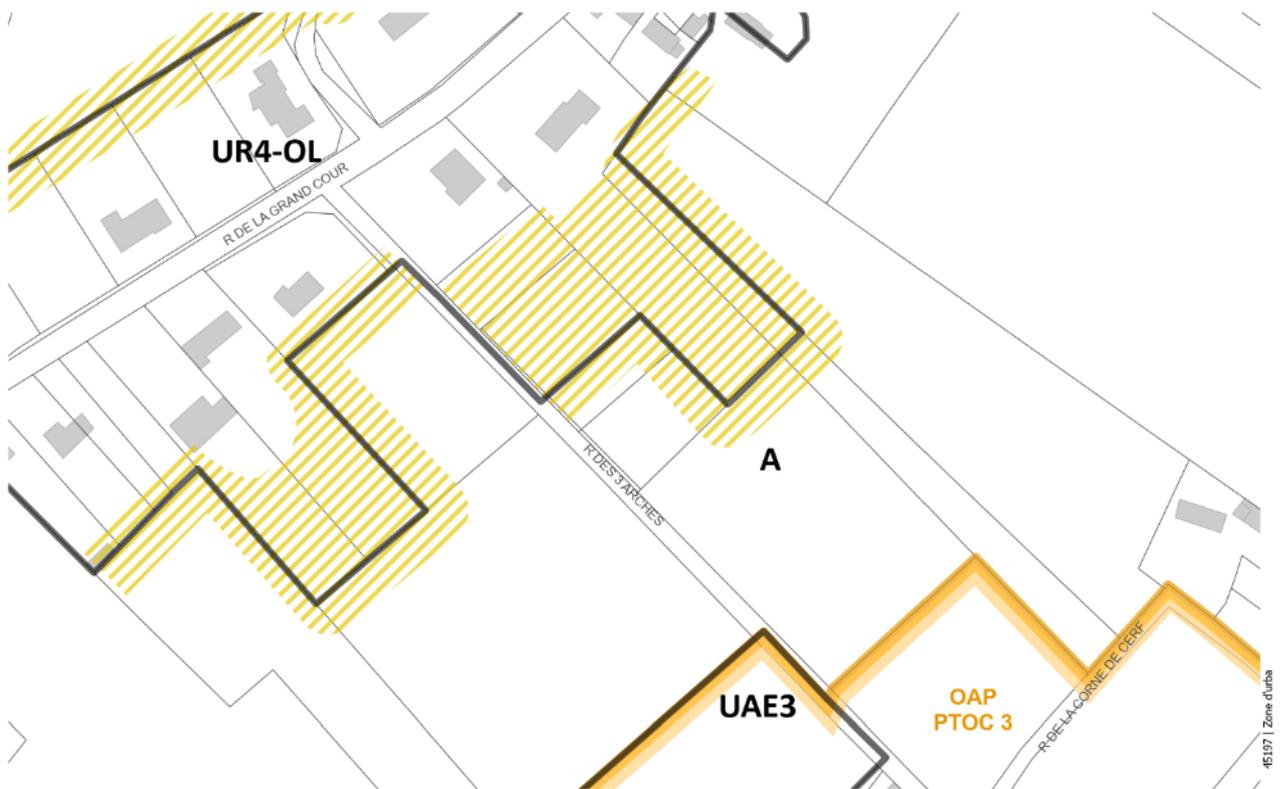
Ainsi, il est proposé de :

- Réduire le zonage UR4-OL sur les parcelles cadastrées B 1 317, B 1 318, B 1 319 et B 1 320 situées rue des Trois Arches, au profit de la zone agricole, ainsi que de déplacer la frange agricole et paysagère existante de part et d'autre de la limite de zonage en conséquence.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE D'OLIVET

### k.1 Abaissement des hauteurs, rue du Pont Cotelle

PIECES MODIFIEES :

4.2.1 - Plan des hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 14



Le secteur, proche du Pont Cotelle, se situe en zone naturelle, le long du Loiret et identifié comme « Secteur naturel à fort patrimoine paysager » dans la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) Rivière du Loiret. Partiellement urbanisé, il est couvert par le périmètre du PPRI qui le classe en zone d'expansion de crue. Ces dispositions réglementaires préservent les espaces naturels à proximité et de luttent contre le fort risque d'inondation en contraignant fortement l'urbanisation du site.

La hauteur au faitage maximale actuelle de 12m ne correspond pas aux gabarits des constructions existantes et n'est pas adaptée au contexte évoqué ci-dessus. Il convient de diminuer la hauteur maximale à 5 mètres permettant de conserver une cohésion et une cohérence avec les autres secteurs habités le long du Loiret.

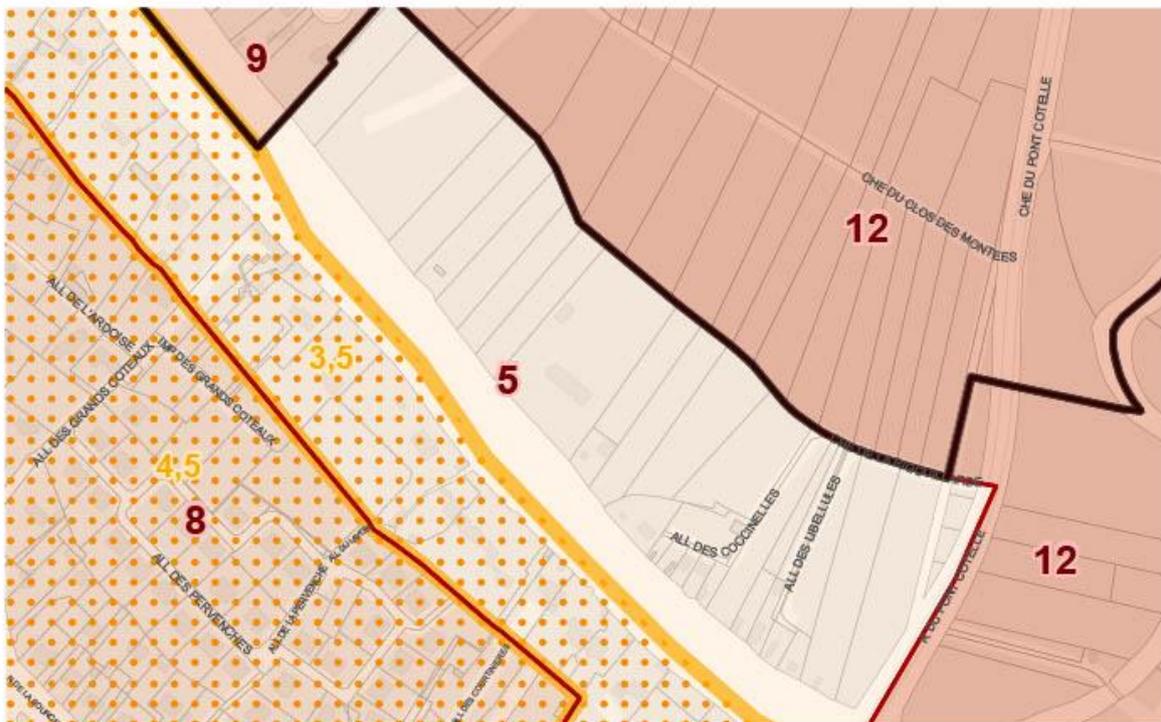
Ainsi, il est proposé d' :

- Abaisser la hauteur au faitage maximal autorisée de 12 m à 5m rue du Pont Cotelle

AVANT



APRES



## k.2 Modification du zonage à vocation économique, rue de la Bergeresse

### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 76 et 77

4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 14

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



Le site des Provinces-Aulnaies est un secteur d'activités commerciales reconnu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme pôle structurant de rayonnement. Il est couvert par deux dispositifs réglementaires de zone : UAE2 correspondant aux secteurs d'activités commerciales et UAE1 correspondant aux secteurs d'activités économiques mixtes.

La partie se situant au nord du site, le long de la rue de Bergeresse, est classée en zone UAE2. Les domaines d'activités des entreprises implantées de part et d'autre de la rue appartiennent pour la majorité aux mêmes domaines d'activités (concessionnaires automobile ou affiliés à ce domaine). Afin de renforcer la cohérence du maillage économique du territoire en regroupant des entreprises de mêmes affiliations, il convient d'intégrer le secteur dans la zone UAE1 existante et limitrophe.

Ainsi, il est proposé d' :

- Instaurer un zonage UAE1 sur l'ensemble du secteur rue de la Bergeresse en cohérence avec les activités existantes et leurs besoins d'évolution.
- Modifier l'emprise minimale de pleine-terre en conséquence.





### k.3 Intégration d'une devanture commerciale comme élément bâti remarquables à protéger au sein du cahier communal

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 76 et 77

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



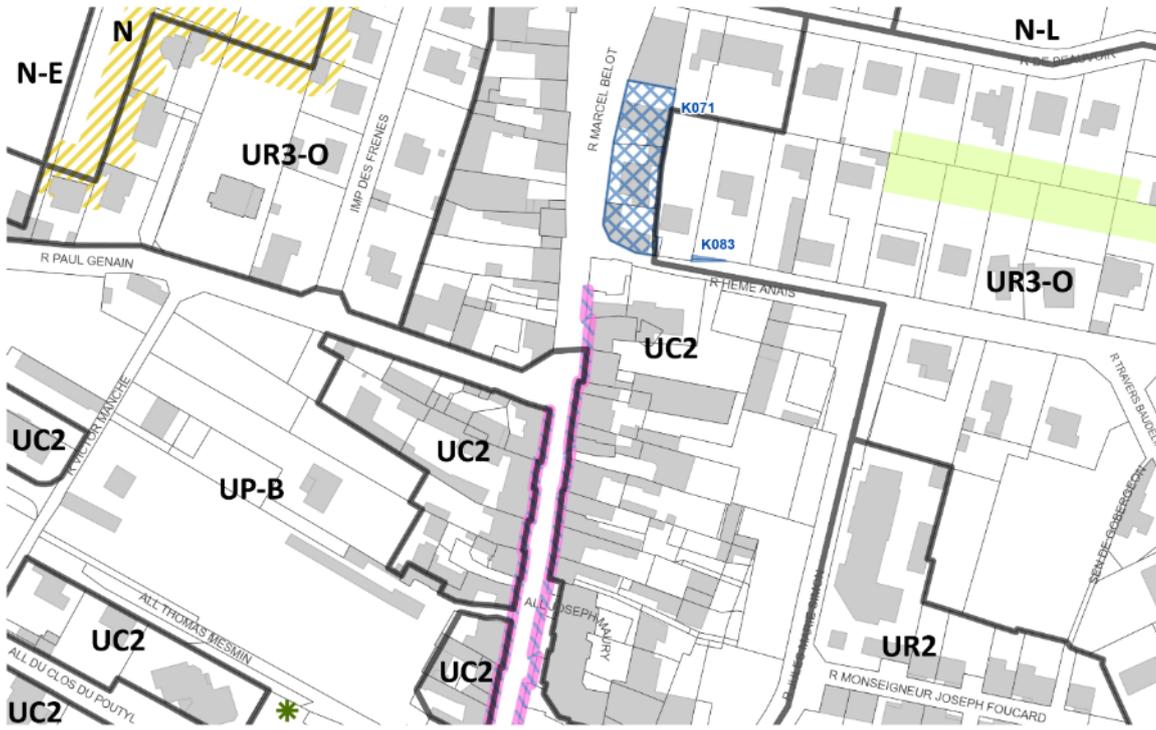
L'Absinthe est un commerce de proximité historique de la ville présent dans le centre-bourg d'Olivet. Il se situe au croisement de la rue Paul Genain et la rue Marcel Belot, sur la parcelle cadastrée AS 1298. Sa façade pittoresque tout en bois compte de nombreux éléments de modénature dont l'ensemble forme un point de repère dans le quartier.

Dans un objectif de préserver les éléments identitaires d'un lieu et présentant des caractéristiques architecturales patrimoniales uniques, garantissant par la même occasion la pérennisation d'une activité commerciale en articulation avec le linéaire commercial existant, il convient d'intégrer la façade comme éléments bâti remarquables dans le cahier communal d'Olivet.

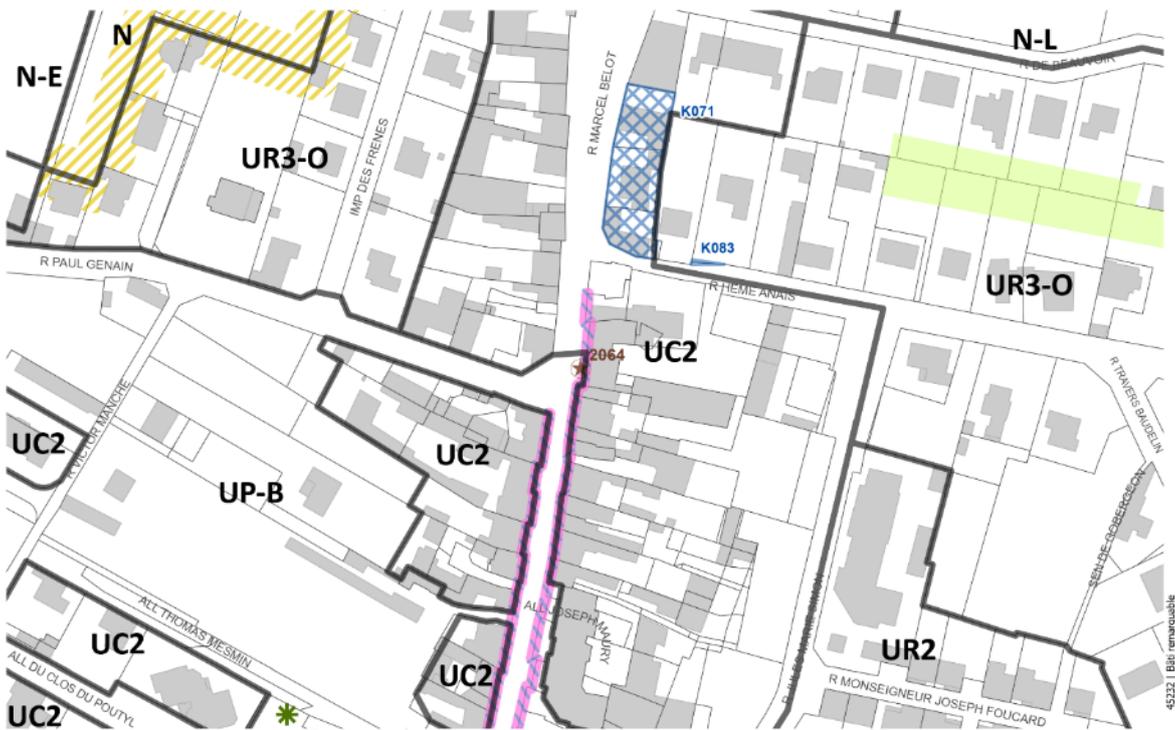
Ainsi, il est proposé d' :

- Intégrer la devanture commerciale de l'Absinthe comme élément bâti remarquable au sein du cahier communal et sur le plan de zonage.

AVANT



APRES



2065	133 Rue Marcel Belot Façade	Petit Patrimoine	
------	--------------------------------	---------------------	--

## **k.4 Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux clôtures et aux constructions à toitures plates**

PIECES MODIFIEES :

5.1.11 - Cahier communal d'Olivet

### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant la volumétrie

Il convient de modifier le cahier communal de la commune d'Olivet pour préciser une notion concernant les décrochés de façades et ainsi garantir l'harmonie du paysage communal existant.

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

#### **VOLUMETRIE**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Constructions traditionnelles :

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Constructions à toitures plates :

Afin d'éviter la monotonie des constructions, la façade sur rue comportera 3 décrochés dans la hauteur et 3 dans la profondeur. Les autres façades comportent obligatoirement des décrochés (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Les décrochés en façade (~~toiture terrasse~~) ne sont pas à appliquer dans le cadre d'une extension d'une construction **de type d'habitation traditionnelle** ou d'un bâtiment annexe à l'habitation principale (garage, abri, etc.).

### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les clôtures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune d'Olivet pour permettre un plus grand choix de matériaux naturels concernant les clôtures tout en respectant les enjeux liés aux risques inondation.

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

#### **LA COMPOSITION**

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

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

En zone UR2 :

Sur rue sont autorisés :

- grillage doublé ou non d'une haie (un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm maximum peut éventuellement être positionné sous le dispositif) ;
- murs d'1,20 m maximum enduits sur les deux faces ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales, de barreaudage vertical à claire-voie ou de grillage ;

- grilles en acier plein, éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal ;
- **clôture en brande de bruyère ;**
- **clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).**

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le dispositif de clôture sur voie doit s'adapter à son environnement immédiat. Ainsi, la clôture doit s'ajuster à la hauteur d'une des clôtures situées sur les terrains de part et d'autre sans pour autant dépasser la hauteur autorisée dans la zone. Cela ne s'applique pas si la clôture voisine est inférieure à 1 m.

En limite séparative, sont autorisés :

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois, claustras ;
- panneaux métalliques de qualité.

Les dispositifs de brise-vue **en osier ou en lamelles synthétiques** sont autorisés uniquement en limite séparative. ~~Ces dispositifs sont en matériaux naturels (lamelles en bois, brande de bruyère, en osier ou en lamelles synthétiques).~~

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

240

Sur rue sont autorisés :

- grillage doublé ou non d'une haie (un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm maximum peut éventuellement être positionné sous le dispositif) ;
- murs enduits sur les deux faces ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales, de barreaudage vertical à claire-voie ou de grillage;
- grilles en acier plein éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.
- **brandes de bruyère ;**
- **les lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).**

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le dispositif de clôture sur voie doit s'adapter à son environnement immédiat. Ainsi, la clôture doit s'ajuster à la hauteur d'une des clôtures situées sur les terrains de part et d'autre sans pour autant dépasser la hauteur autorisée dans la zone. Cela ne s'applique pas si la clôture voisine est inférieure à 1 m.

En limite séparative, sont autorisés :

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;

- panneaux bois, claustras ;
- panneaux métalliques de qualité.

Les dispositifs de brise-vue **en osier ou en lamelles synthétiques** sont autorisés uniquement en limite séparative. ~~Ces dispositifs sont en matériaux naturels (lamelles en bois, brande de bruyère, en osier ou en lamelles synthétiques).~~

En zone UAE1, UAE2 et UAE4 :

Sur rue sont autorisés :

- une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, gris, noir ou blanc. Ce dispositif est au maximum implanté en retrait pour permettre, sur rue, la plantation d'une haie paysagère ;
- un mur plein enduit sur les deux faces pour permettre l'intégration des éléments techniques ;
- **une clôture en brande de bruyère ;**
- **une clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).**

En limite séparative sont autorisés :

- un grillage métallique à torsion simple ;
- un grillage à treillis soudés ;
- une grille ;
- une haie paysagère d'essences locales.
- **Une clôture en brande de bruyère ;**
- **Une clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).**

Les clôtures en limite séparative situées en bordure d'une zone d'habitation ou d'une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation sont constituées au choix :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces ;
- de l'un des dispositifs autorisés en limite séparative dans le reste de la zone.

## **k.5 Intégration d'un cahier de recommandation des clôtures et plantations au sein du cahier communal**

### PIECES MODIFIEES :

#### 5.1.11 – Cahier communal d'Olivet

La commune d'Olivet a réalisé un travail d'identification et de recommandation autour de la notion de clôtures sur son territoire. Ce cahier de recommandation a pour ambition d'accompagner l'intégration des clôtures existantes et nouvelles dans la composition du paysage urbain, dans la perception des différents espaces (publics et privés) et dans la constitution d'une identité communale.

La deuxième partie de ce cahier concerne les essences et plantations recommandées selon le contexte géographique, les végétations existantes, l'espace disponible et les caractéristiques techniques du végétal. Les objectifs sont d'intégrer dans les projets une nature adaptée à son milieu et garantissant un développement de la biodiversité existante

Ainsi, pour compléter les dispositions réglementaires du cahier communal et garantir l'harmonie de l'identité communale olivétaine, il convient d'intégrer le cahier de recommandation des clôtures et des plantations au sein de celui-ci.

Ainsi, il est proposé d' :

- Intégrer le cahier de recommandation des clôtures et plantations en annexe du cahier communal d'Olivet.

# ■ COMMUNE D'ORLÉANS

## I.1 Modification des hauteurs maximales dans le quartier de la Mouillère

### PIECES MODIFIEES :

4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> - 10



L'ensemble du secteur situé de part et d'autre de l'avenue de la Mouillère présente une hauteur maximale de 18 mètres sur le plan des hauteurs. Or dans certains secteurs de ce quartier cette hauteur apparait hors d'échelle avec les formes urbaines de ces secteurs. Il s'agit d'affiner le règlement et de baisser la hauteur des constructions pour favoriser une intégration paysagère des nouvelles constructions potentielles aux tissus bâtis existants.

A l'est de la route d'Olivet, dans le prolongement de l'avenue Dauphine, le front urbain composé de maisons de villes comporte une hauteur maximale de 15 mètres au faitage, alors que les fonds de ces mêmes parcelles sont situés dans un secteur où la hauteur maximale est fixée à 18 mètres. Dans un souci de cohérence, il convient de fixer la hauteur maximale à 15 mètres sur la totalité des parcelles.

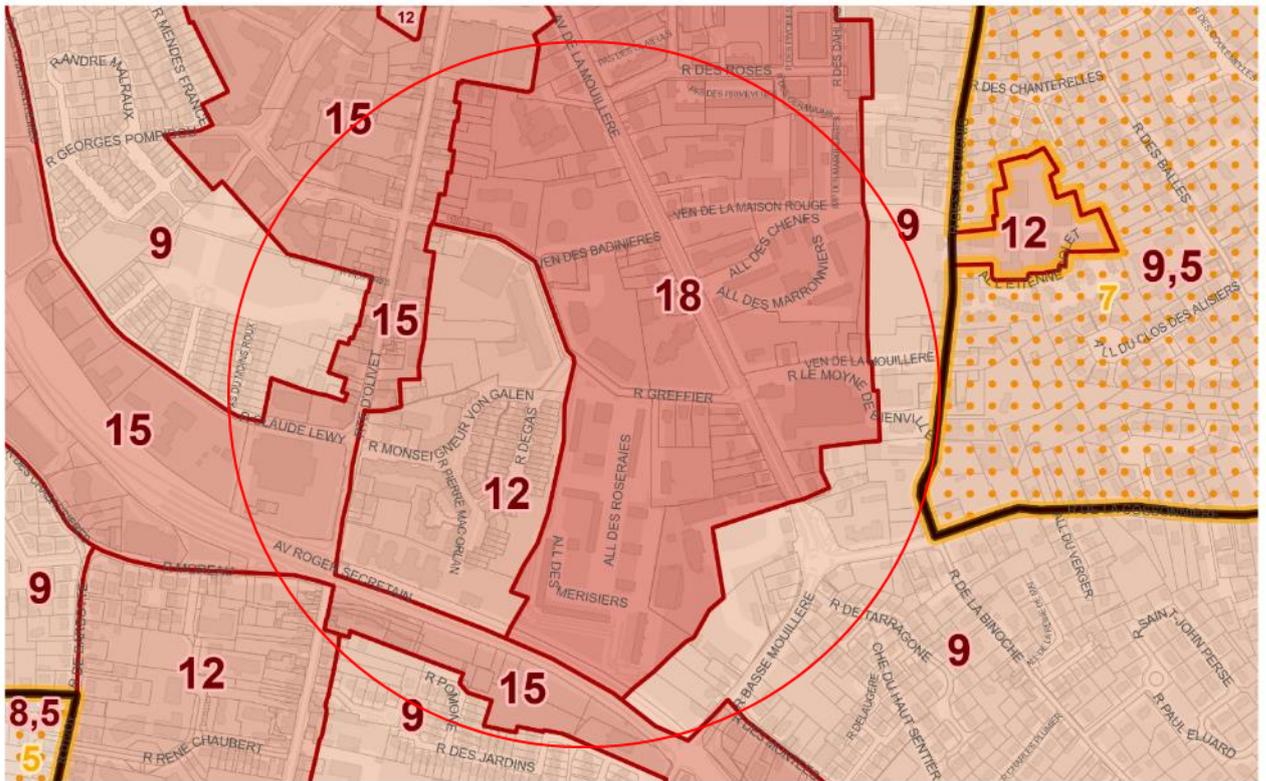
La Résidence des Roseraies et la partie ouest du Campus de la Mouillère sont actuellement situées dans un secteur où la hauteur maximale est fixée à 18 mètres, entre deux secteurs d'habitat individuel dont la hauteur est fixée à 9 mètres rue Basse Mouillère et 12 mètres rues Degas et Pierre Mac Orlan. Afin d'assurer la transition entre ces deux secteurs et dans une volonté de ne plus construire aussi haut que les tours de la Roseraie, il est proposé de passer ce secteur à une hauteur maximale de 12 mètres.

A l'extrême sud de l'avenue de la Mouillère, au carrefour de l'avenue Basse-Mouillère et de la rue de la Cossonière, la hauteur maximale au faitage est fixée à 9 mètres, alors que pour le segment remontant jusqu'à la rue Greffier composé de maisons individuelles la hauteur est fixée à 18 mètres. Dans un souci de cohérence et préservation de la composition urbaine actuelle il est proposé de passer ce secteur à une hauteur maximale de 9 mètres au faitage.

Ainsi, il est proposé de :

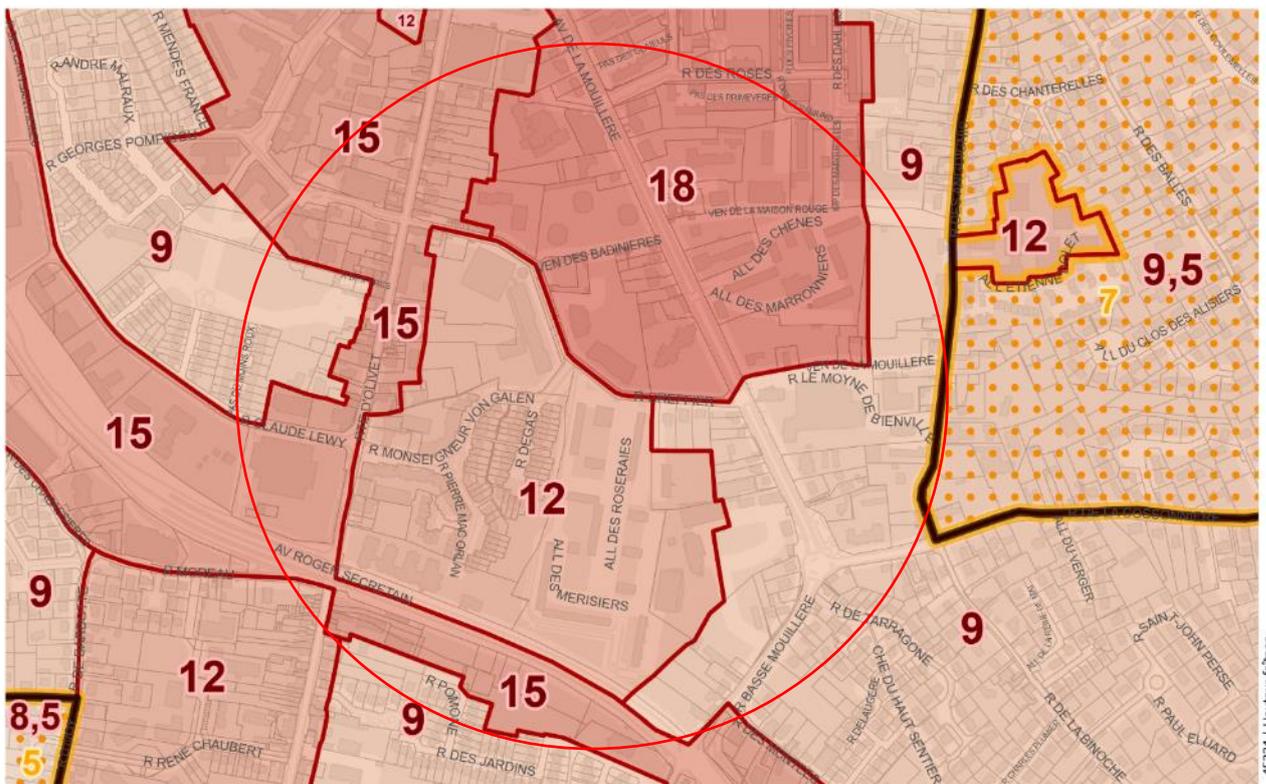
- Modifier le Plan des hauteurs, en ajustant ces secteurs de 18 mètres à 15, 12 et 9 mètres de hauteur maximale au faitage.

## AVANT



244

## APRES



45231 | Hauteur faïçage

- **I.2 Ajout d'un cœur d'îlot sur un espace vert existant, au lieu-dit « Le Clos du Champ Saint-Marc »**

PIECE(S) MODIFIEE(S) :

4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 43



Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et situés au sein d'îlots de constructions. La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

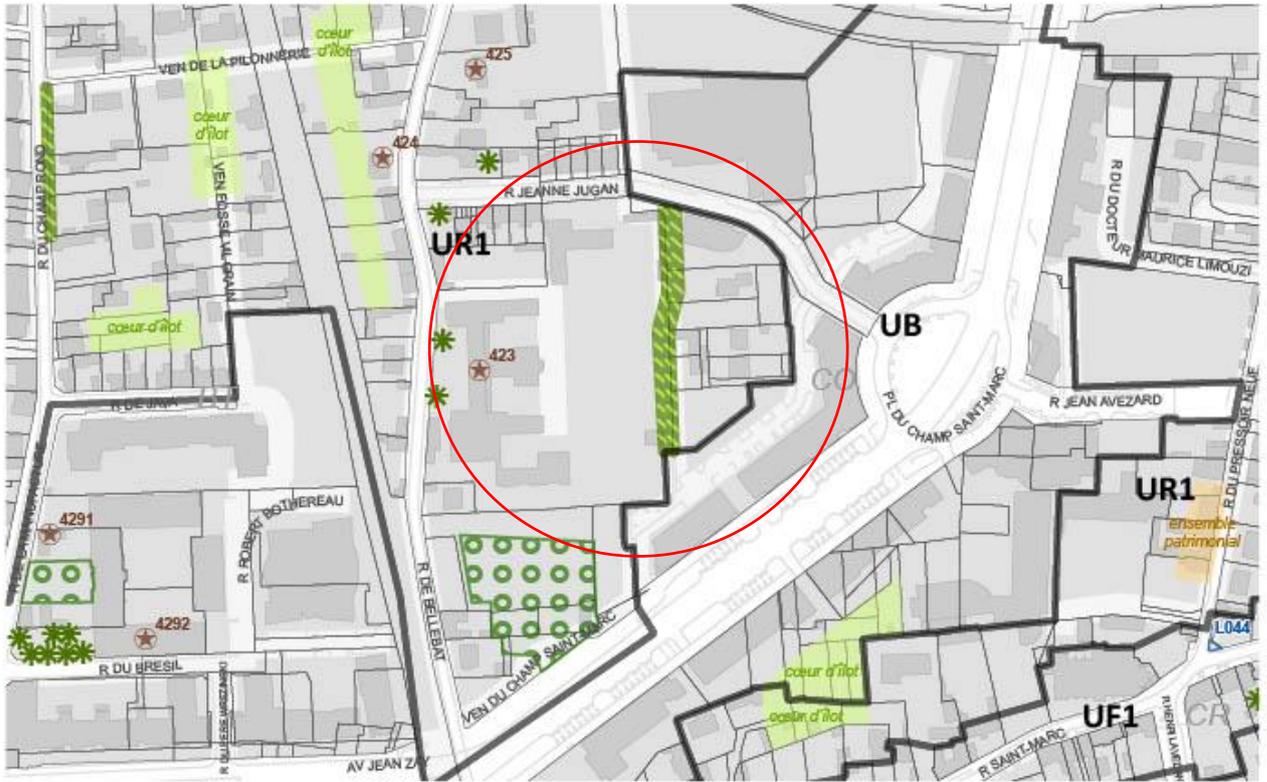
Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, la commune d'Orléans souhaite ajouter un cœur d'îlot autour de la venelle du Champ Saint-Marc sur tout ou partie des parcelles cadastrées CO 109, 388, 395, 469 et 470.

Ce cœur d'îlot répond au faisceau d'indices défini au tome 3 du rapport de présentation du PLUM (justifications des choix et évaluation environnementale).

Ainsi, il est proposé :

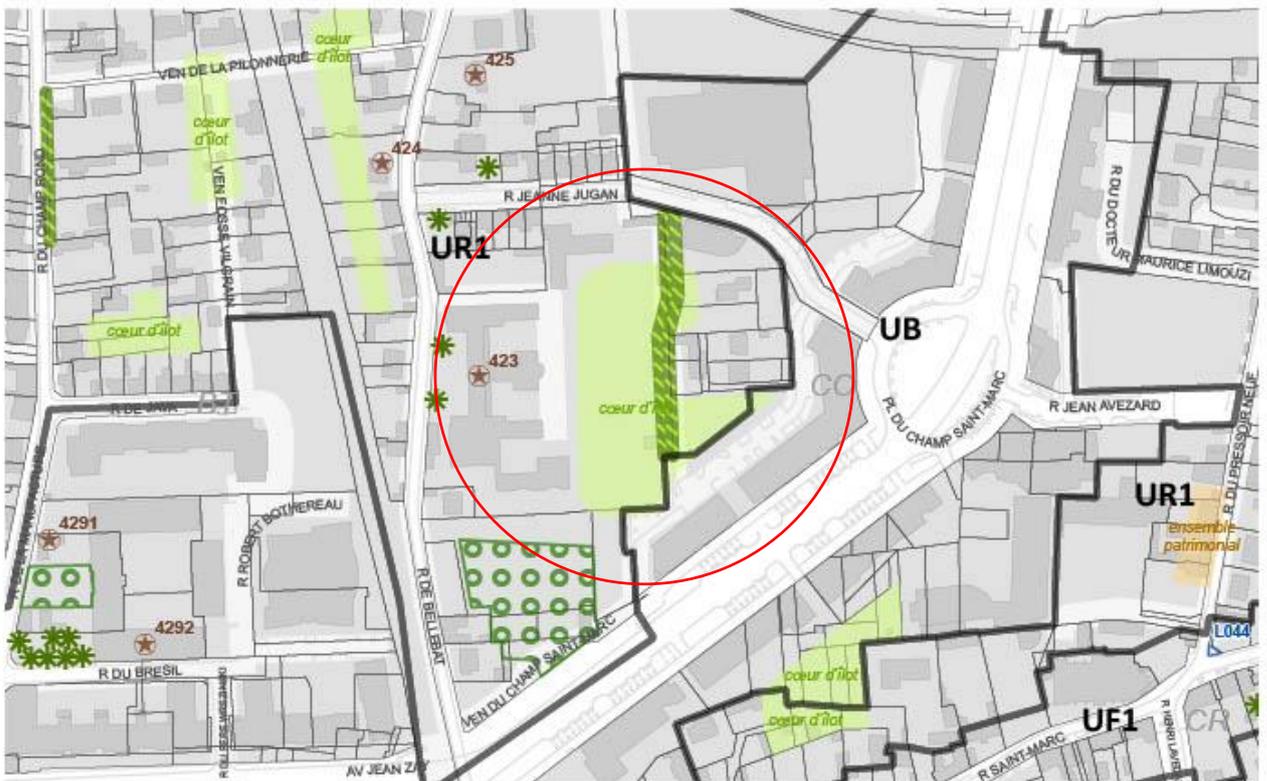
- **d'ajouter un cœur d'îlot sur un espace vert existant, situé autour de la venelle du Champ Saint-Marc sur la commune d'Orléans.**

## AVANT



246

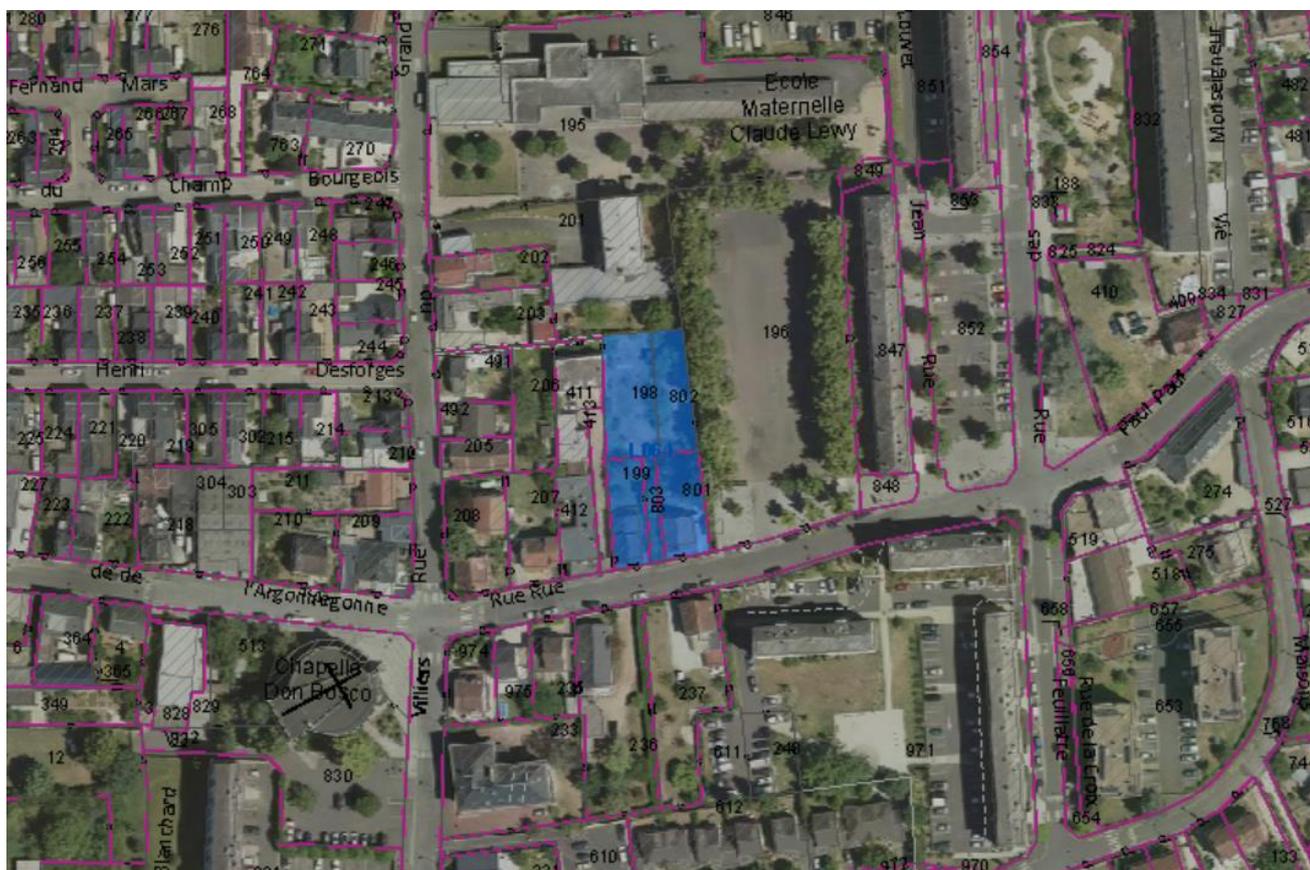
## APRES



- I.3 Changement d'objet de l'emplacement réservé n° L064  
(Modifié après l'enquête publique suite à la demande de la commune)**

**PIECES MODIFIEES :**

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 5.1.0 – Règlement (emplacements réservés)



L'emplacement réservé n° L064 au bénéfice d'Orléans Métropole qui était initialement prévu pour l'aménagement des espaces publics en lien avec la place du marché, sera finalement destiné à des activités sanitaires et de santé, afin de répondre à un besoin des habitants du quartier.

Aussi, il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés figurant au règlement afin de modifier l'objet « Aménagement des espaces public rue Paul Lemesle » en « Activités sanitaires et de santé ». Par ailleurs, suite à la consultation des communes avant l'enquête publique, la Ville d'Orléans a signalé une erreur de bénéficiaire (Orléans Métropole au lieu d'Orléans) qui sera rectifiée dans le règlement.

**AVANT**

L064	Orléans	Aménagement des espaces publics rue Paul Lemesle	Orléans Métropole	1 544 m <sup>2</sup>
------	---------	--	-------------------	----------------------

**APRES**

L064	Orléans	Activités sanitaires et de santé	Orléans	1 544 m <sup>2</sup>
------	---------	----------------------------------	---------	----------------------

- **I.4 Cahier communal : amélioration du chapitre portant sur l'aspect extérieur des constructions**

Un travail sur la rédaction, l'apport de précisions et sur la mise en forme du chapitre portant sur l'aspect extérieur des constructions, donne lieu aux propositions suivantes :

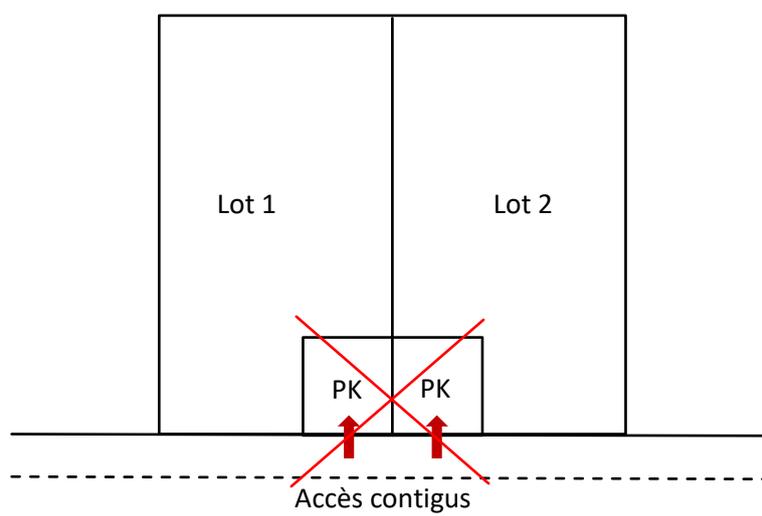
## DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Déplacement du paragraphe sur les accès dans les dispositions transversales et ajout d'un complément sur les accès contigus et d'un schéma explicatif :

### ■ LES ACCES

Par dérogation aux Dispositions communes du règlement du PLUM, pour les opérations de plus de 3 logements, l'accès aux places de stationnement cycles sera constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et accessibles depuis la rue, sans marche ni ressaut. ~~Cet~~ Cet accès sera sécurisé du flux des véhicules motorisés.

En complément de l'article DC-4.2.2 les stationnements dont l'accès se fait directement de la voie publique sont considérés comme des accès contigus.



## LES FAÇADES

### ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

(...)

Sont interdits :

- ~~l'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques ;~~
- dès lors que la construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment de ses matériaux constructifs, de sa composition, de ses modénatures, la mise en peinture de l'enduit de façade est proscrite. Il conviendra de réaliser un badigeon traditionnel ou un simple nettoyage à l'eau, si cette technique s'avère suffisante ;

(...)

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, les balcons en façades sur rue sont limités à 2 mètres de profondeur ou à 80 cm en surplomb du Domaine Public.

### ■ LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3 et UB, les bardages en bac acier ou aspect similaire sont interdits en façade, hormis pour les équipements et services publics.

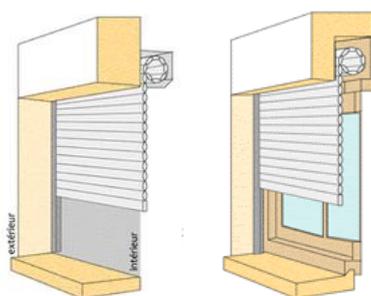
### ■ LES PERCEMENTS

Pour les constructions existantes :

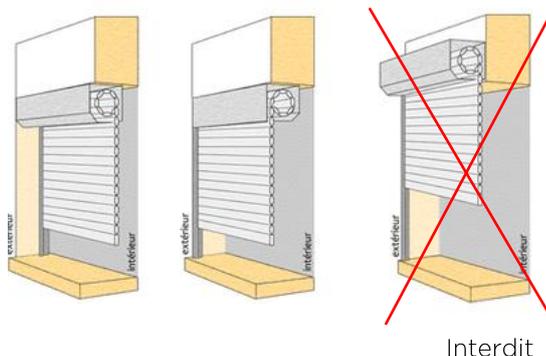
- Sur la façade sur rue, les ouvertures d'origine doivent être conservées et si possible rétablies dans leurs dispositions premières.
- ~~Sur les autres façades, les baies nouvelles doivent être de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.~~

La suppression des volets sur rue participant à l'animation de la façade est interdite. En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur les volets battants seront reposés à leur emplacement d'origine ou remplacés par tout autre dispositif permettant d'animer la façade (modénatures...).

Exemples de volets roulants autorisés dans le neuf :



Exemples de volets roulants autorisés sur l'existant :



## LES TOITURES

### ■ COMPOSITION GÉNÉRALE DES TOITURES

(...) Lorsque la toiture du dernier niveau d'une construction qui en compte plus de 2 est réalisée sous forme de toiture terrasse, celui-ci doit obligatoirement, sur rue, être traité en attique. Ce dernier devra présenter un recul minimal d'1,5 m sur au moins deux côtés par rapport au nu de la façade à l'étage inférieur (en angle et/ou sur la façade avant et la façade arrière).

(...) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- (...) aux toitures d'expression contemporaine (courbes, en selle de cheval, vitrées, etc. hors toitures terrasses).

### ■ LES PANNEAUX SOLAIRES

(...) Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture. En cas d'impossibilité matérielle, ils pourront affleurer la toiture, sans former de saillie importante par rapport à la couverture existante.

## ■ LES MATERIAUX ET TEINTES

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, il convient de privilégier les matériaux de couverture de toiture suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles (d'aspect naturel),
- tuiles ;
- zinc.

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3 et UB, hormis pour les équipements et services publics, le bac acier ou aspect similaire n'est autorisé que pour les annexes et les extensions des constructions existantes non visibles depuis le domaine public et à condition qu'il soit de qualité et que son aspect, sa forme et sa couleur soient similaires au zinc, à de l'ardoise ou de la tuile.

La teinte blanche n'est autorisée que pour les toitures terrasses, lorsque celle-ci sont admises (zones UC1, UP, UE, UAE1, UAE3, 1AU, 2AU, A et N).

# LES CLOTURES

## ■ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

(...) Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès (limités aux stricts besoins de desserte du terrain), ainsi que la réalisation de ~~En cas d'implantation d'une~~ nouvelles constructions à l'alignement des voies (la longueur du mur démolé sera limitée à la largeur de la nouvelle construction).

(...) Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles. En outre, les plaques de béton, panneaux de bois et les matériaux composites de faible qualité sont interdits sur les clôtures donnant sur les emprises publiques et les voies.

## ■ COMPOSITION GÉNÉRALE DES CLÔTURES

### >> HAUTEURS

(...) Lorsque les rues ou les terrains sont en pentes, la clôture doit se décrocher en redents successifs pour conserver l'horizontalité du chaperon du mur et des lisses de la grille.

### >> COMPOSITION

Les clôtures sur rue devront impérativement être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- clôture végétale ;
- grillage souple, obligatoirement doublé d'un rideau végétal ;
- grille décorative pouvant être opacifiée par un festonnage en métal ;
- muret n'excédant pas 60 cm de hauteur, éventuellement doublé d'une haie vive ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voies, de type grille, grillage souple, lames, lisses ou lattes. Ce dispositif à claire-voies comportera au minimum 50 % de jour.

Les murs maçonnés de faible emprise sont tolérés lorsque cela est justifié (ex. : pour masquer une baie vitrée ou une piscine très visibles de la voie publique). Ces murs ne pourront excéder 5 m de long ou 7 m lorsqu'ils comprennent un portail et/ou un portillon.

## ■ MATÉRIAUX ET TONALITÉS

### >> PRINCIPES GÉNÉRAUX

Pour les clôtures sur rue, sont proscrits les formes complexes, les balustres et détails inutiles, les imitations grossières de matériaux, les surélévations ou extensions non harmonieuses, les maçonneries non enduites.

### >> PORTAILS ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les portails et portillons constituent des éléments de la clôture à part entière et participent à la composition et à l'harmonie de celle-ci. Leur hauteur doit se raccorder à celle du reste de la clôture. (...)

## ■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE INONDABLE

En sus des dispositions précédentes, dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), les clôtures situées sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

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

## ■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES DU QUARTIER DE LA SOURCE

Ces dispositions se substituent à celles relatives à la composition générale des clôtures. (...)

## ■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES DU QUARTIER DU BELNEUF

Ces dispositions se substituent à celles relatives à la composition générale des clôtures. (...)

- **I.5 Cahier communal : complément du règlement des clôtures du quartier La Source (Modifié après l'enquête publique suite à la demande de particuliers)**

**PIECES MODIFIEES :**

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 5.1.12.1 – Cahier communal d'Orléans (volet réglementaire)



La zone pavillonnaire du quartier La Source s'est historiquement construite dans un secteur boisé, tel qu'en témoigne le cahier des conditions particulières des cessions de terrains compris dans la zone de constructions individuelles : « Zone boisée où les maisons individuelles seront implantées dans les clairières existantes ».

Le concept de cette clairière habitée, où les clôtures sont végétales et les abatages d'arbres interdits, a tendance au fil des années à perdre de sa lisibilité notamment du fait de la pose de dispositifs occultants sur les clôtures, malgré leur interdiction.

Ce non-respect du règlement de la part des habitants, tient en partie du fait que les haies vives trouvent des difficultés à pousser, notamment en raison de l'ombre faite par la couverture végétale.

Afin de concilier le souhait des habitants de se prémunir des vues sur leur propriété et le maintien du caractère naturel du quartier, il est proposé d'autoriser les clôtures faites de matériaux naturels telles que les brandes de bruyère, les treillages d'osier, canisses en roseaux... à condition qu'ils soient recouverts de plantes grimpantes type lierre.

Le projet de modification prévoyait également l'interdiction des grillages rigides, mais suite à plusieurs observations lors de l'enquête publique, cette disposition a été réintroduite dans le règlement sans condition suite à la demande de la Commission d'Enquête.

Ainsi, il est proposé de :

- Modifier le volet réglementaire du cahier communal d'Orléans, afin d'autoriser les clôtures faites de matériaux naturels à condition qu'ils soient recouverts de plantes grimpantes.

## ■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES DU QUARTIER DE LA SOURCE

Ces dispositions se substituent à celles relatives à la composition générale des clôtures.

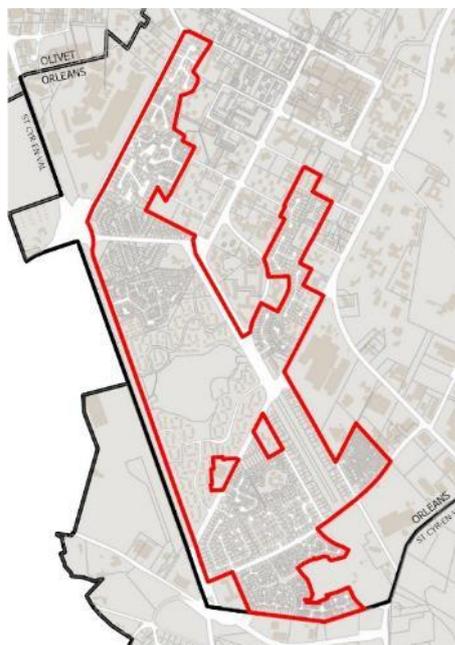
Afin de préserver les caractéristiques architecturales de ce quartier homogène, les clôtures séparant le terrain de la voie publique **ou en limite séparative** devront être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- d'une haie vive seule ;
- d'une haie vive doublée d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 40 cm ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive.

Sont également autorisés les dispositifs occultants légers uniquement d'origine naturelle, tels que brandes de bruyère, canisses en roseaux, bambou ou osier, bois tressé (pas de claustras en bois rigide), à condition qu'ils soient couverts de végétaux types plantes grimpantes (ex.: lierre, clématite, chèvrefeuille, vigne vierge, rosiers grimpants, glycine...).

Les autres clôtures, murs pleins, semi ajourés, etc. sont interdites, ~~y compris sur les limites séparatives.~~

Repérage du secteur concerné



Exemples de dispositifs occultants légers en matériaux naturels



Brande de bruyère



Brande avec lierre



Canisses en osier



Canisses en écorce de pin



Wattle



Bois tressé



Les panneaux rigides type claustras ne sont pas autorisés

- **I.6 Cahier communal : complément d'une disposition relative au renforcement de la protection du patrimoine bâti ordinaire**

**PIECES MODIFIEES :**

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 5.1.12.1 – Cahier communal d'Orléans (volet réglementaire)

De récents projets immobiliers Orléanais ont conduit à la démolition de maisons individuelles qui présentaient un intérêt architectural ou paysager, mais ne bénéficiaient pas de protection patrimoniale au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Il s'agit par exemple d'une belle maison du XVIII<sup>ème</sup> siècle rue de Bellebat, démolie en vue de la construction de deux petits immeubles, de plusieurs maisons quartier Mouillère..

Face à ce constat regrettable il est apparu nécessaire d'établir des mesures permettant la protection du patrimoine bâti ordinaire présentant un intérêt pour la collectivité (enjeux de mémoire, de paysage, de mixité...).

Le cahier communal s'avère l'outil approprié pour édicter cette protection, en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

Il est proposé d'ajouter à la fin du cahier communal d'Orléans le chapitre : «LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES NON-IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ».

Ainsi, il est proposé d'effectuer les compléments suivants :

**« LES ÉLÉMENTS BÂTIS NON-IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES »**

Si les éléments bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont significatifs ou représentatifs des différentes catégories de patrimoine, la richesse du patrimoine orléanais tient aussi de l'existence d'éléments plus ordinaires qui assurent une présence diffuse du patrimoine bâti.

Les intentions de protection des éléments bâtis remarquables identifiés ont également pour objet de servir de cadre à l'évolution de constructions non repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées.

Dans le prolongement de ce principe, il pourra être imposé selon les cas, la conservation de certains éléments de patrimoine bâti ordinaire, non identifiés aux documents graphiques.

Le(s) bâtiment(s) ou les ensembles bâtis à conserver devront répondre à plusieurs critères énumérés ci-dessous :

- Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine », chaque catégorie de bâtiment fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant sa spécificité et son intérêt patrimonial. Aussi, le patrimoine à conserver devra correspondre à l'une des 18 catégories de patrimoine bâti décrites dans l'OAP « Patrimoine » (critère obligatoire) ;
- Le patrimoine à conserver devra faire partie d'un contexte particulier (élément singulier, et/ou faisant parti d'un ensemble paysager ou stylistique et/ou représentatif d'une époque, et/ou présentant un caractère particulier...);
- Le patrimoine à conserver devra être en bon état de conservation ;
- Le patrimoine à conserver devra être visible depuis l'espace public.

- **I.7 Cahier communal : complément d'une disposition relative à l'évolution des ensembles patrimoniaux**

**PIECES MODIFIEES :**

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 5.1.12.1 – Cahier communal d'Orléans (volet réglementaire)

Les ensembles patrimoniaux remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification par commune entre 6 types d'ensemble patrimonial :

- Centres-bourgs ;
- Faubourgs ;
- Hameaux ;
- Ensembles pavillonnaires ;
- Ensembles bâtis en lien avec l'eau (Loire, Loiret ou Canal d'Orléans) ;
- Grands ensembles et résidences d'habitat collectif.

Lors de l'étude de projets situés des ensembles patrimoniaux, il a été constaté que les prescriptions de l'OAP Patrimoine figeaient l'existant de façon excessive, en empêchant l'évolution naturelle du bâti. En effet, ces prescriptions conduisent conserver également le bâti totalement dénaturé, ne répondant plus aux caractéristiques ayant conduit au classement de l'ensemble patrimonial.

Afin de permettre l'évolution des quartiers tout en préservant les caractéristiques des ensembles patrimoniaux, il est proposé de nuancer la règle en permettant une évolution de ces ensembles patrimoniaux.

Ainsi, il est proposé de :

- **Modifier le volet réglementaire du cahier communal Orléans, afin de nuancer la règle concernant la protection des ensembles patrimoniaux.**

256

## LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Conformément aux dispositions communes, les règles issues des cahiers communaux complètent ou le cas échéant se substituent aux dispositions du règlement commun, de zone ou de secteur.

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables **ponctuels** fixé par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

La protection des ensembles patrimoniaux n'interdit pas toute évolution des bâtiments qui le composent, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques conférant un intérêt patrimonial à cet ensemble et contribuent au contraire à sa valorisation. Selon leur état de conservation, leur contribution à l'ambiance de la séquence et les caractéristiques du bâti les rattachant à une catégorie de la nomenclature de l'OAP Patrimoine, certains bâtiments pourront évoluer.

## ■ COMMUNE D'ORMES

### m.1 Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux façades et toitures

PIECES MODIFIEES : 5.1.13 - Cahier communal d'Ormes

- Précision apportée dans le cahier communal concernant les différents matériaux en façade

Il convient de modifier le cahier communal de la commune d'Ormes afin d'ajouter une disposition en faveur de l'utilisation de différents matériaux en façade pour garantir une qualité paysagère et le respect de l'identité architecturale communale.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajout suivant :

#### LES FACADES

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

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

- Précision apportée dans le cahier communal concernant la pente de toiture des annexes

Il convient de modifier le cahier communal de la commune d'Ormes afin de supprimer une disposition trop restrictive concernant la pente de toiture des annexes qui doit être à l'identique de la construction principale et qui ne correspond pas à l'existant.

Ainsi, il est proposé d'effectuer l'ajustement suivant :

#### LES TOITURES

En zones UF1, UR3, UR4, UE et 1AU :

Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m<sup>2</sup> (serres, vérandas, extensions, annexes), les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ~~et en cas d'intérêt architectural pour des éléments annexes ou venant en retour de la construction principale.~~

## m.2 Modification de l'ensemble des zones UR3-O en UR3

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 15 et 23



258

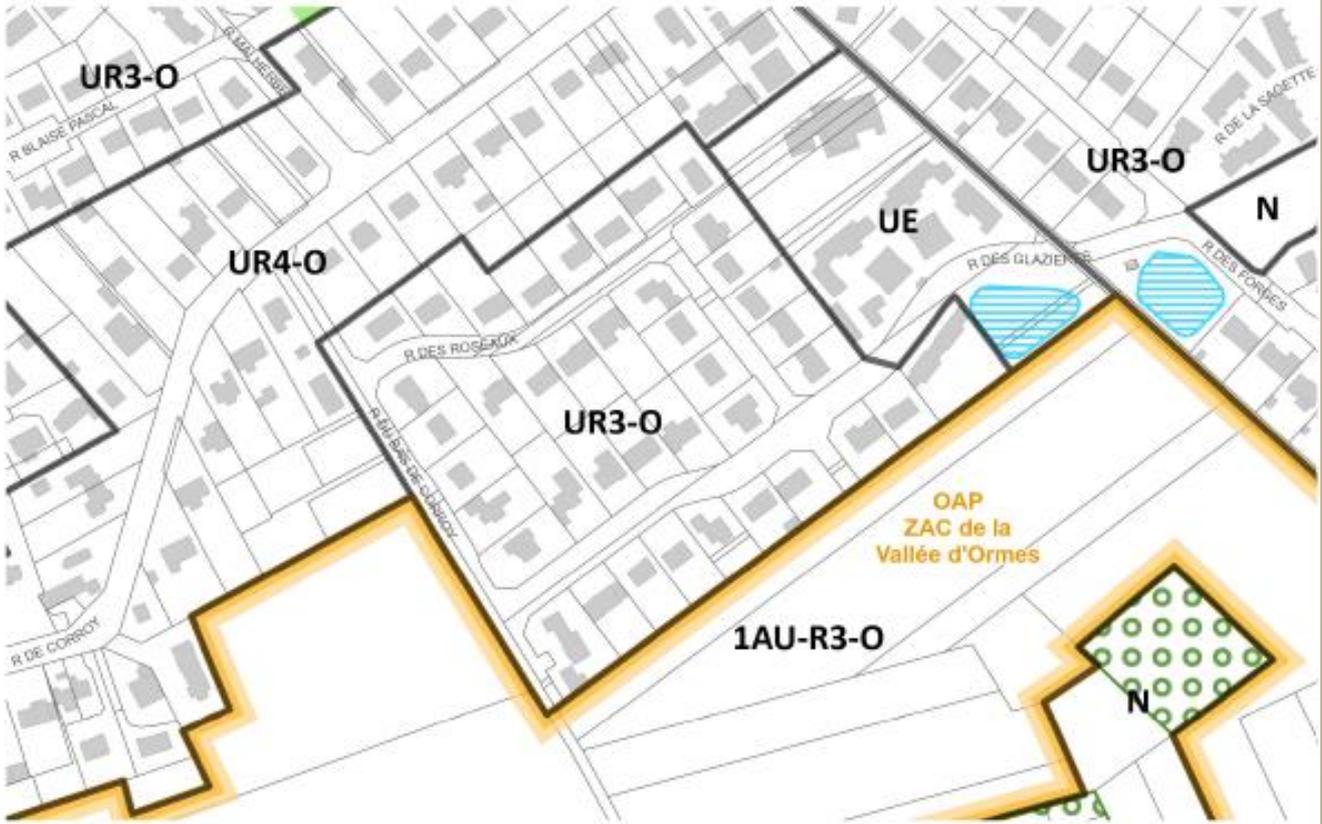
La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au-moins une des limites séparatives. Le dispositif réglementaire du sous-secteur UR3-O a pour but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

Les zones UR3-O de la commune d'Ormes sont déjà totalement urbanisées et constituées de lotissements finalisés sans possibilité d'évolution possible. Ce classement UR3-O n'est pas adapté au contexte urbain actuel. Les dispositions réglementaires du secteur UR3 répond mieux au besoin de la commune pour permettre la création d'annexes de type cabanons de jardin, remis, garages, etc.

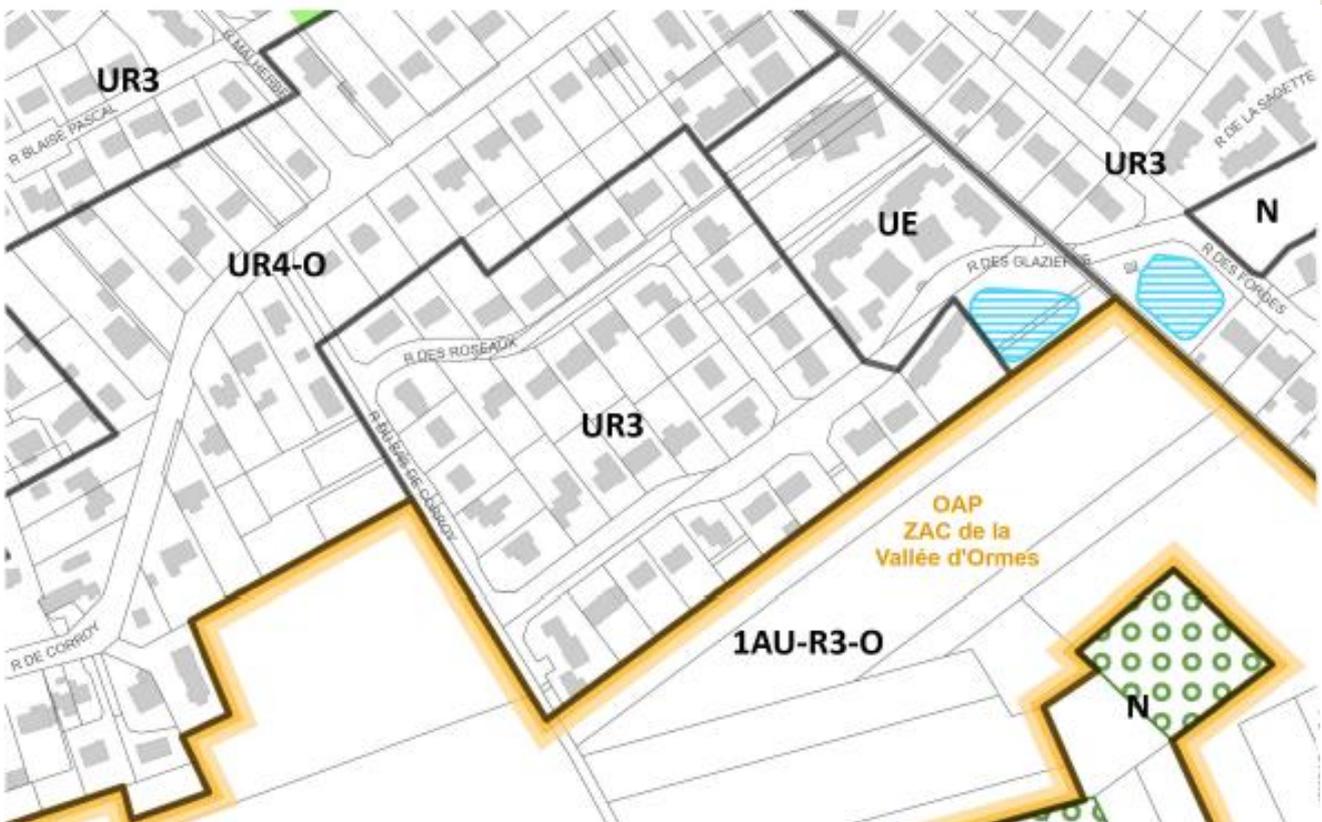
Ainsi, il est proposé de :

- Basculer l'ensemble des zones UR3-O de la commune d'Ormes vers un classement en zone UR3.

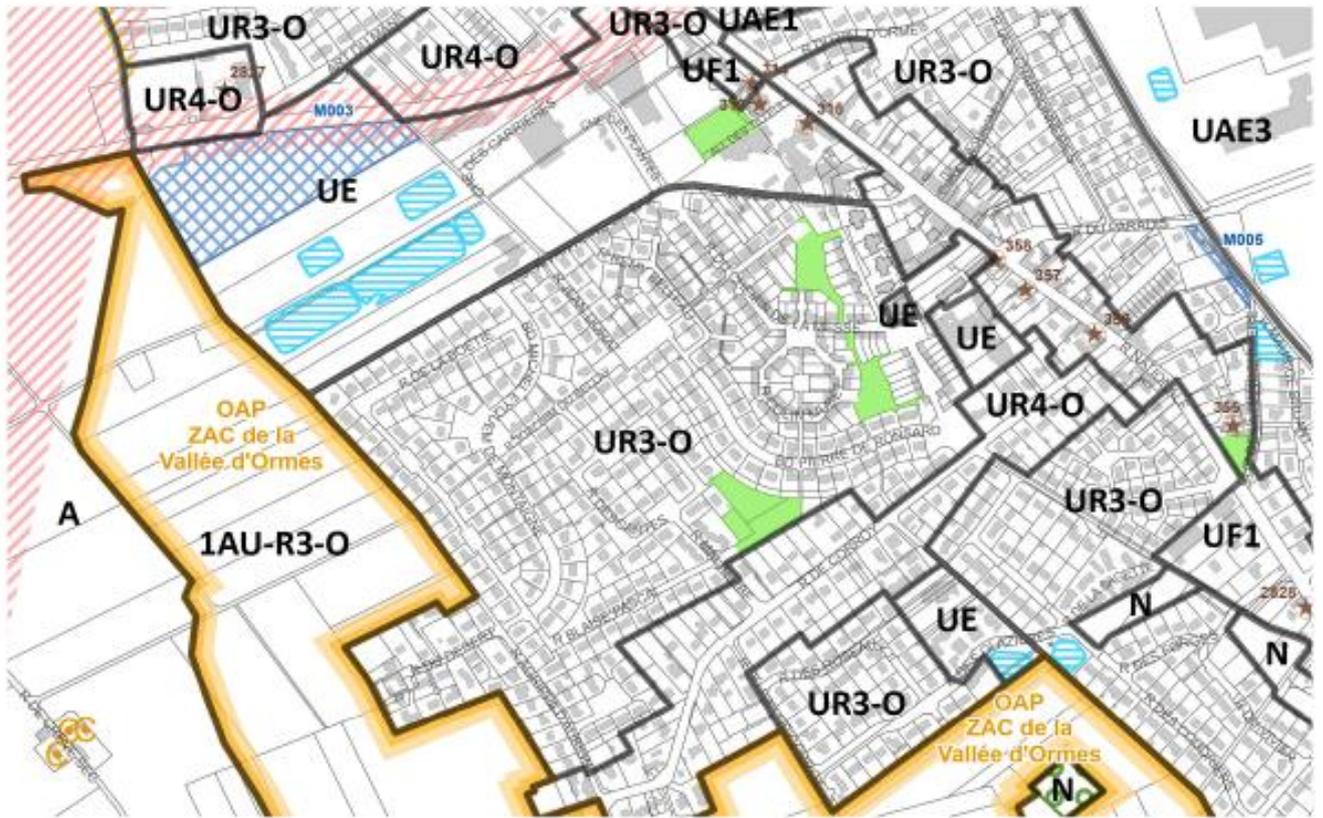
AVANT



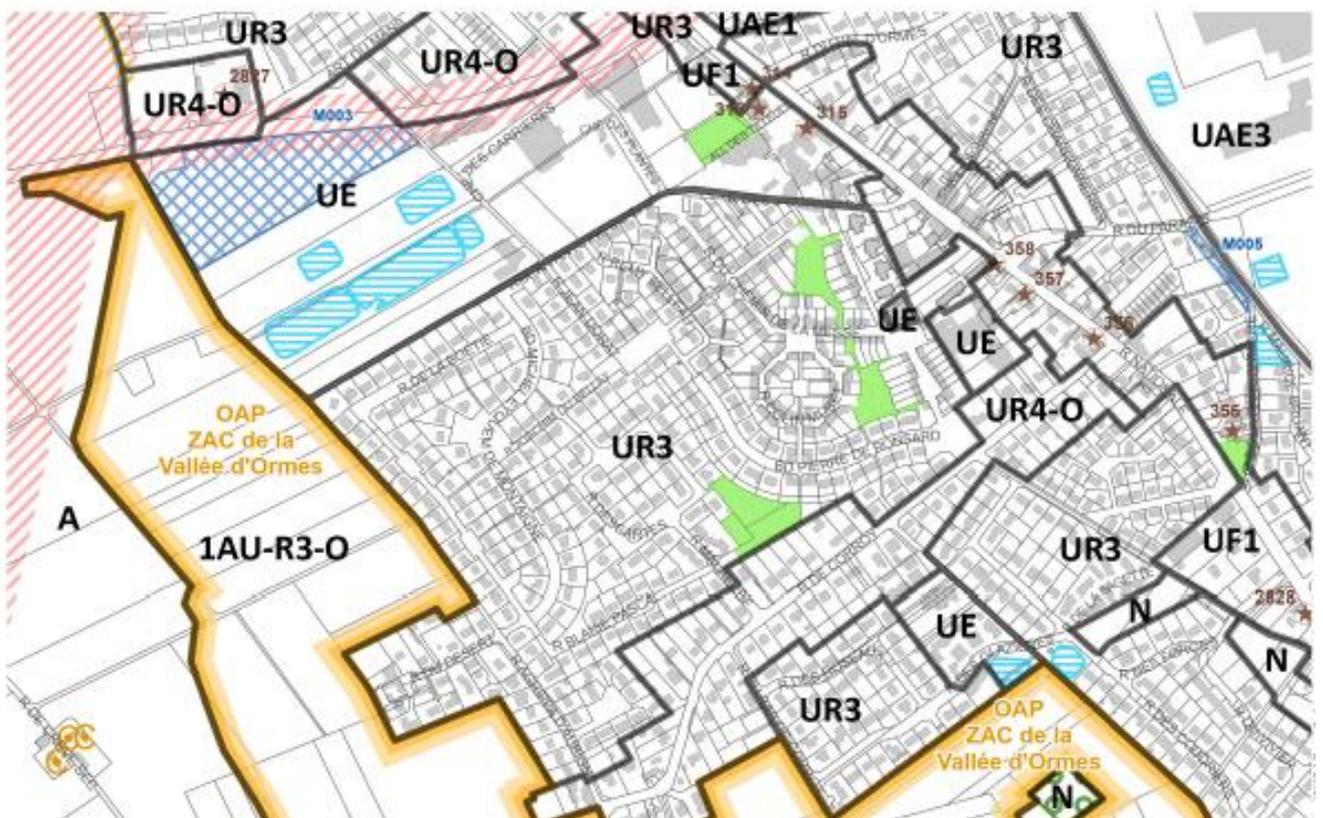
APRES



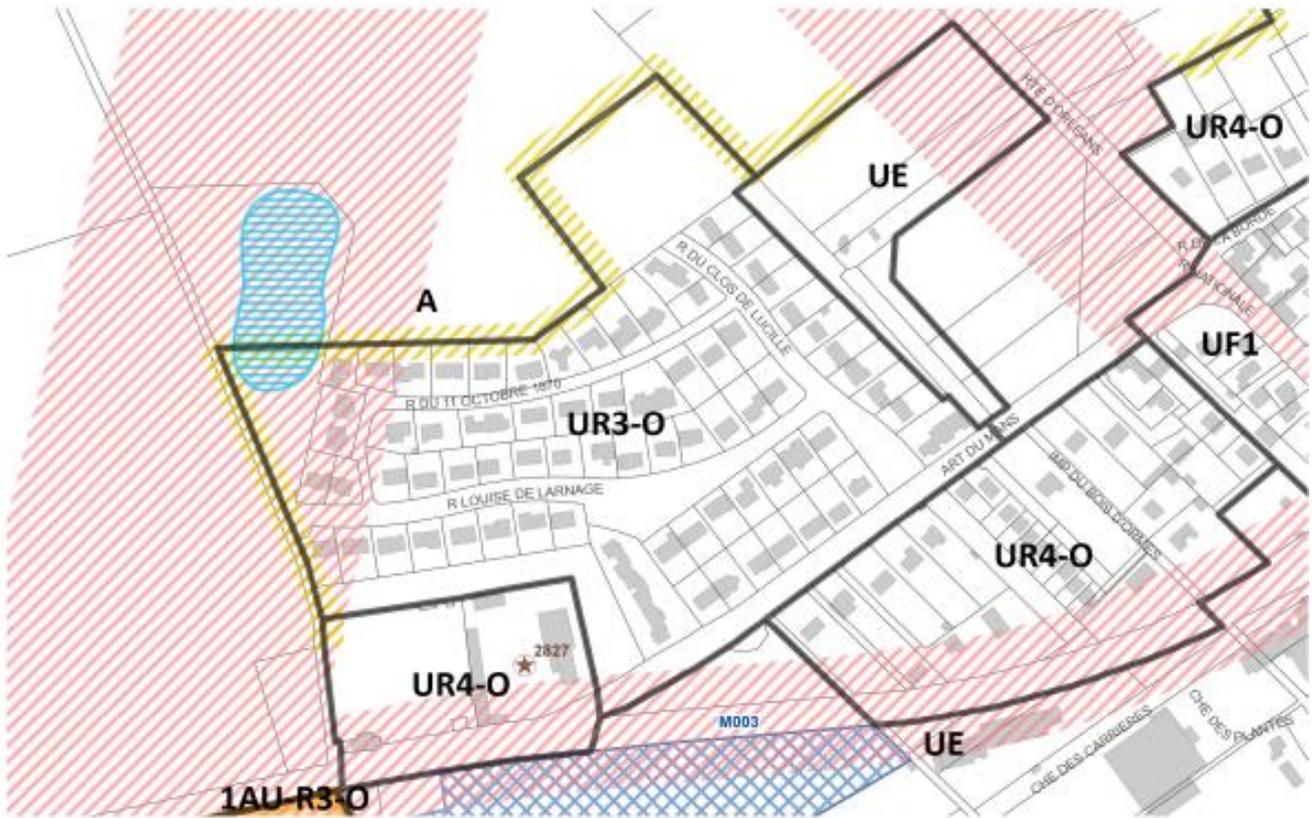
AVANT



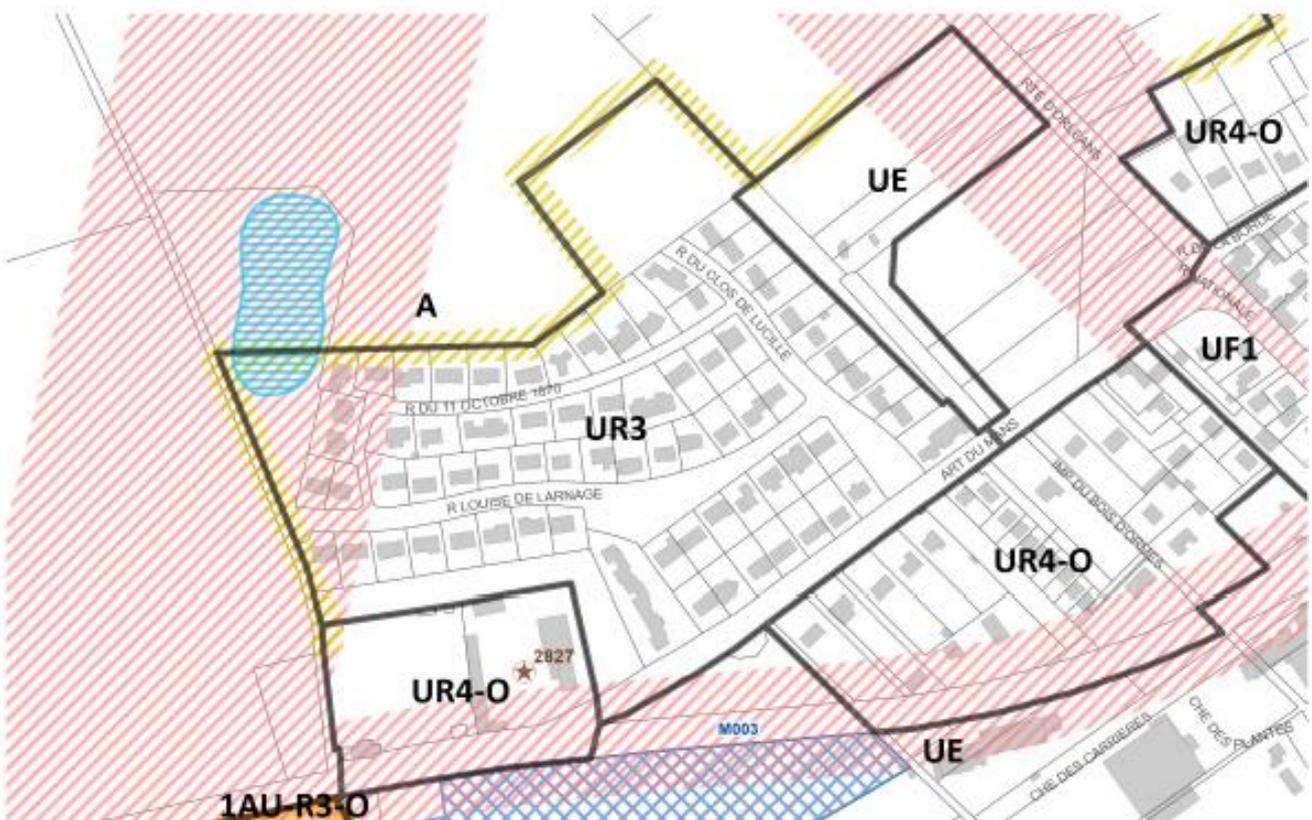
APRES



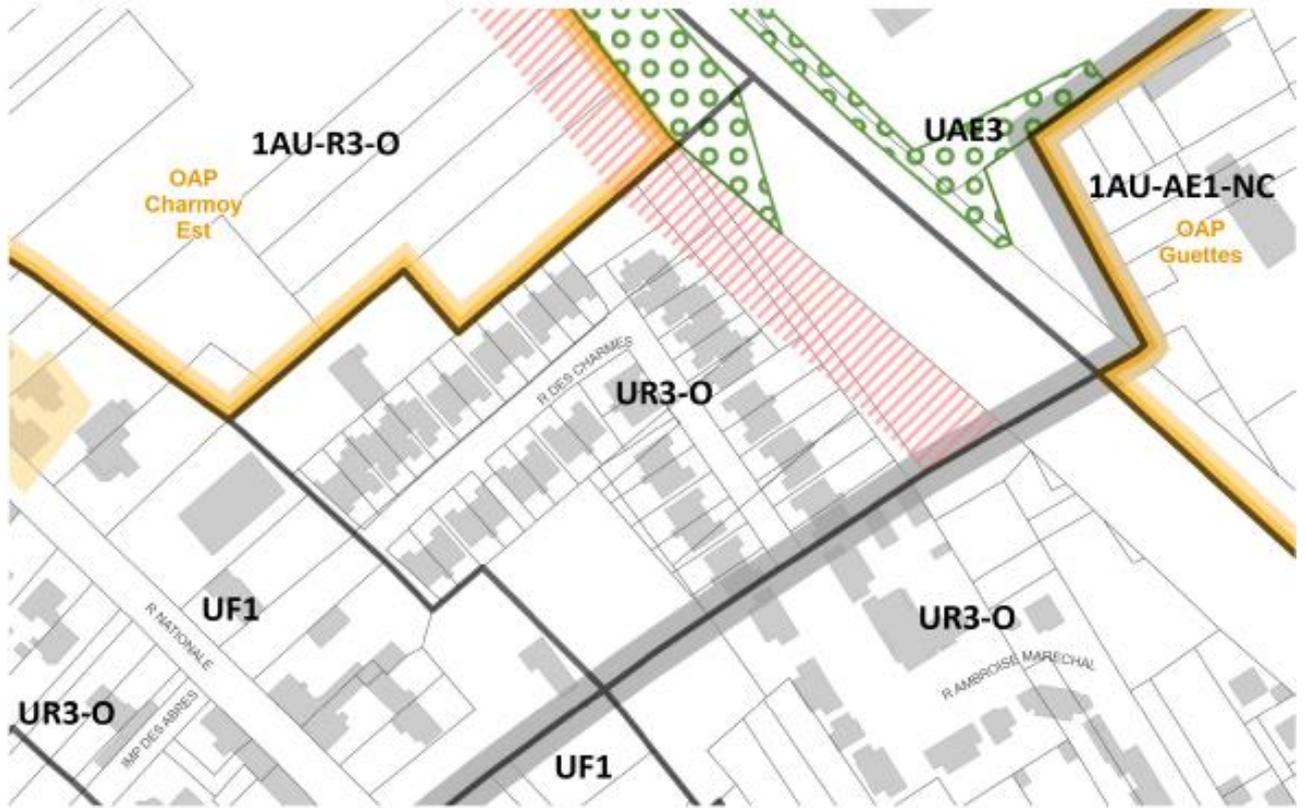
AVANT



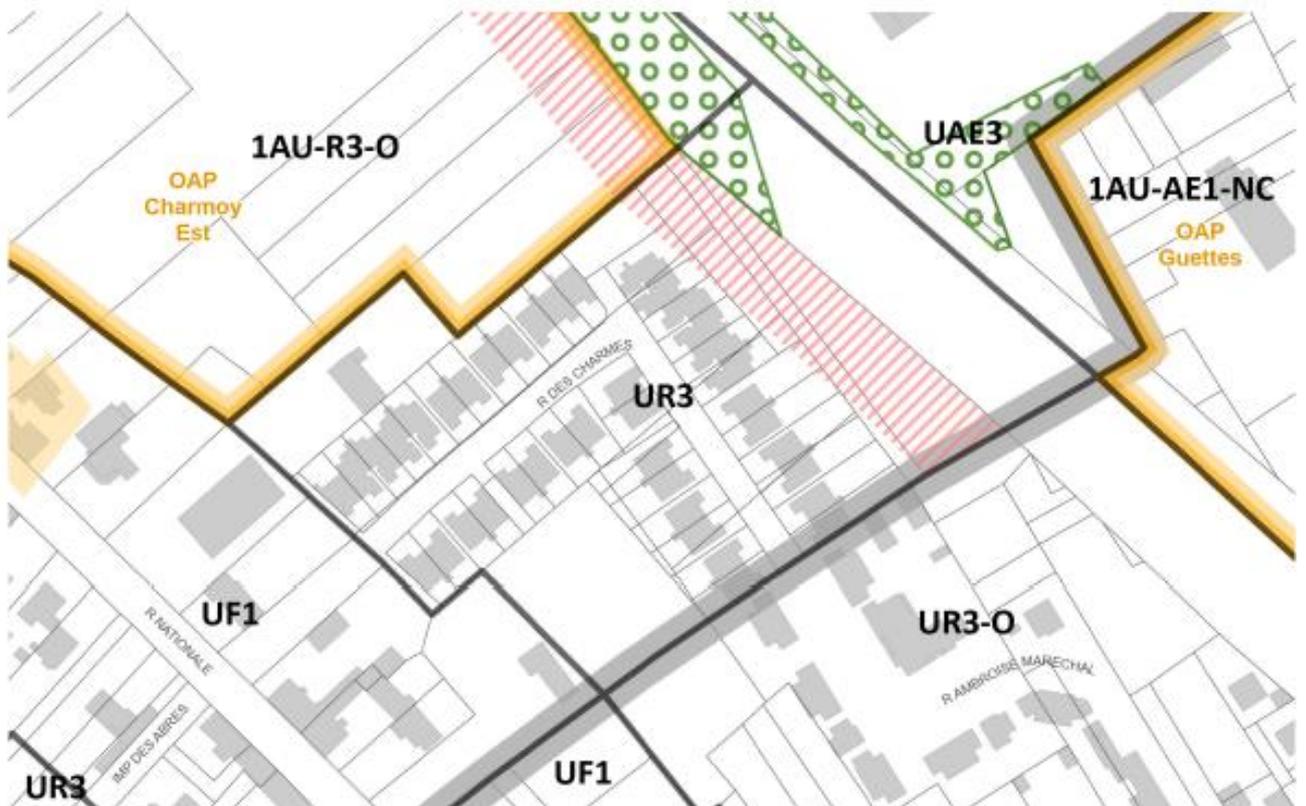
APRES



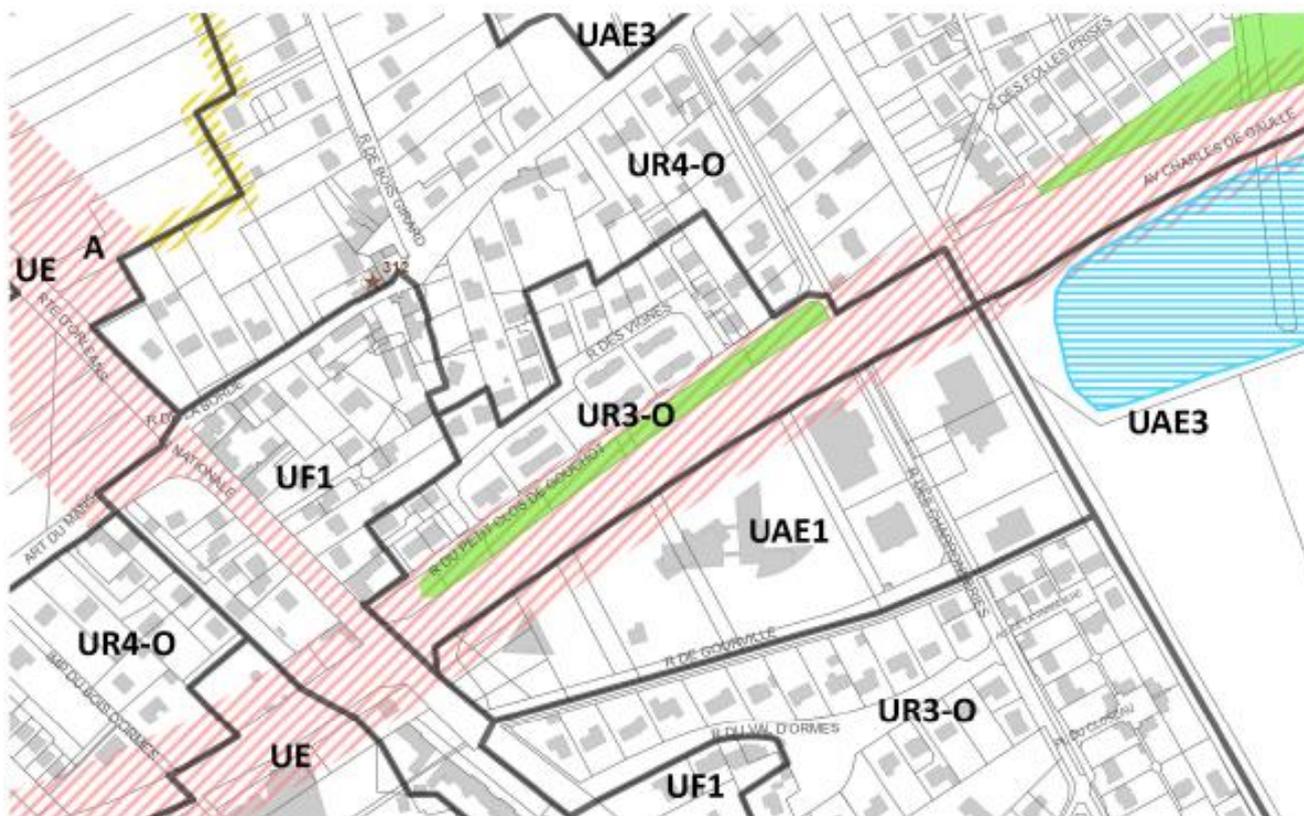
AVANT



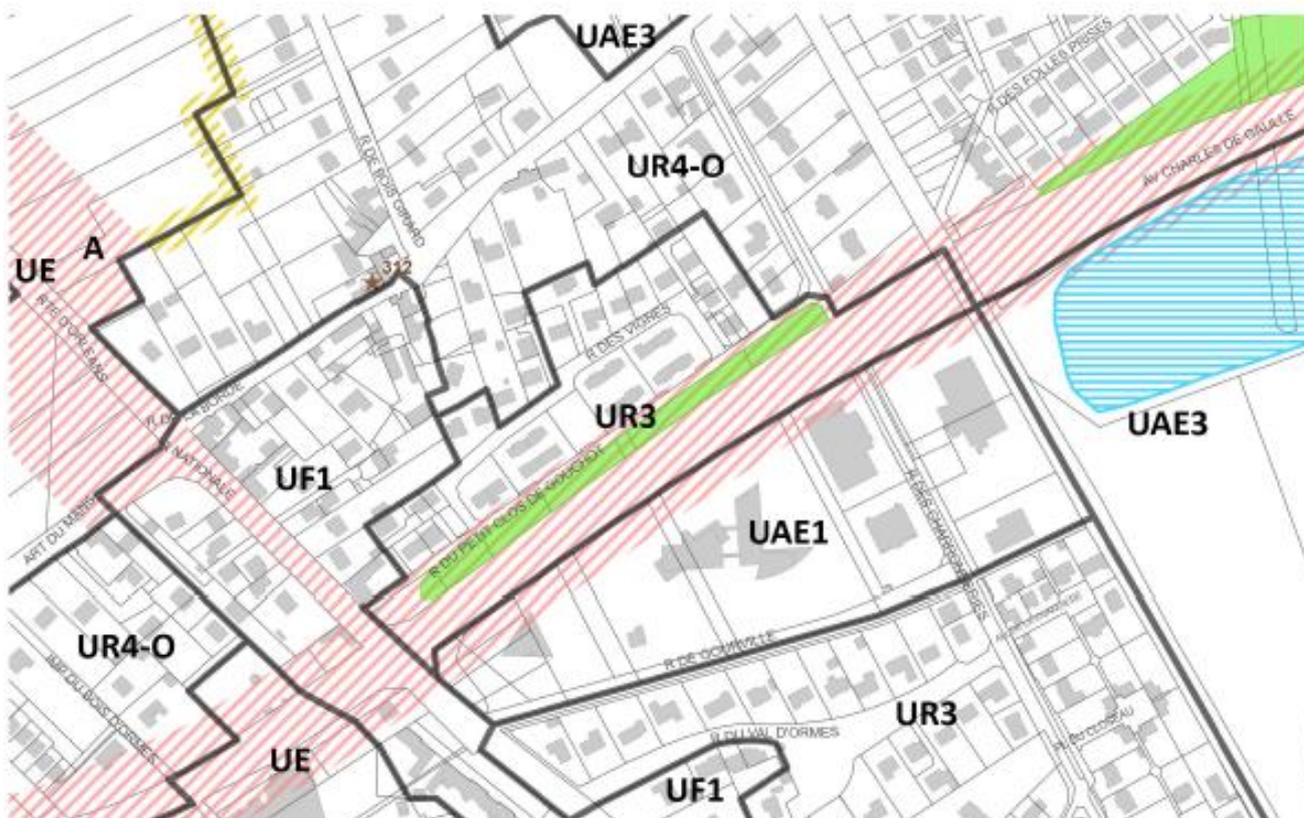
APRES



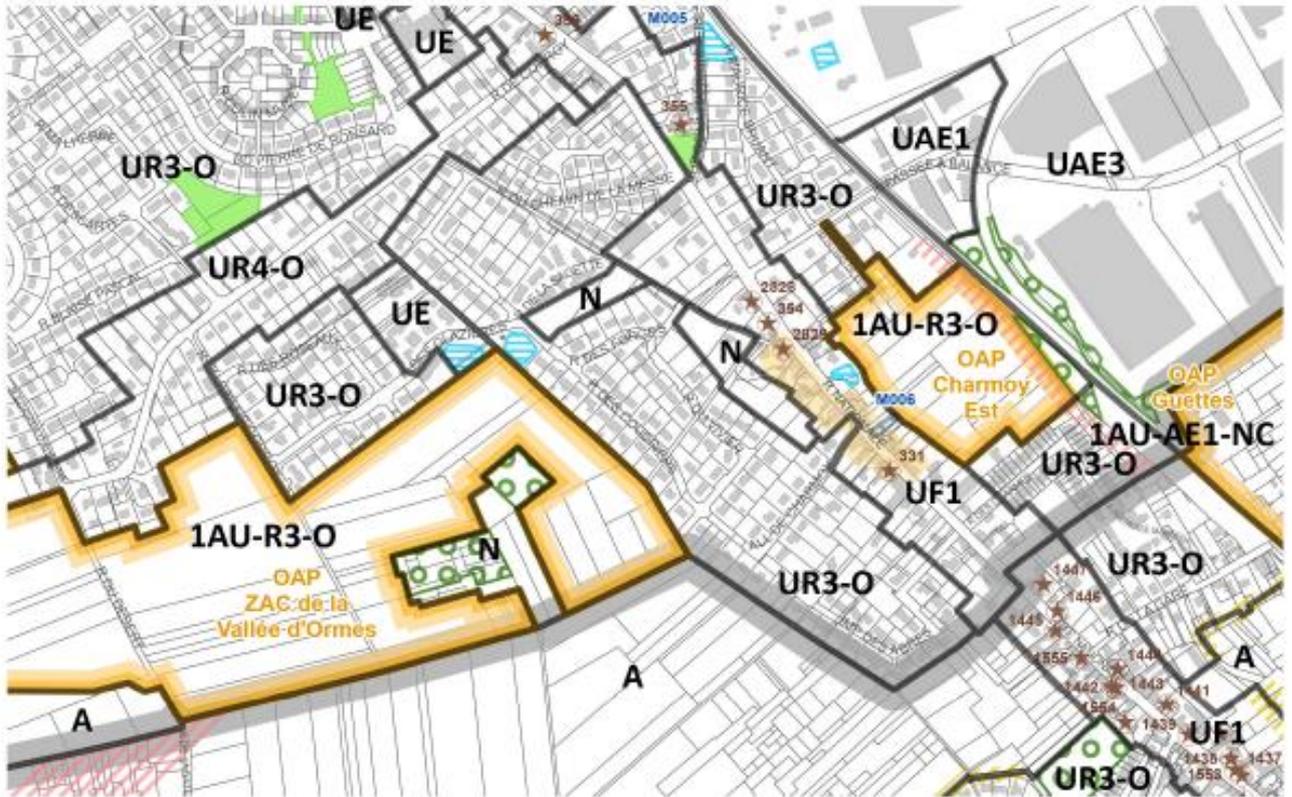
AVANT



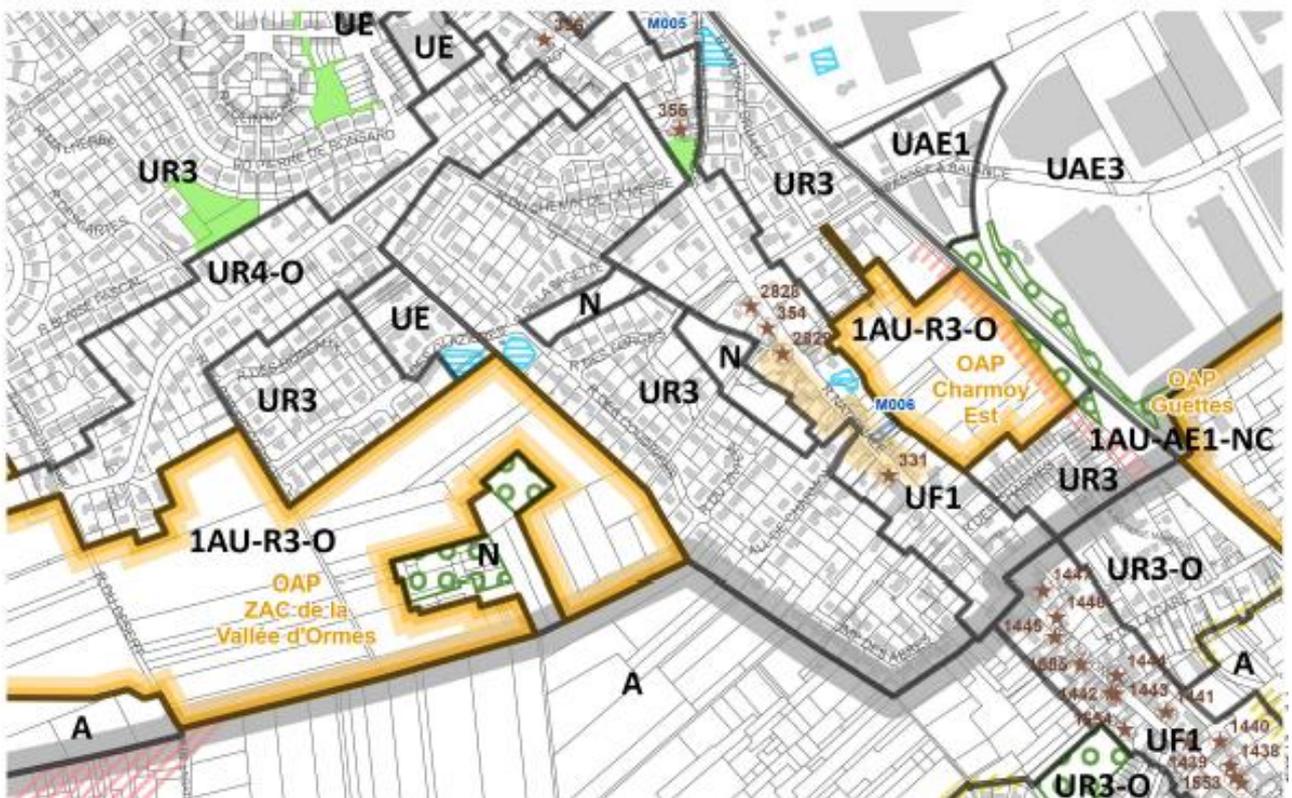
APRES



AVANT



APRES



# ■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL

## n.1 Ajouts de deux cœurs d'îlots

### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 85 et 88

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



Figure 1 : Cœur d'îlot rue Basse



Figure 2 : Cœur d'îlot rue d'Olivet

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

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

- Cœur d'îlots rue basse sur une partie des parcelles cadastrées AI 42, AI 63, AI 72, AI 73, AI 74, AI 75 d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>.
- Cœur d'îlot rue d'Olivet sur une partie des parcelles cadastrées AK 14, AK16 AK 17, AK 18, AK 19, AK 172 et AK 173 d'une superficie de 1 550 m<sup>2</sup>.

Ainsi il est proposé d' :

- **Ajouter les cœurs d'îlot rue basse, rue d'Olivet sur des espaces verts existants sur la commune de Saint-Cyr-en-Val ;**

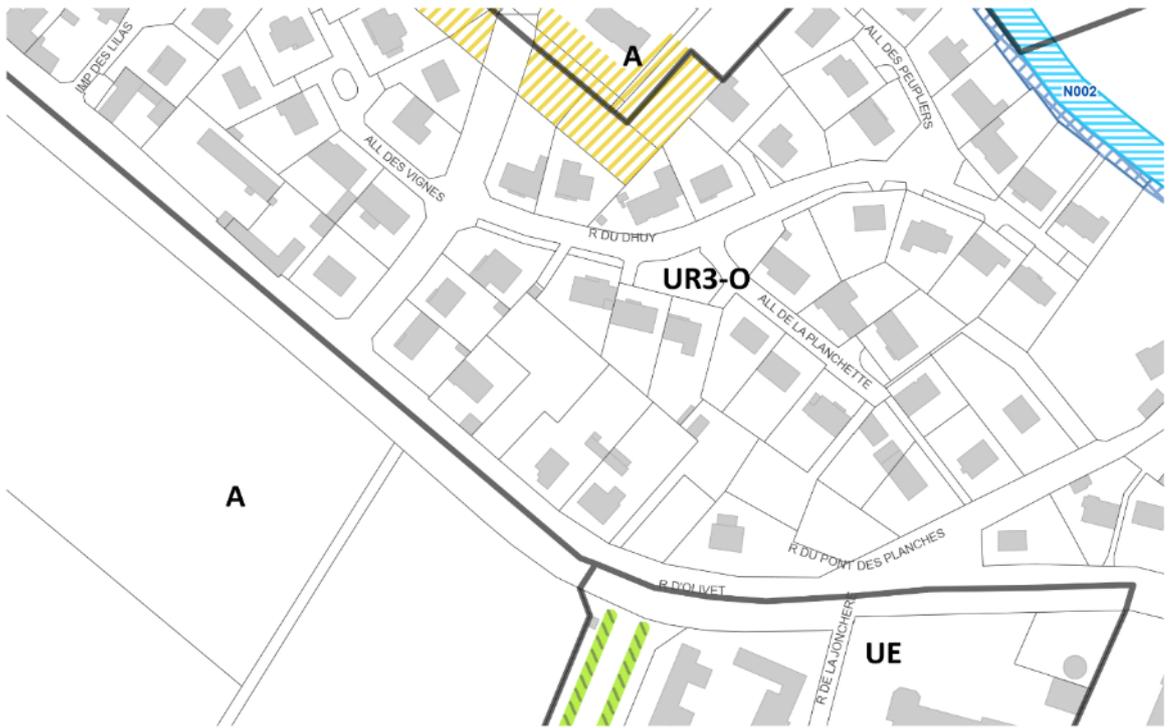
AVANT



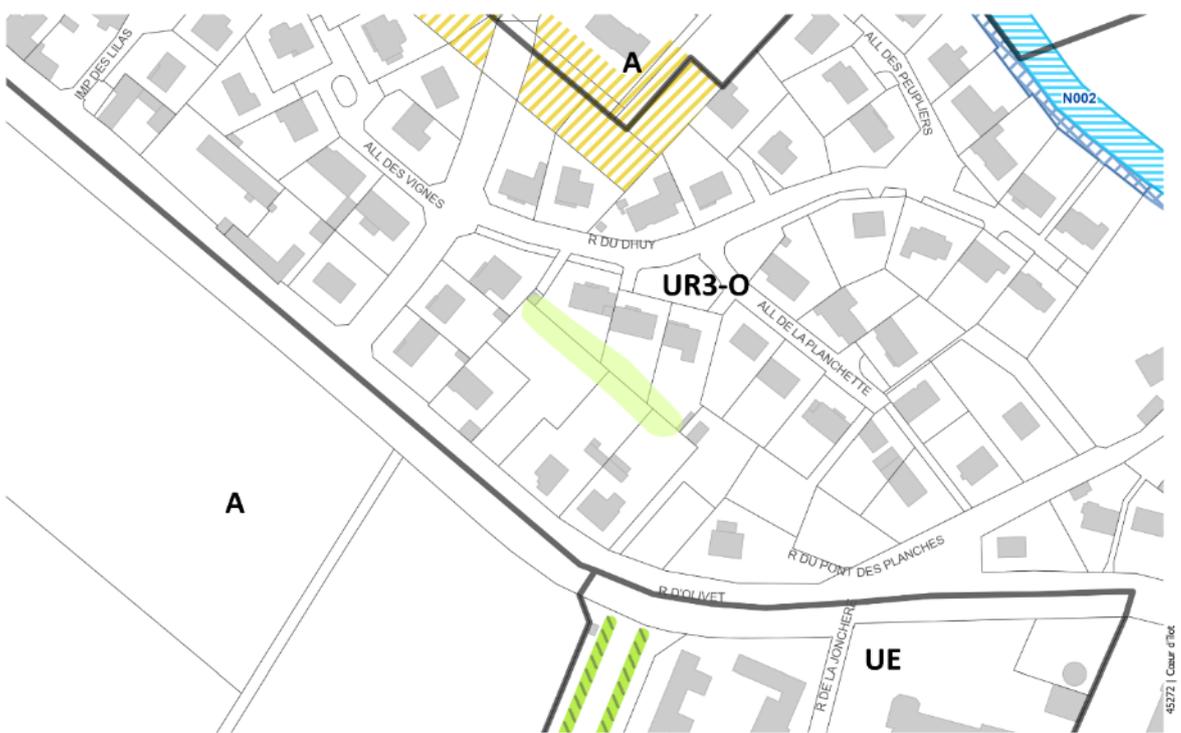
APRES



AVANT



APRES



## n.2 Modification de l'ensemble des zones UR4 en UR4-O

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 85, 87,88 et 90



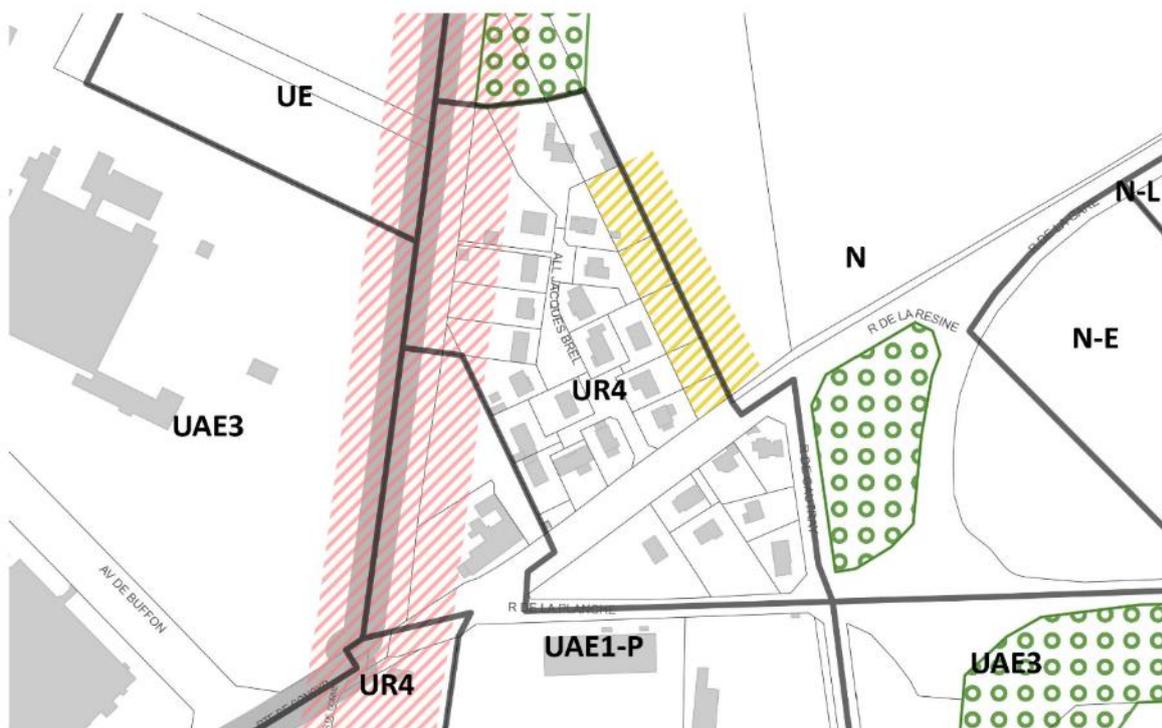
La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'un plan d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre. Le dispositif réglementaire de la zone UR4 a pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Le secteur UR4-O vise à organiser de manière plus stricte la constructibilité des parcelles en fond de parcelle.

Les zones UR4 de la commune de Saint-Cyr-en-Val sont bordées ou entourées par des lisières agricoles et forestières. Cette transition entre espaces naturels et urbains demande une organisation de la constructibilité et une maîtrise de l'urbanisation future en fond de parcelle. Les dispositions réglementaires du secteur UR4-O répondent au besoin de la commune de préserver ses espaces naturels et agricoles en organisant la constructibilité en fond de parcelle.

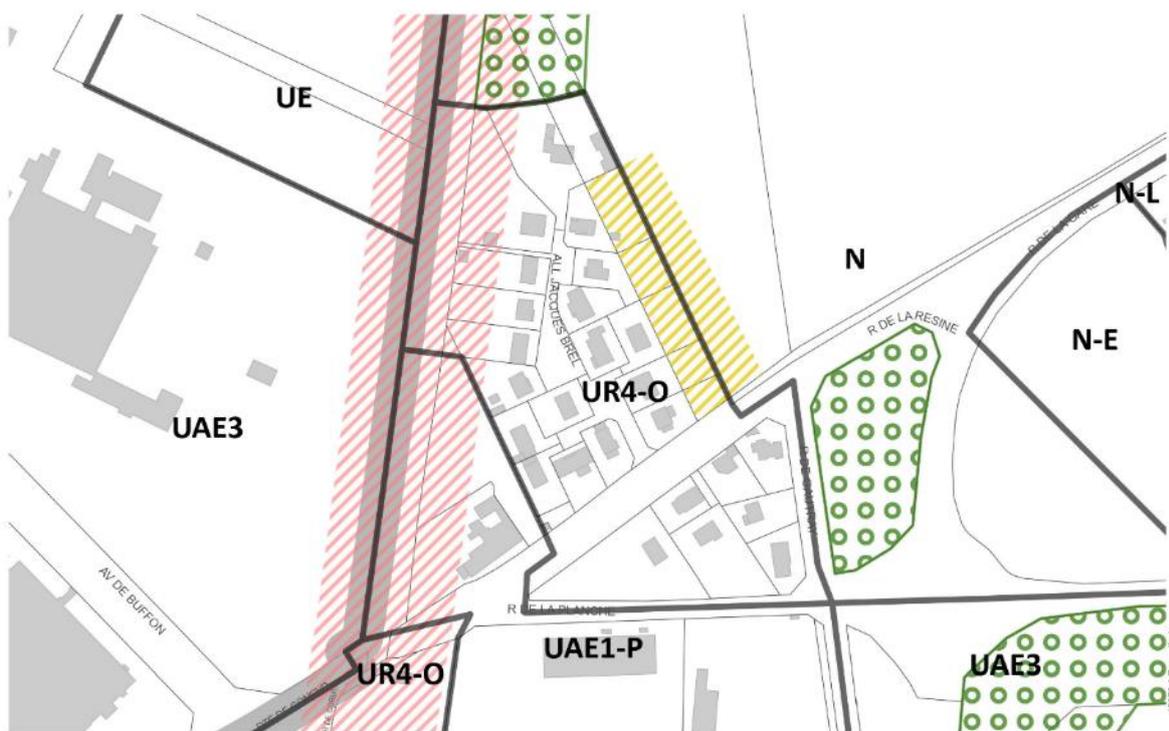
Ainsi, il est proposé de :

- **Basculer l'ensemble des zones UR4 de la commune de Saint-Cyr-en-Val vers un classement sectorisé UR4-O.**

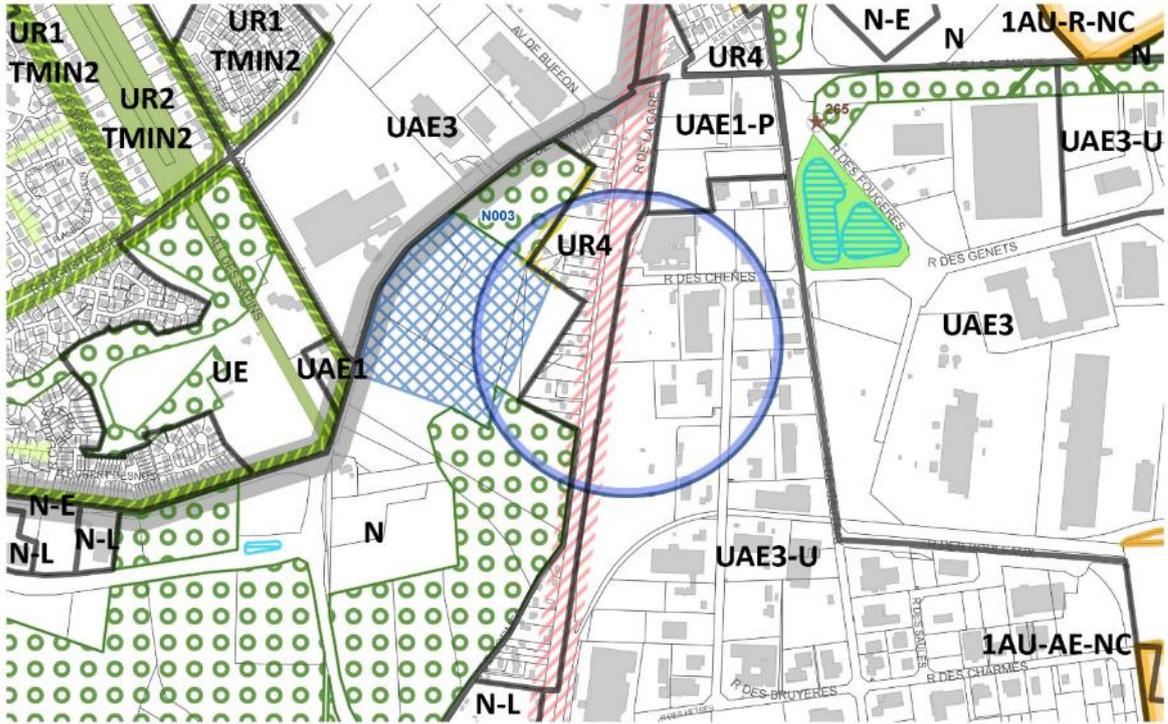
AVANT



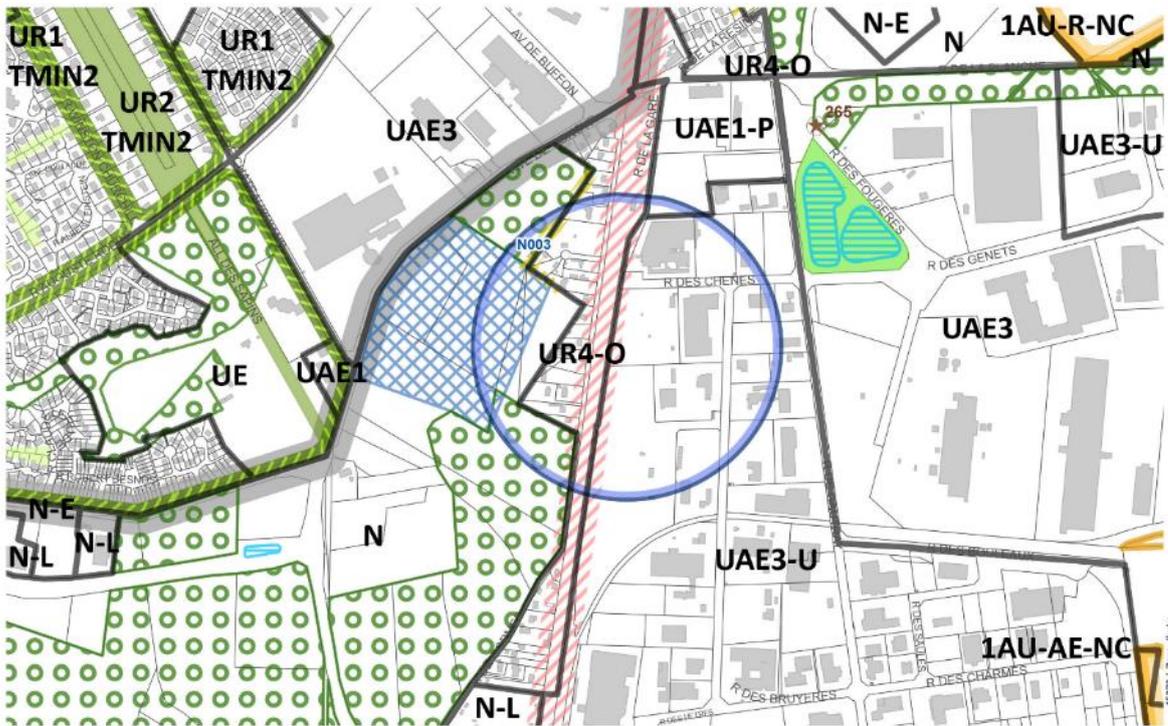
APRES



AVANT



APRES





### **n.3 Ajustement de l'emprise de pleine-terre sur les secteurs Vienne-Marcilly, rue Basse/Haute/Olivet et sur l'ensemble des zones classées UR4**

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 14 et 16

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



274

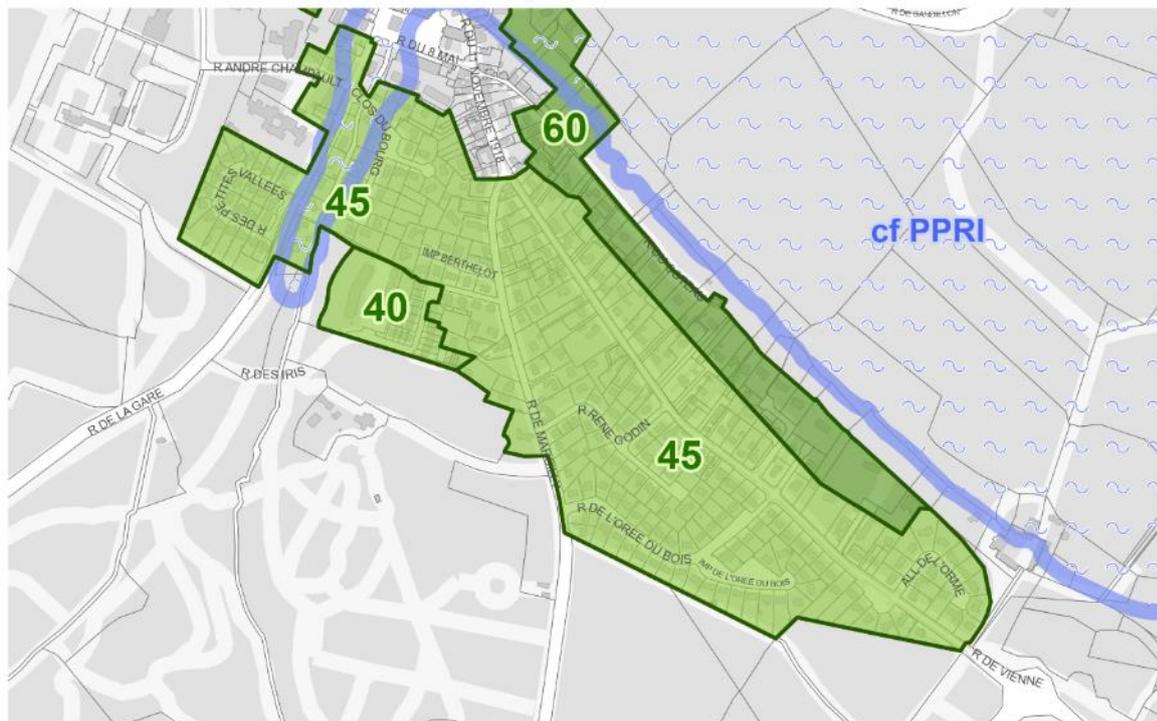
Les règles d'emprise de pleine-terre permettent une valorisation de la qualité des espaces libres et, par une proportion minimale de pleine-terre sur chaque terrain. Les règles de pleine-terre encadrent les divisions parcellaires surtout dans les secteurs pavillonnaires (zones UR3, UR4 notamment) où les logements construits ont une emprise au sol assez importante.

Dans un objectif de renforcer la préservation de la nature en ville, garante du maintien et du développement de la biodiversité tout en permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain, et limiter la possibilité d'imperméabiliser les sols, il convient d'augmenter le pourcentage d'emprise de pleine-terre de 10% sur certains secteurs de son territoire.

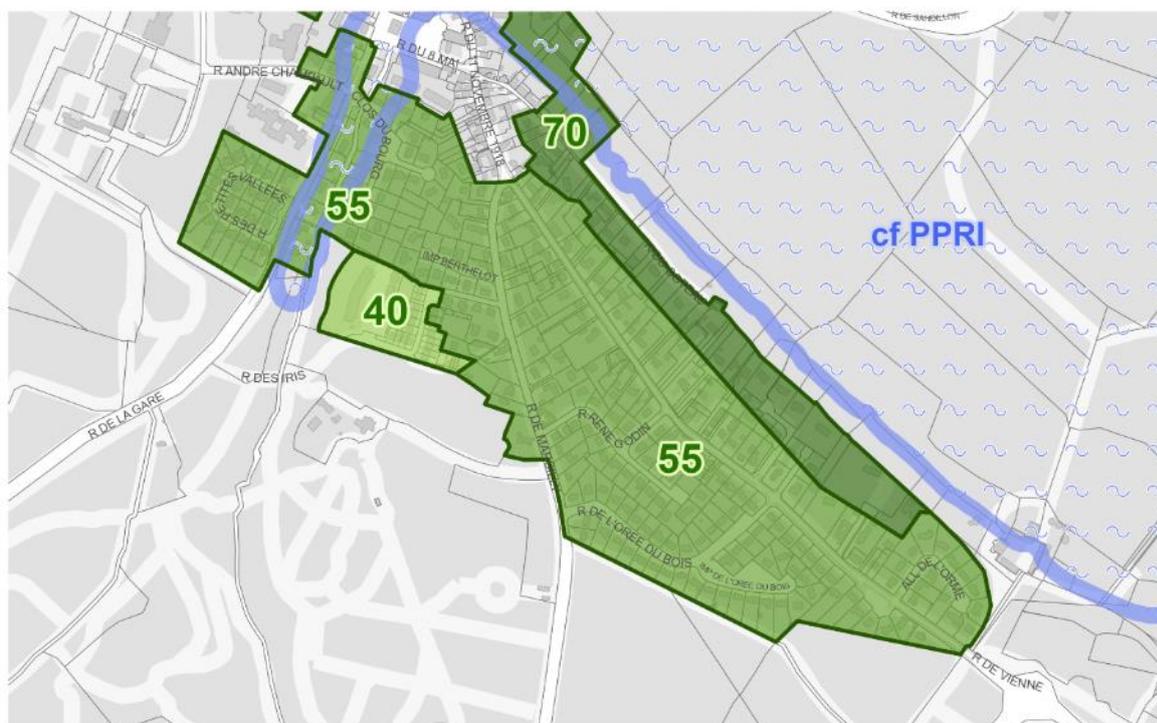
Ainsi, il est proposé d' :

- Augmenter le pourcentage minimal obligatoire d'emprise de pleine-terre sur le secteur Vienne-Marcilly de 45% à 55% ;
- Augmenter le pourcentage minimal obligatoire d'emprise de pleine-terre sur le secteur rue Basse/Haute/Olivet de 55% à 65% ;
- Augmenter le pourcentage minimal obligatoire d'emprise de pleine-terre sur l'ensemble des zones classées UR4 de 60% à 70%.

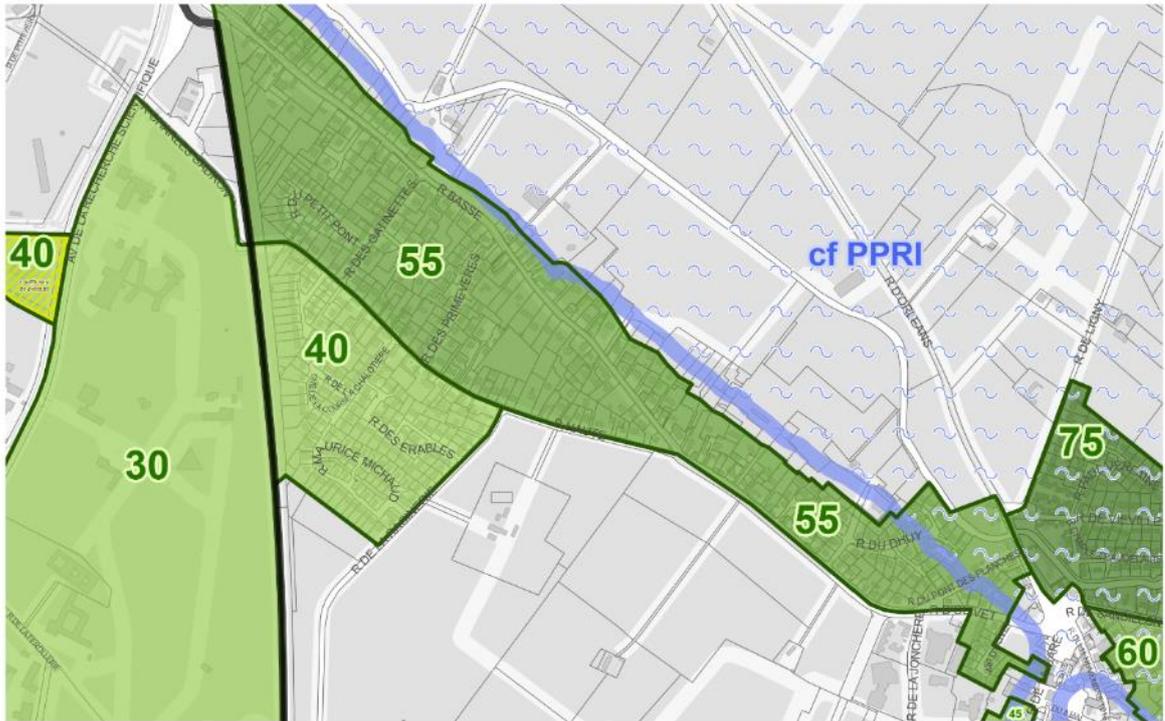
AVANT



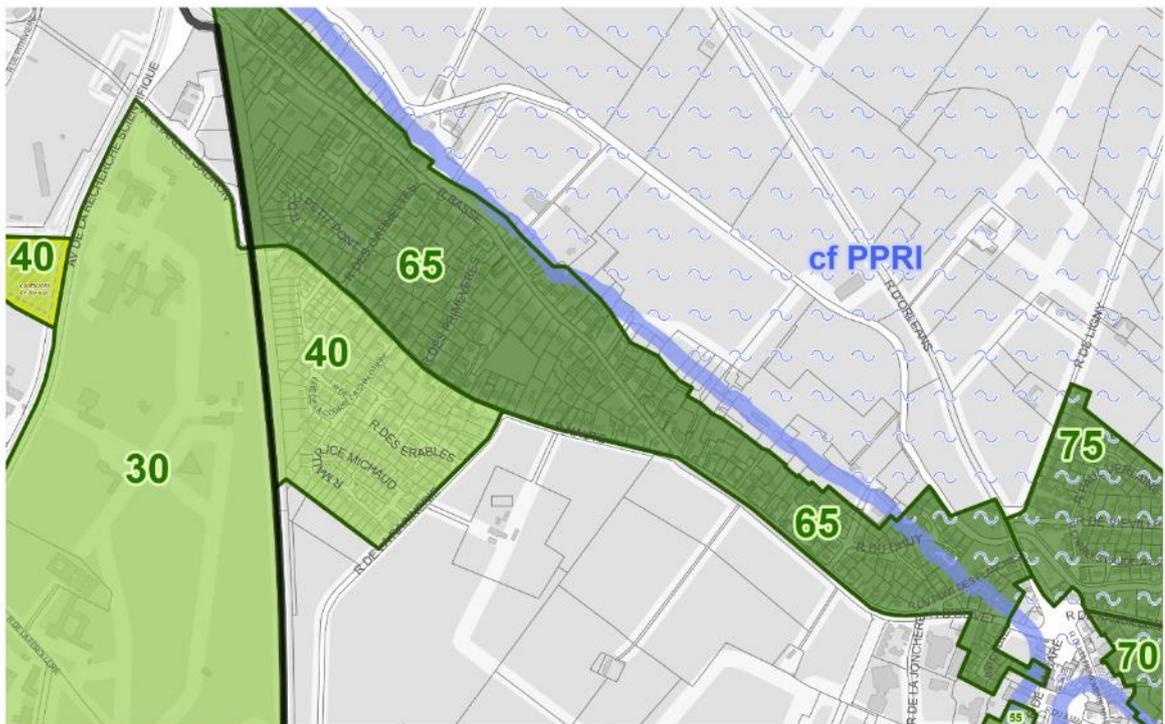
APRES



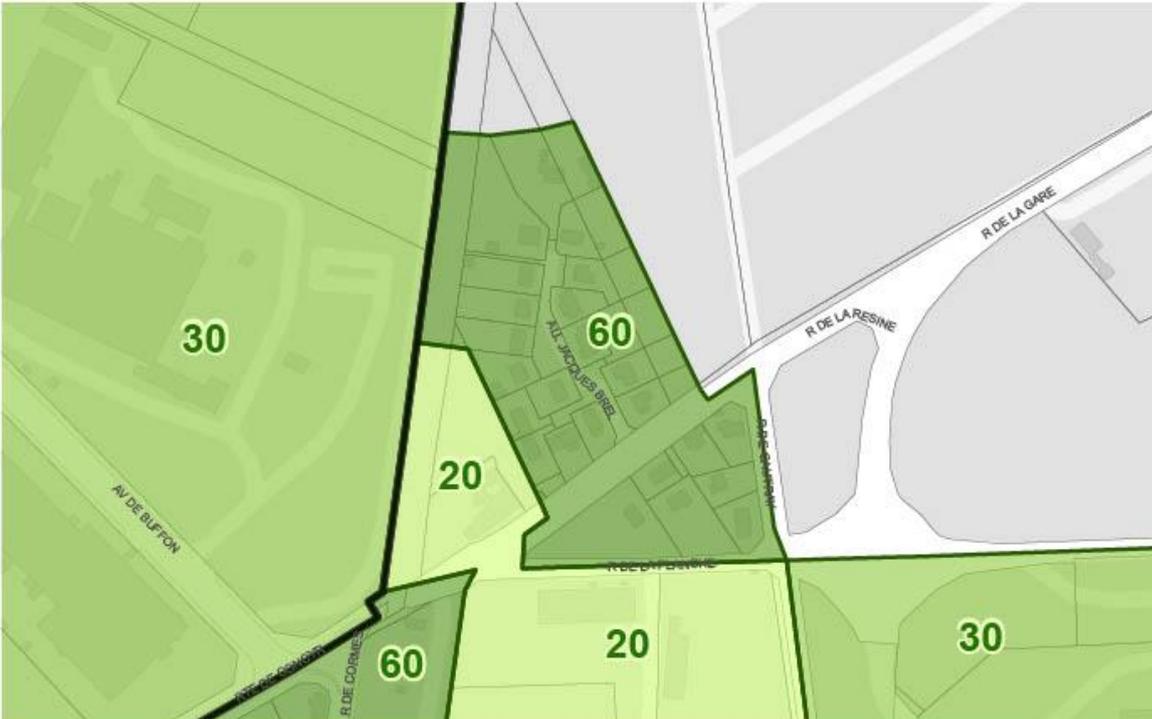
AVANT



APRES



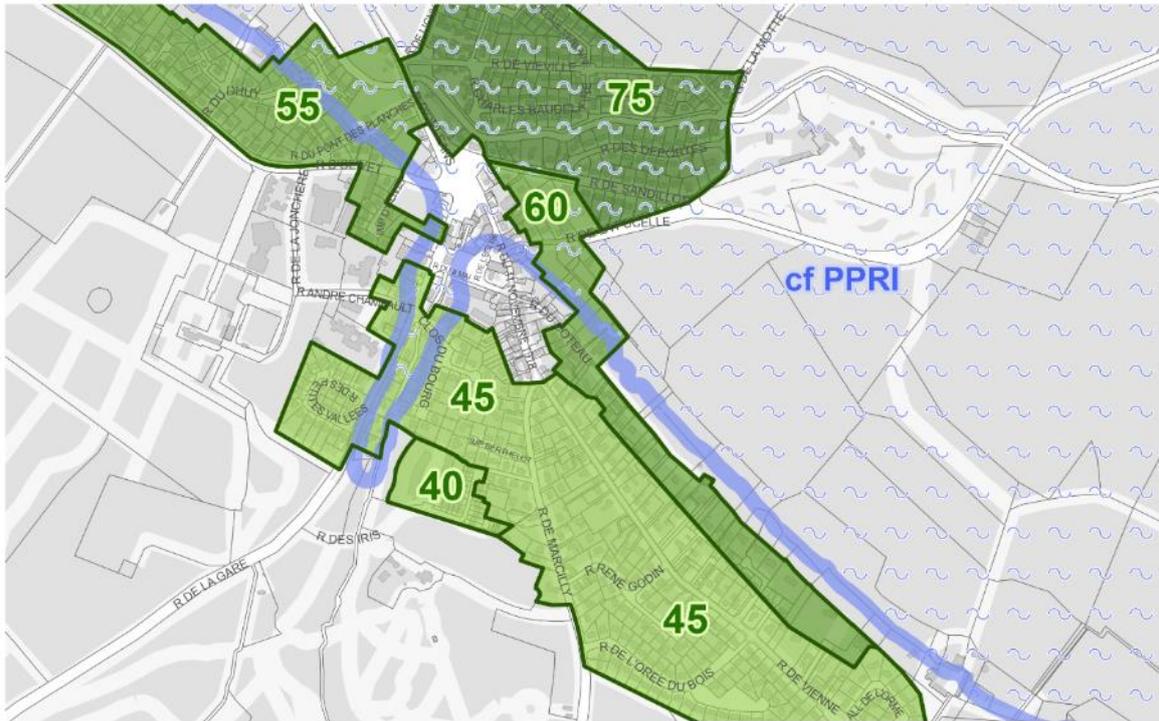
AVANT



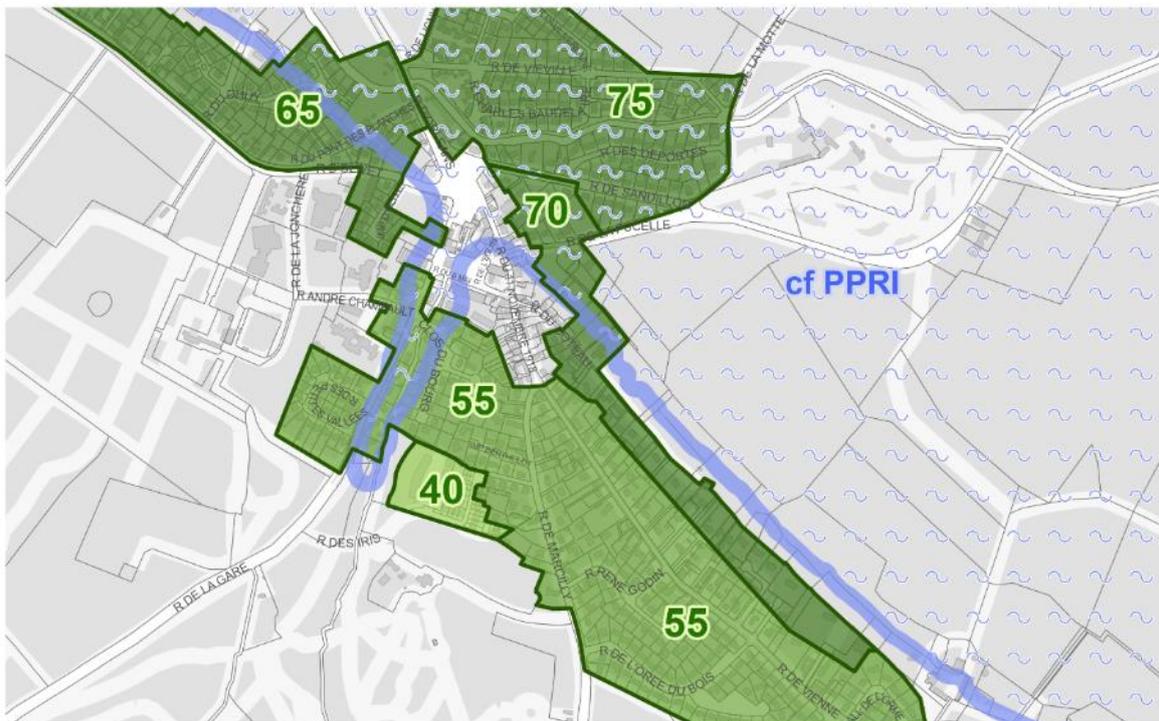
APRES



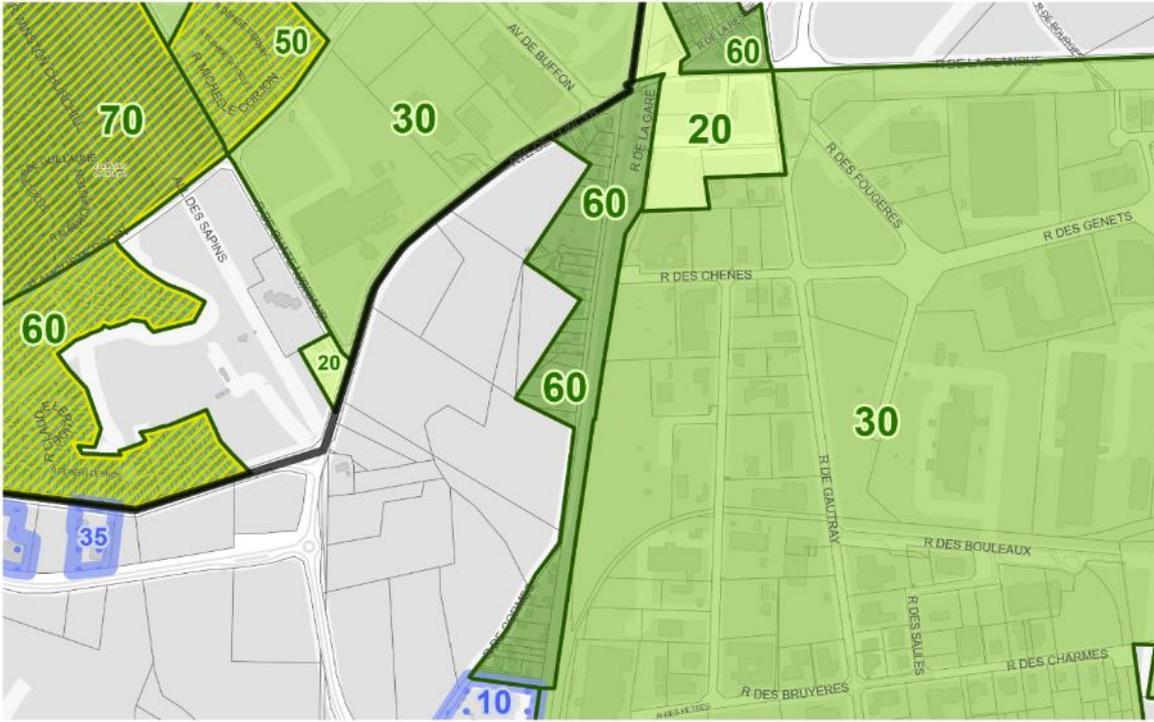
AVANT



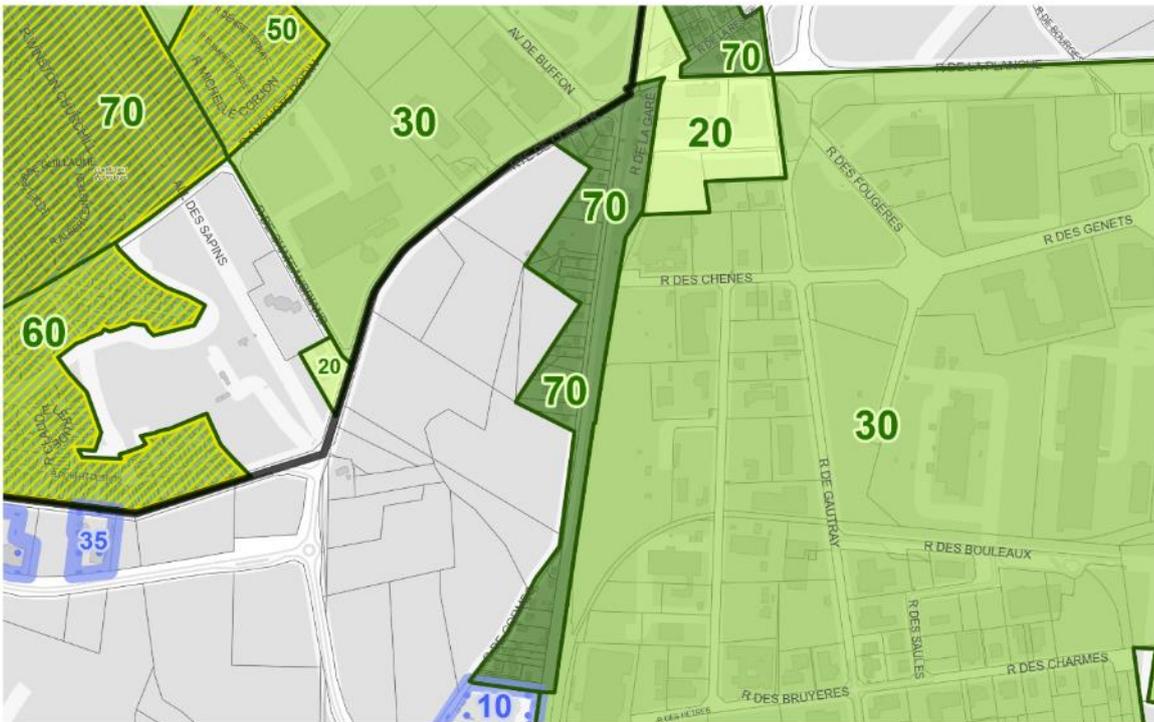
APRES



AVANT



APRES

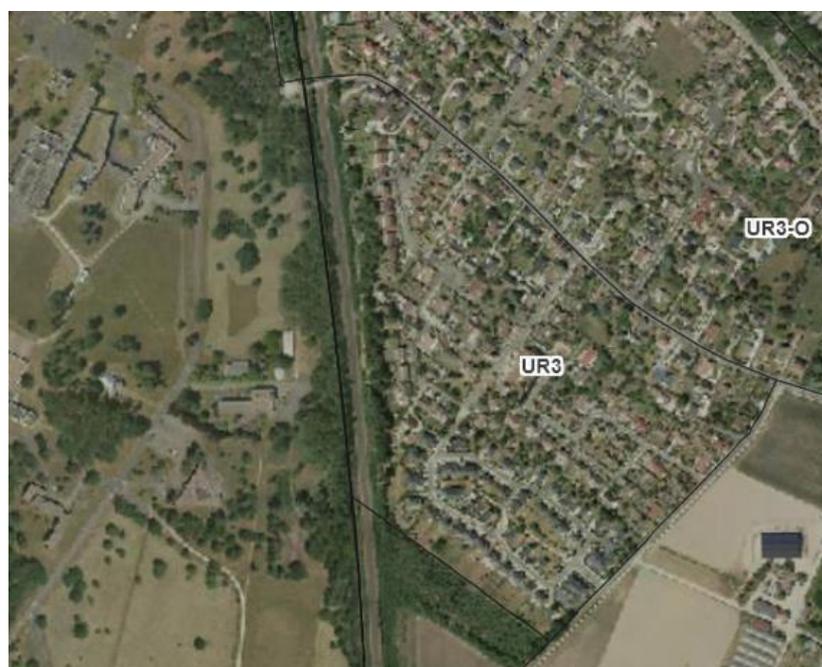
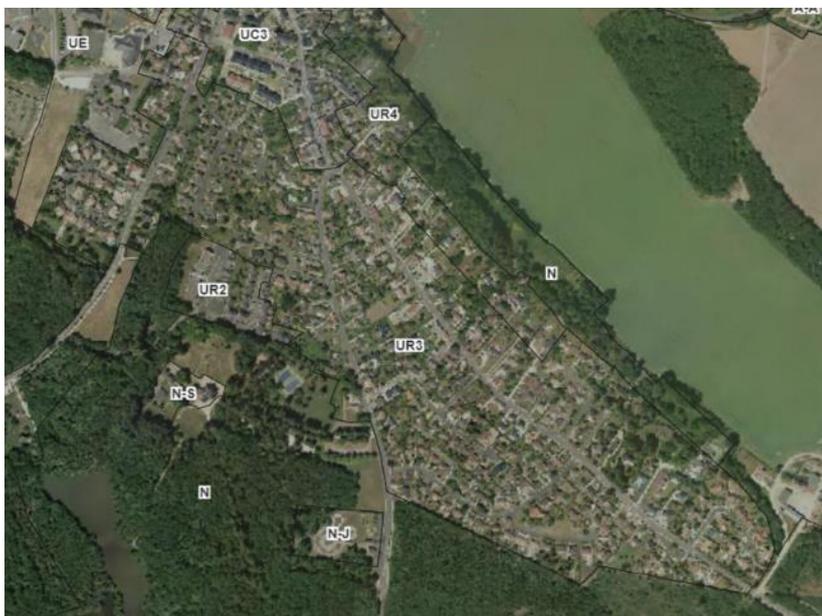


#### n.4 Modification du plan des hauteurs sur les zones UR3 et UR4 de la commune

PIECES MODIFIEES :

4.1.3 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 14, 15 et 16





Les planches graphiques des hauteurs garantissent l'adaptation fine du dispositif réglementaire aux contextes territoriaux et locaux.

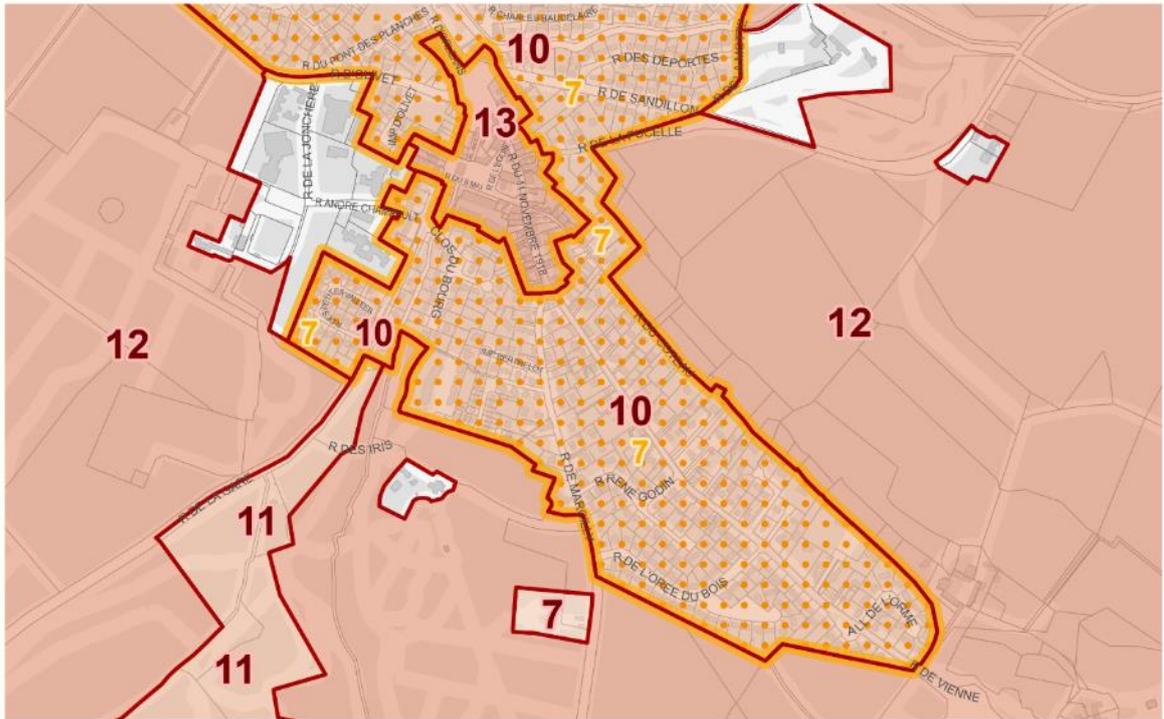
Saint-Cyr-en-Val compte un paysage communal urbain répondant majoritairement au principe du « R+1+C » ou « R+2 » (pavillonnaire composé d'un étage avec comble ou de deux étages). Actuellement, les règles des hauteurs maximales au faitage et à l'égout, de 10m et 7m respectivement, permettent aux constructions nouvelles et existantes de réaliser un étage supplémentaire, répondant ainsi au principe du « R+2+C » ou « R+3 ».

En cohérence avec le bâti existant, sur certains secteurs et dans un objectif de préservation des formes urbaines caractéristiques de la commune, il convient d'abaisser les hauteurs maximales autorisées au faitage et à l'égout sur ces zones UR3 et UR4.

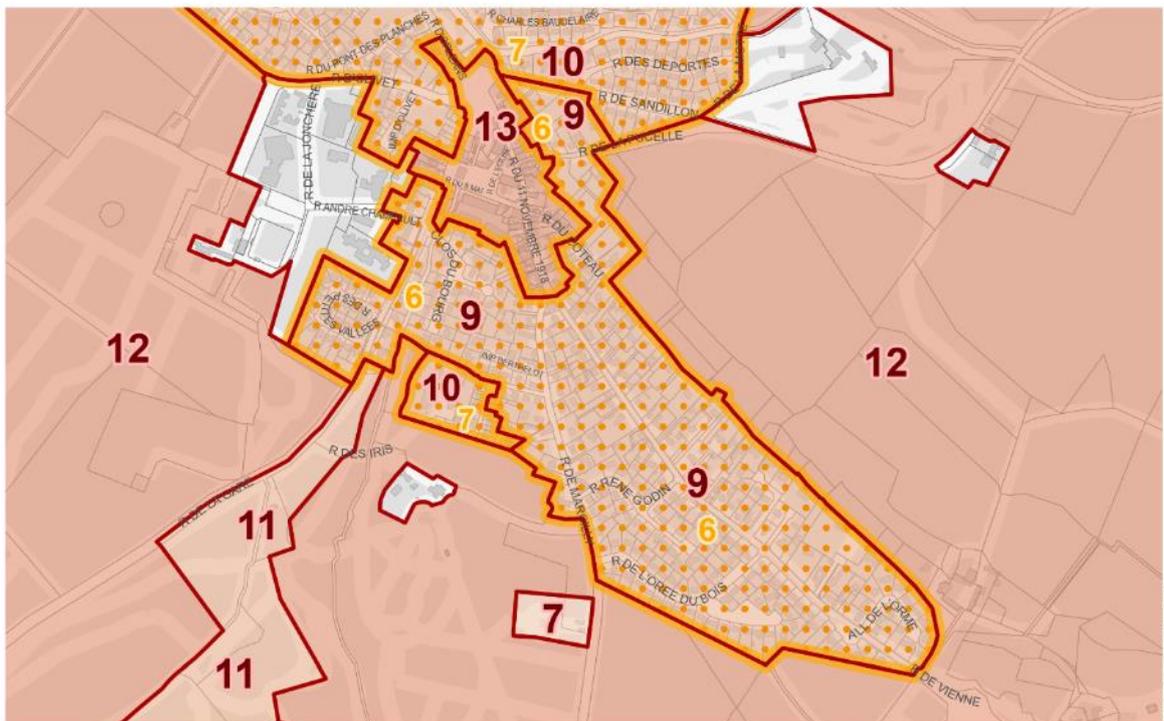
Ainsi, il est proposé d' :

- Abaisser les hauteurs maximales au faitage de 10m à 9m sur les zones UR3 et UR4 ;
- Abaisser les hauteurs maximales à l'égout de 7m à 6m sur les zones UR3 et UR4.

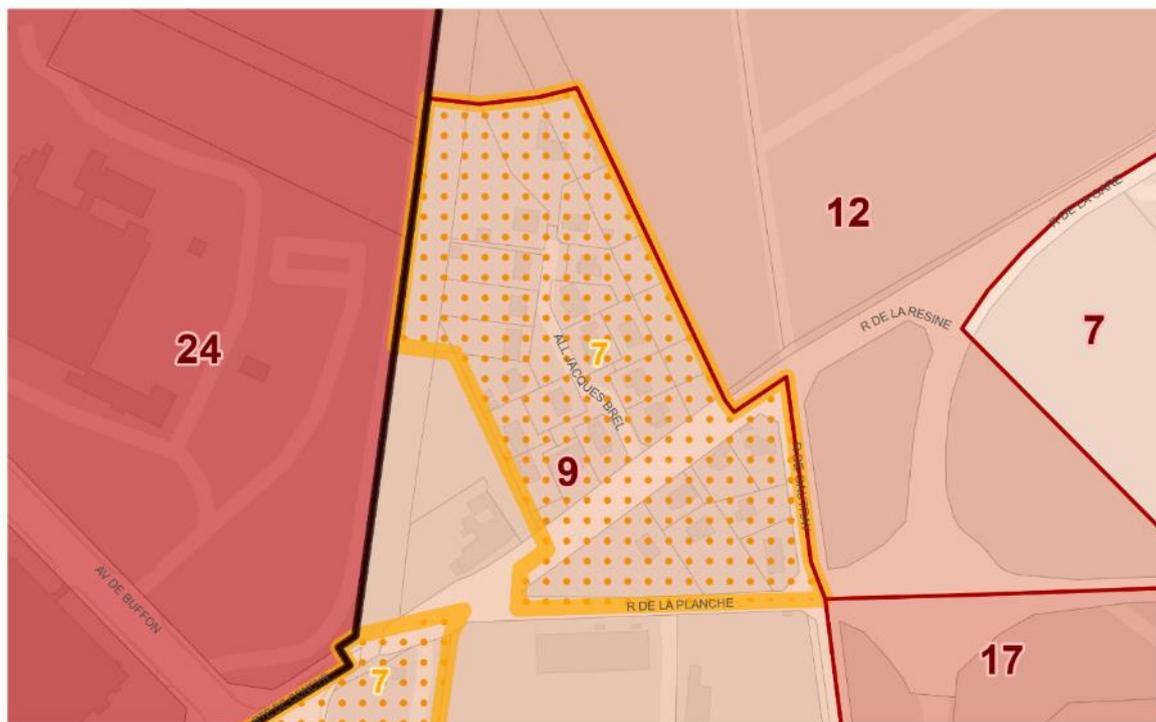
## AVANT



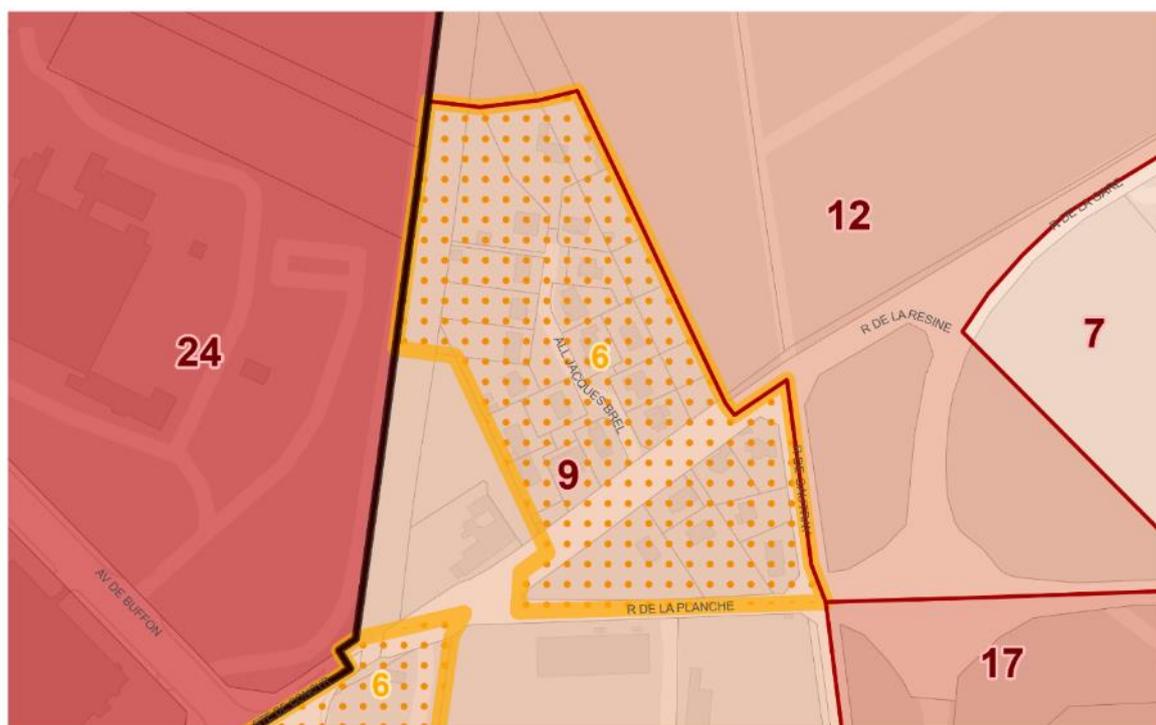
## APRES



AVANT

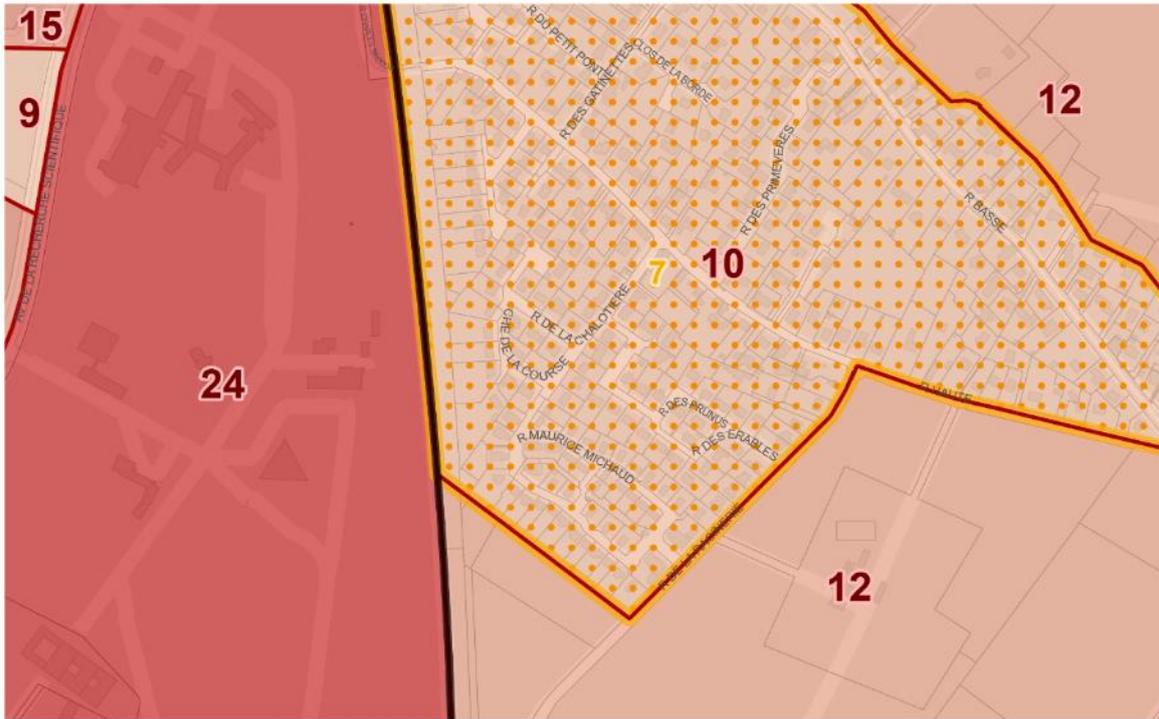


APRES

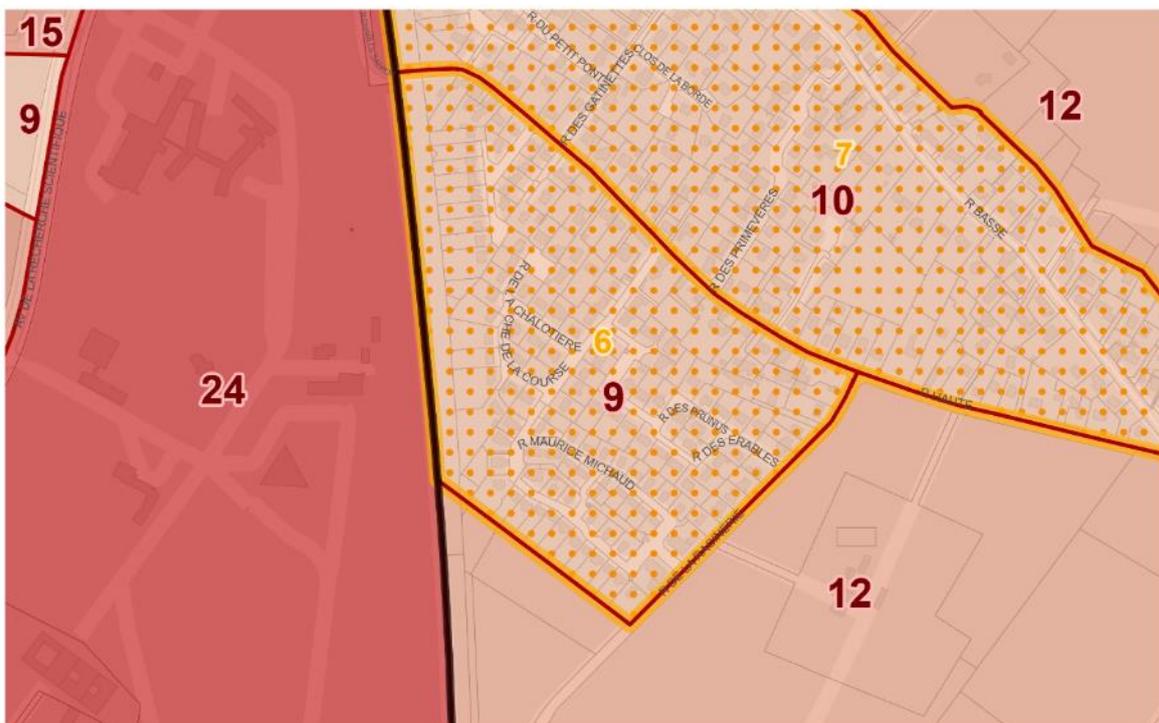


45272 | Hauteur égout

AVANT

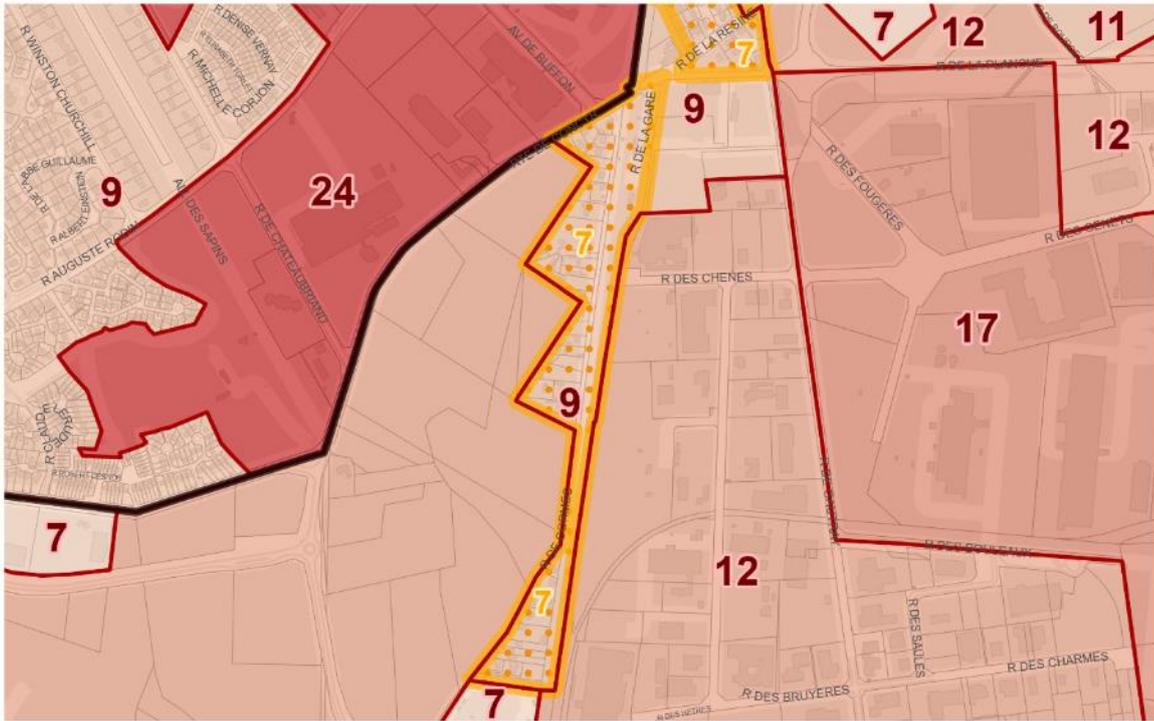


APRES

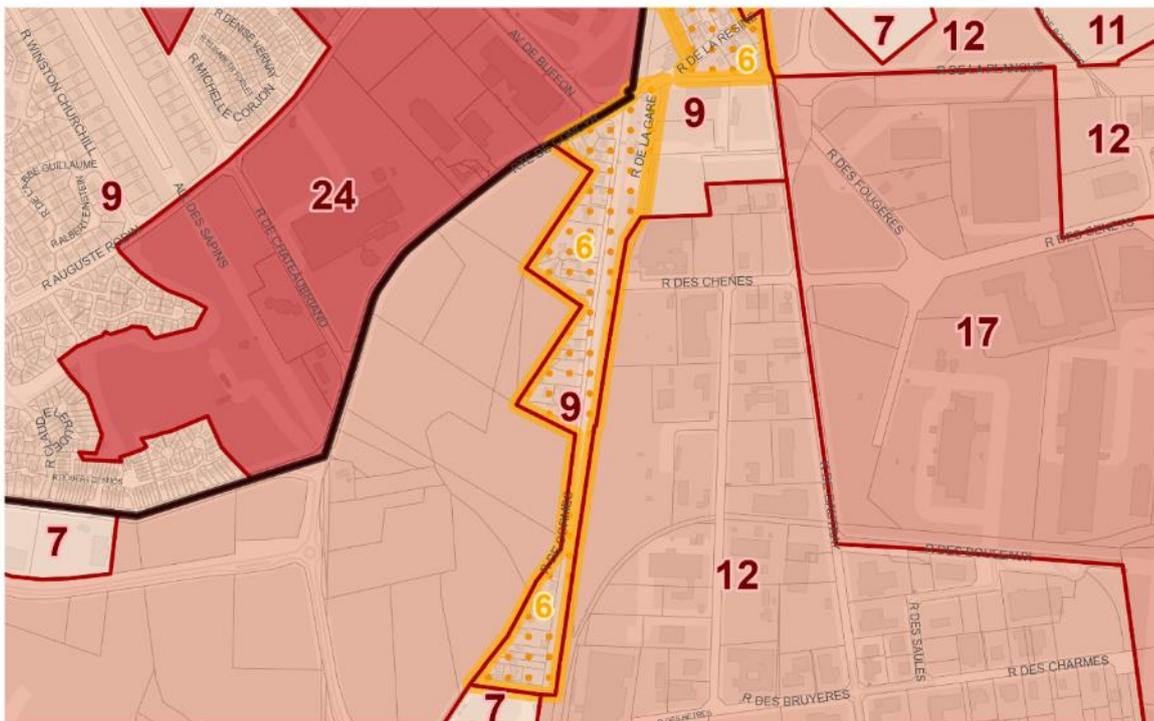


45272 | Hauteur falaise

AVANT



APRES



45272 | Hauteur égout

## **n.5 Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux toitures, aux menuiseries et aux façades**

### PIECES MODIFIEES :

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

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Cyr-en-Val pour clarifier l'interprétation des règles concernant les toitures des constructions nouvelles par l'ajout d'une précision sur le nombre de pentes autorisées. Cette disposition permettra de conserver les gabarits traditionnels, cohérent avec le paysage communal actuel.

Il convient également autoriser les toitures terrasses en zone d'activité. Cette modification vient simplifier les formes urbaines en zones d'activité et ainsi faciliter l'implantation d'entreprise.

Ainsi il est proposé d'effectuer les corrections suivantes :

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions nouvelles doivent être **au minimum principalement** à 2 pentes **principales**.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

#### **LES AUTRES TOITURES**

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

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

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

Les toitures terrasses d'une superficie minimale de 20m<sup>2</sup> doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Dans le cas de toitures mixtes (toitures terrasses et à pente) :

- La toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de la toiture totale,
- La toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 40% de la toiture totale.

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

## MATÉRIAUX ET TEINTES

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

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

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

### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les menuiseries

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Cyr-en-Val pour corriger une règle concernant les volets à l'étage qui ne correspond pas à la réalité du terrain.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

## LES VOLETS

Les volets doivent être pleins au rez-de-chaussée, ~~et à persiennes (lames arasées à la française) en étage.~~

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

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Cyr-en-Val pour garantir l'insertion des nouvelles constructions en zone d'activité économique en cohérence avec la composition architecturale existante tout en respectant l'identité paysagère communale.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

## LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

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

## ■ COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL

### o.1 Corrections apportées dans le cahier communal concernant les toitures terrasses les matériaux et teintes ainsi que les clôtures

PIECES MODIFIEES : 5.1.15 - Cahier communal de Saint-Denis-en-Val

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures des hangars et entrepôts agricoles

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Denis-en-Val afin de laisser plus de possibilité dans la réalisation des toitures pour les constructions agricoles. Cette correction a pour objectif de pérenniser les activités agricoles et industrielles existantes, maillage économique du territoire.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

~~Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.~~

Aucune règle n'est fixée en ce qui concerne les toitures des hangars et des entrepôts agricoles et/ou industriels dans les zones A et UAE1-P et UAE1.

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

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Denis-en-Val pour ajouter des précisions concernant les teintes des bardages et métalliques afin de garantir l'harmonie du paysage communal et ligérien.

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

#### **LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES**

Les constructions en rondins (en bois ou d'aspect bois) sont interdites.

Sont autorisés les bardages en bois, composites ou PVC, **en zinc seulement pour les extensions et annexes de moins de 30m<sup>2</sup>**, en pose horizontale ou en pose verticale. **La teinte des bardages devra être en harmonie avec l'environnement immédiat, respectant les teintes proposées et/ou identitaire du Val de Loire.**

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel de manière à la laisser griser. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et respecter les RAL autorisés.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet.

Le blanc pur est interdit pour les enduits **et les bardages**, de même que le noir et les teintes vives telles que l'ocre, le jaune et le rose. Les enduits ou bardage du volume principal et des annexes pourront être choisis dans les teintes suivantes ton pierre, blanc gris RAL: 9002, blanc perlé RAL 1013.

La seconde teinte sera appliquée sur le plus petit volume ainsi que sur les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> parmi les RAL suivants : 7001, 7004, 7035, 7040, 7047 (gris) et 1019 (taupe).

Pour les annexes et les abris de jardin **de 5 m<sup>2</sup> ou moins**, les constructions métalliques (acier galvanisé, tôle, zinc, etc.) sont **interdits** autorisées.

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant les toitures-terrasses

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Denis-en-Val afin de clarifier l'interprétation des règles concernant les toitures terrasse par l'ajout d'une précision dans son cahier communal.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

#### **LES AUTRES TOITURES**

Les toitures terrasses doivent être constituées de trois volumes distincts de taille significative et correspondant au volume de la construction. **Cette règle ne s'applique pas aux extensions ni aux annexes de moins de 30m<sup>2</sup> (abris de jardin, préau, garages, extensions à l'habitation ...) situées en dehors d'une zone UC3 et du périmètre de protection UNESCO.**

#### ■ Correction apportée dans le cahier communal concernant les matériaux et teintes des toitures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Denis-en-Val afin de supprimer la teinte ardoise pour les bacs acier et ainsi laisser plus de possibilité dans le choix des teintes/matériaux permettant une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

#### **MATÉRIAUX ET TEINTES**

Les modes de couverture des toitures sont :

- La tuile plate, la tuile de pays ou d'aspect plat à l'exclusion de la tuile romane ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite ;
- Le zinc ;
- Le bac acier mat ~~de teinte ardoise.~~

**Il sera privilégié, en cas d'extension, l'utilisation de teintes similaires à la construction principale ou dans le respect de l'harmonie des teintes environnantes existantes.**

Au sein du périmètre UNESCO, le bac acier est interdit.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité des matériaux pourra être autorisée.

## ■ Correction apportée dans le cahier communal concernant les clôtures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Denis-en-Val souhaite ajouter une précision concernant la hauteur maximale autorisée des portails et portillons en zone Agricole qui n'est pas règlementée à ce jour. Cette correction s'inscrit dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et écologique de franges et agricoles.

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

### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Dans les zones A ~~et N~~ :

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et ~~/ou naturel~~ de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans le cas de remplacement **ou de pose** d'un portail et/ou d'un portillon existants **en zone agricole**, ces derniers devront être **entièrement** ajourés **et d'une hauteur maximale autorisée de 1,80 m. Les piliers peuvent dépasser cette hauteur jusqu'à une limite de 0,25m.**

Les clôtures doivent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives, notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Dans les zones N :

Se référer à la page **XX** « Ajout d'une disposition dans les cahiers communaux relative aux clôtures en zone N »

## ■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

### p.1 Ajouts de cinq zones humides et équipements hydrauliques en cohérence avec la réalité du terrain

#### PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 57, 58, 66, 75, 82, et 85

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



Figure 1 : Source et abords du Petit Ardoux



Figure 2 : Ancien moulin de la Pie, le « Bouillon », les sources rocheuses et le cours du ruisseau de l'Archer



*Figure 3 : Mare du bas de le rue de Fleury*

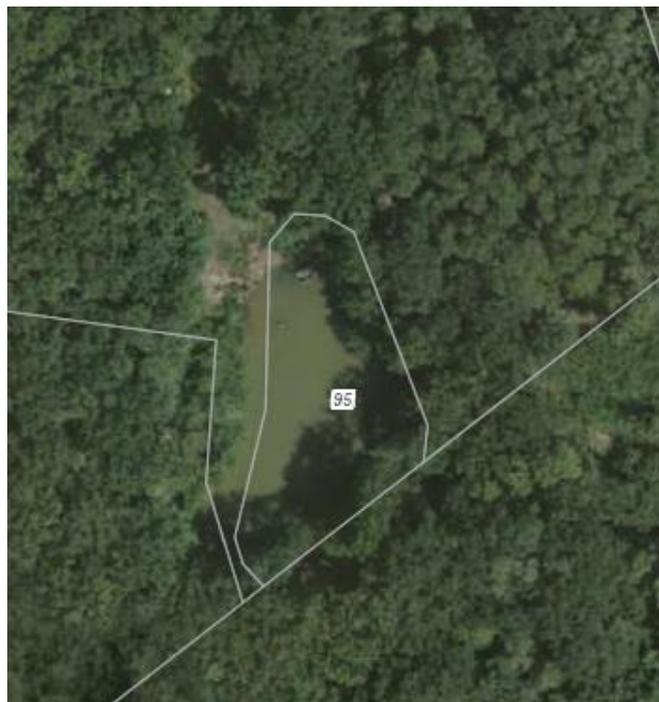
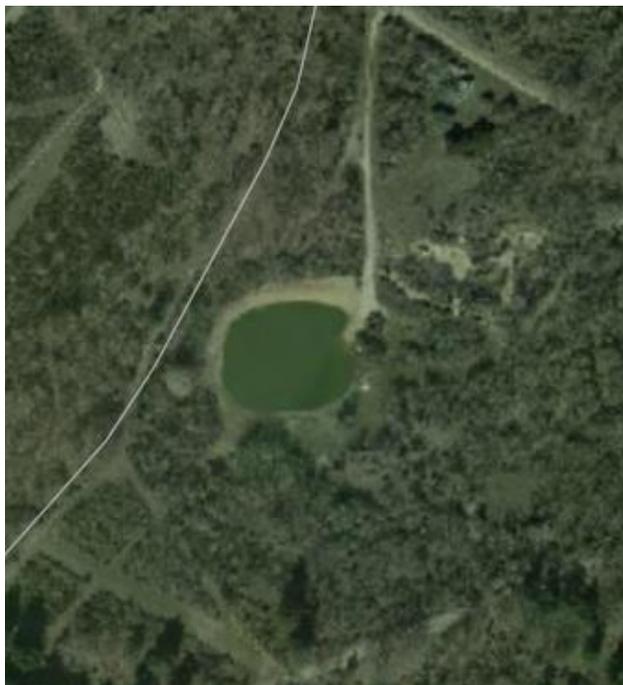


Figure 4 : Mare du bois de Maurepas



*Figure 5 : Mare du bois de La Feuillarde*

Lors de l'élaboration du PLUM, il a été recensé une superficie totale de plus de 174 hectares de zones humides et équipements hydrauliques (délimité au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme). Cette prescription graphique s'applique sur des espaces dont les qualités écologiques et l'importance dans la trame bleue du territoire, ou dont les enjeux dans la gestion des eaux pluviales imposent le maintien d'une totale inconstructibilité.

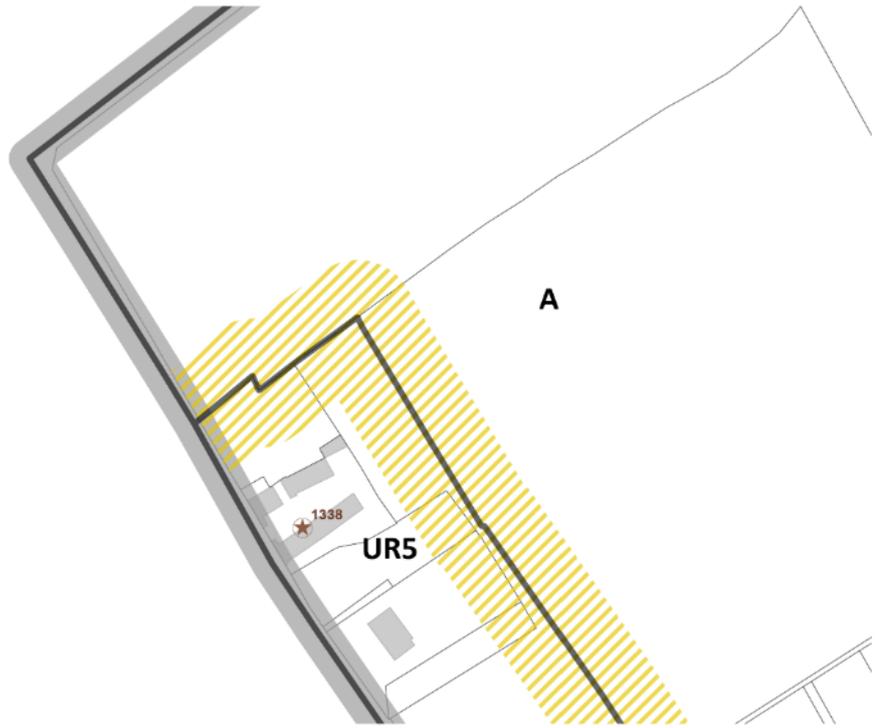
Dans un objectif de poursuivre la persévérance des milieux humides ainsi que l'optimisation de la gestion des risques liés à l'inondation et au ruissellement, l'identification constante de nouvelles zones humides et équipements hydrauliques répond à une connaissance approfondie du territoire. Dans ce cadre, la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin souhaite ajouter cinq nouveaux secteurs représentatifs de zones humides ou équipements hydrauliques :

- La source et abords du Petit Ardoux (affluent de la Vieille Rivière qui coule à travers la commune de Cléry-Saint-André), situés au hameau de la Villeneuve et représentant une superficie totale de 972 m<sup>2</sup>
- L'ancien moulin de la Pie, le « Bouillon », les sources rocheuses et le cours du ruisseau de l'Archer, représentant une superficie de 7273 m<sup>2</sup>
- La mare du bas de la rue de Fleury, situé sur la parcelle cadastrée ZA 128 et représentant une superficie totale de 470 m<sup>2</sup> ;
- La mare du bois de Maurepas, situées sur la parcelle cadastrée BK 95 et représentant une superficie totale de 1725 m<sup>2</sup> ;
- La mare du bois de La Feuillarde, située sur la parcelle cadastrée BK 119 et représentant une superficie de 2075 m<sup>2</sup>.

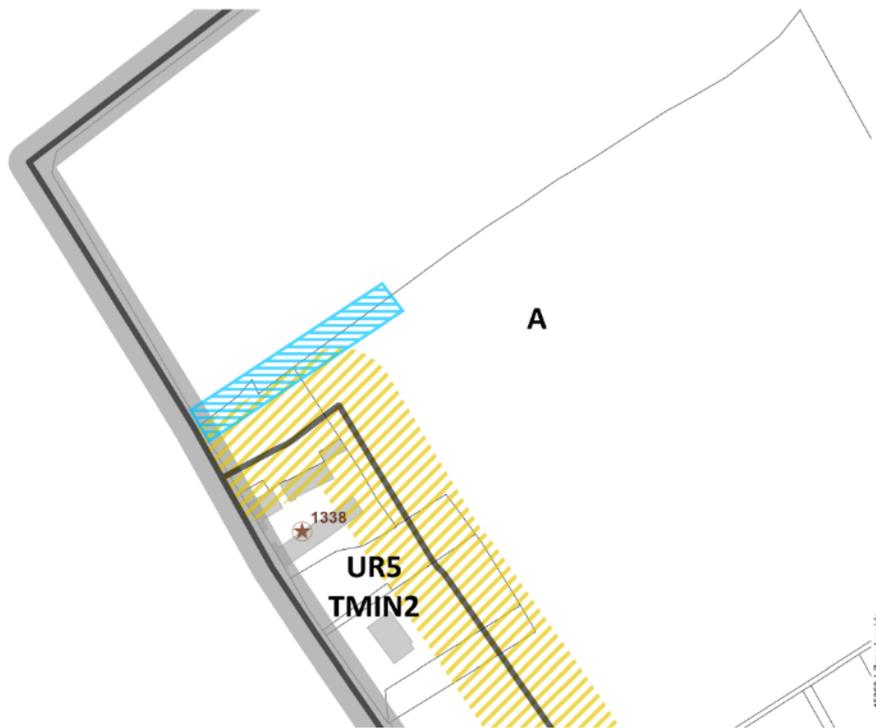
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter la prescription « Zones humides et équipements hydrauliques » sur les cinq secteurs précédemment cités, situés sur la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et d'une superficie totale de 10790 m<sup>2</sup>

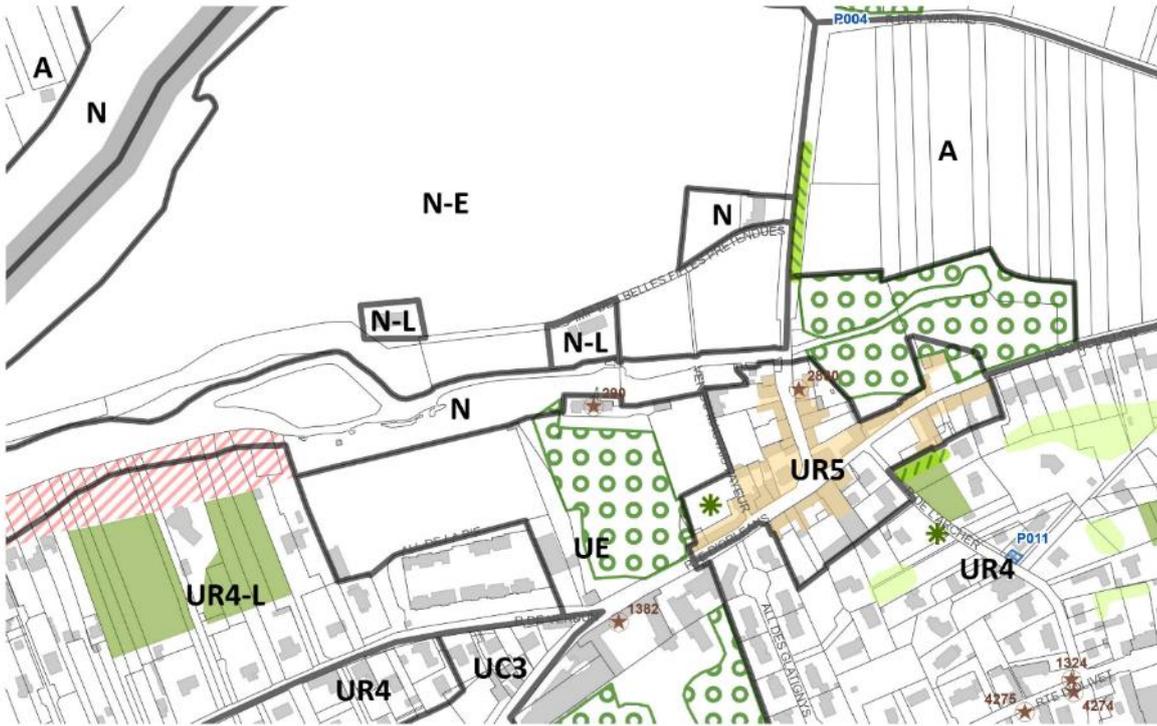
AVANT



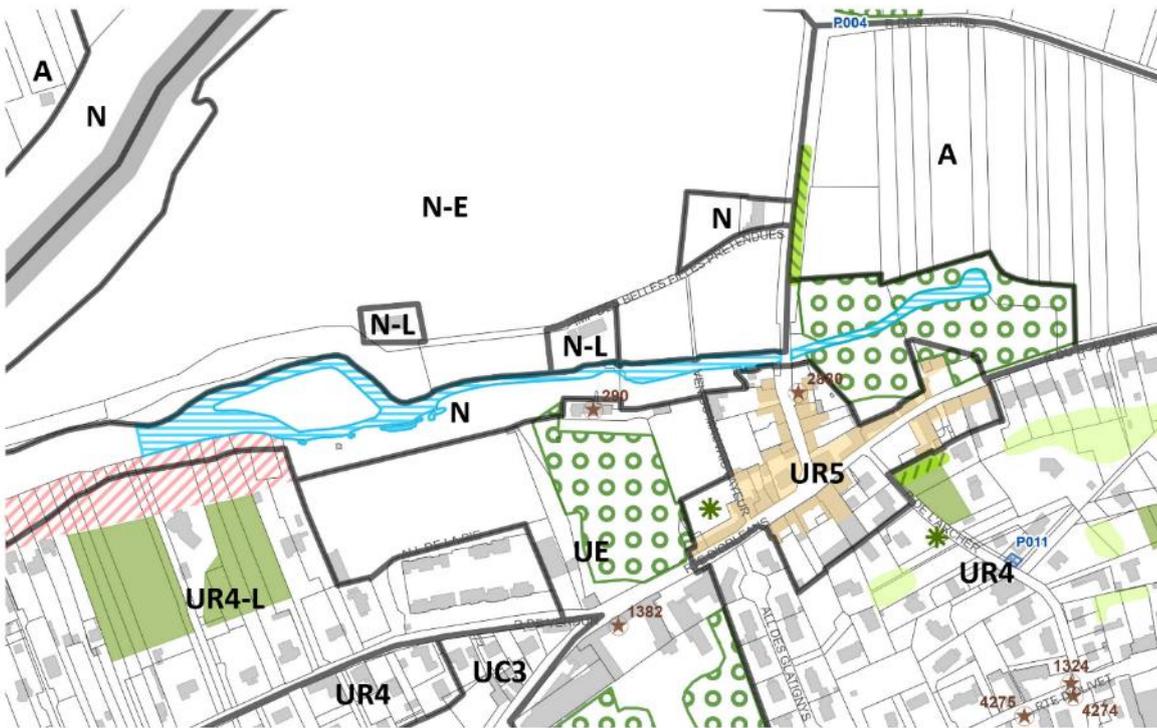
APRES



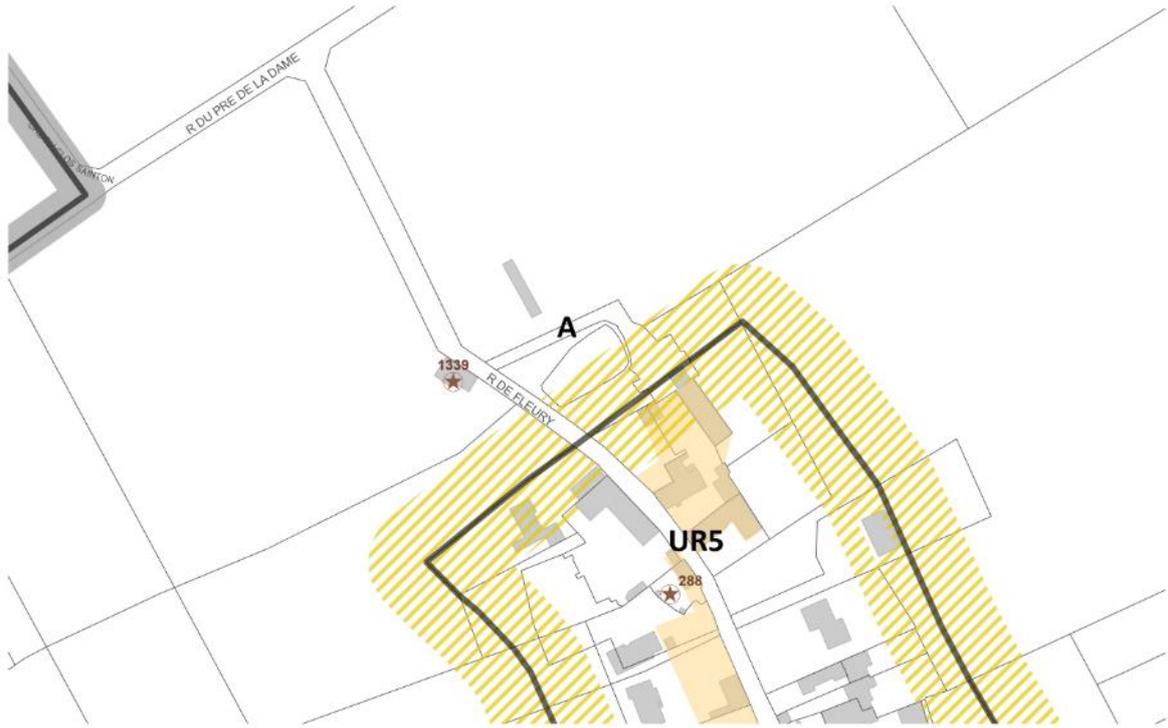
AVANT



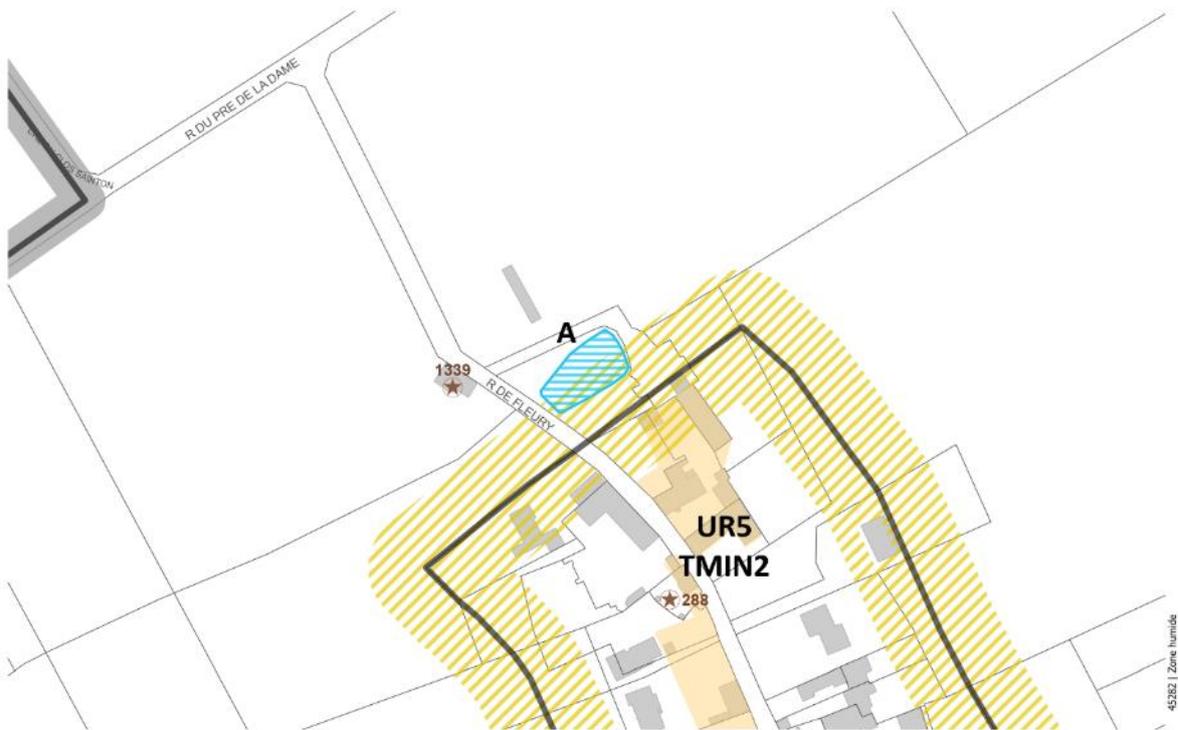
APRES



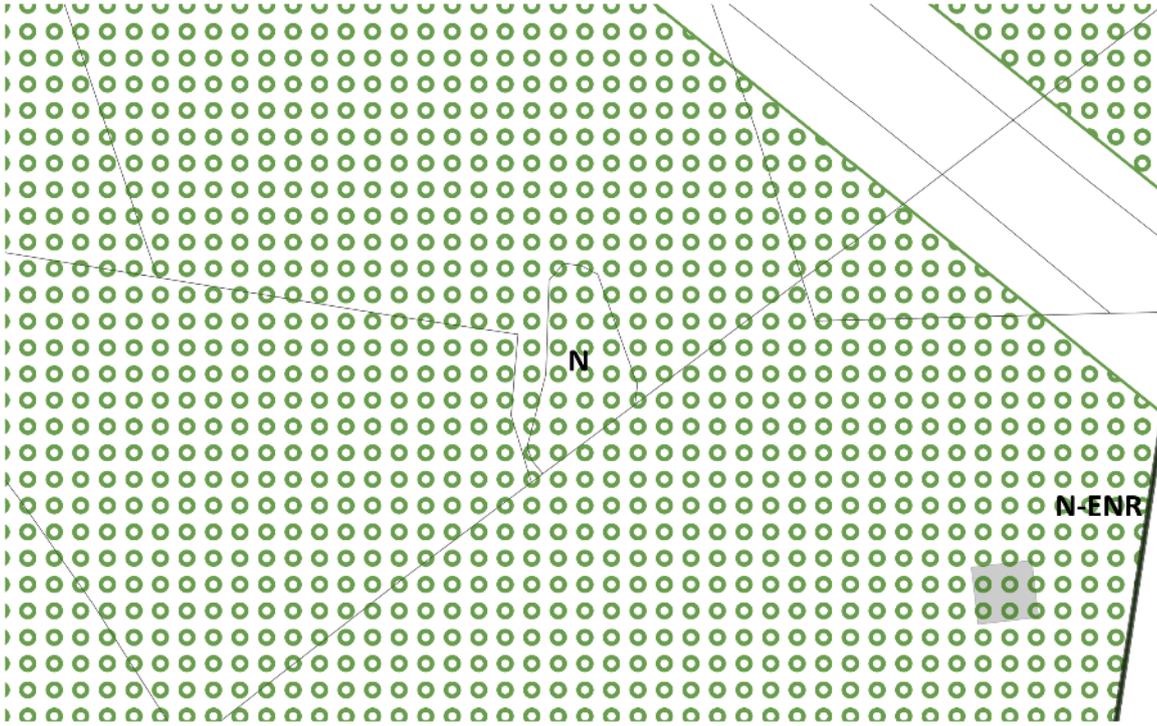
AVANT



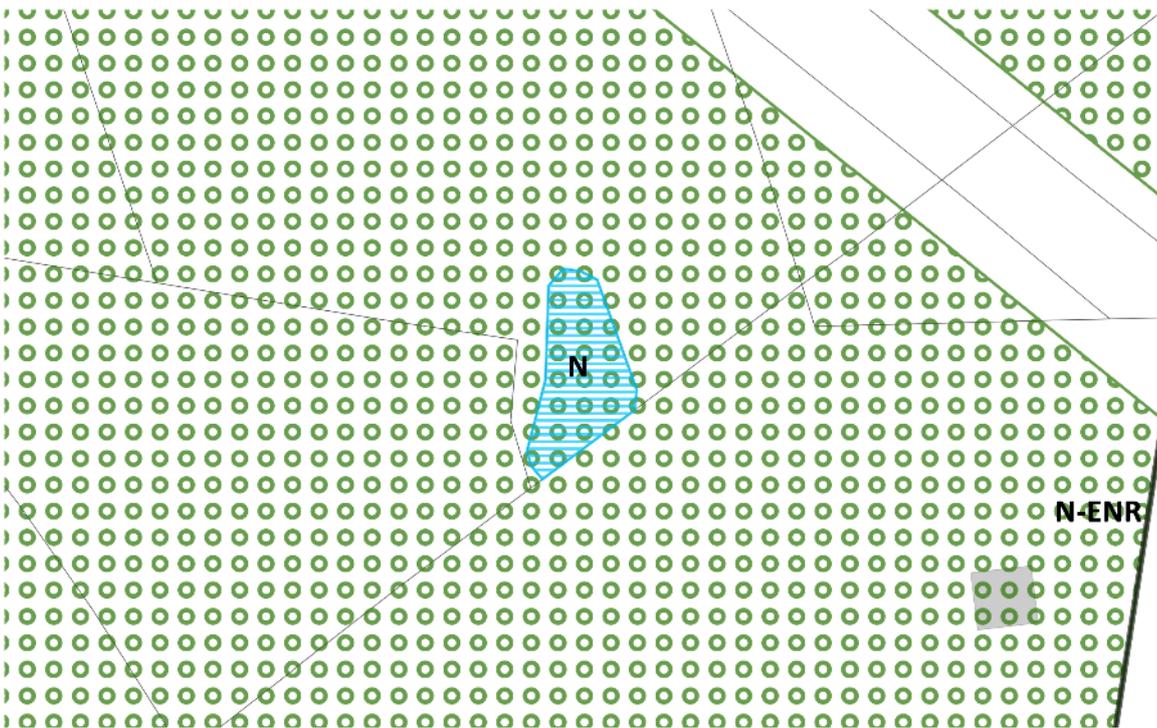
APRES



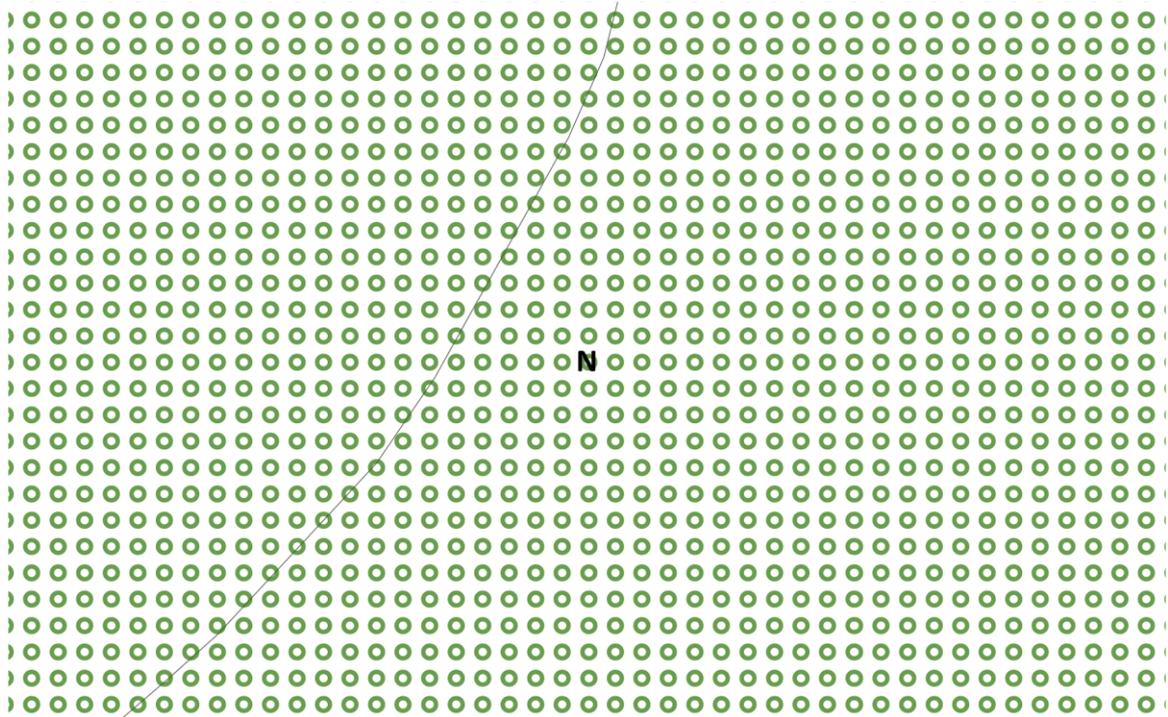
AVANT



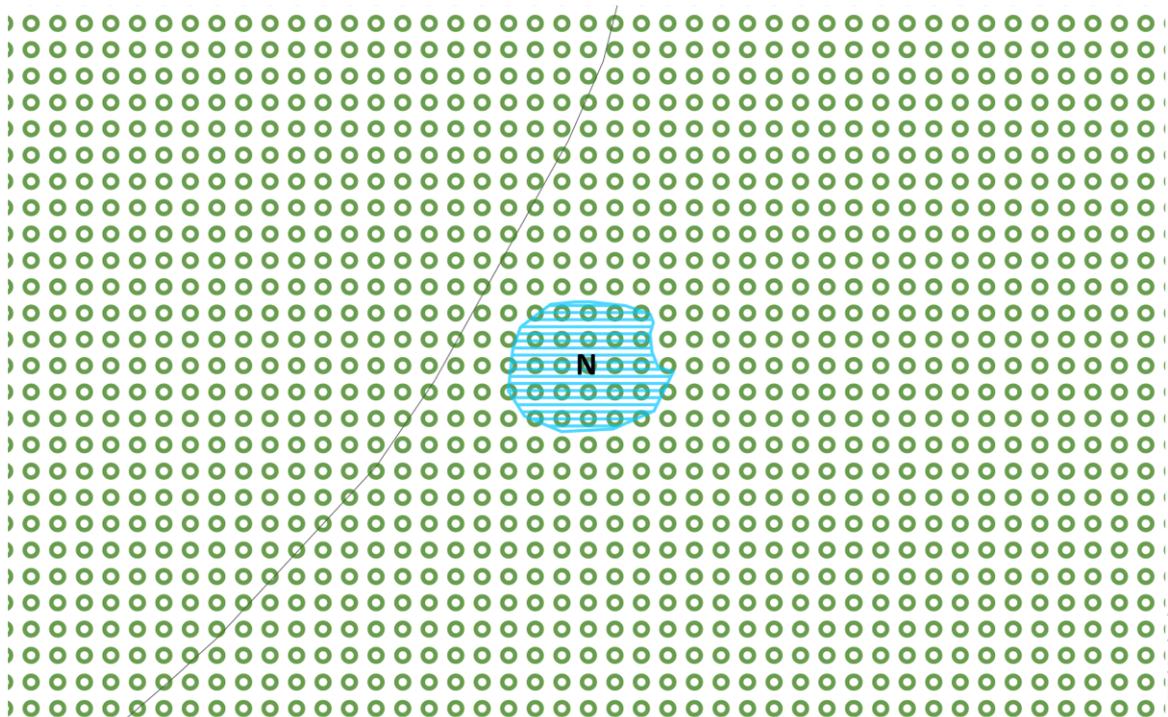
APRES



AVANT



APRES



4522 | Zone humide

## p.2 Ajouts de linéaires commerciaux en centre-bourg

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000e – 66

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



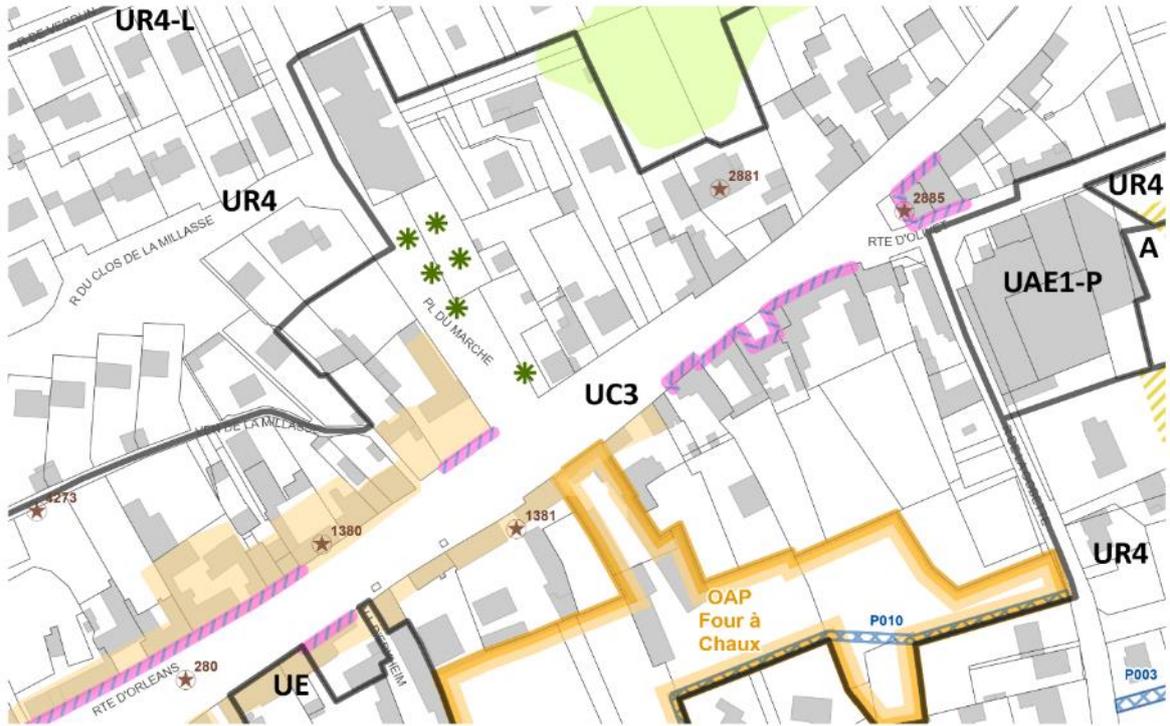
Les linéaires commerciaux sont essentiellement délimités au sein des centralités de proximité, en particulier dans les zones UC2 et UC3. Le dispositif réglementaire des linéaires commerciaux permet une confortation de la mixité fonctionnelle sur les linéaires concernés.

La commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin souhaite renforcer la préservation des activités commerciales dans son centre bourg, en cohérence avec les linéaires existants sur ce secteur, par l'ajout de deux linéaires commerciaux au droit d'une maison de notaire et d'un pôle santé comportant notamment une pharmacie et un opticien.

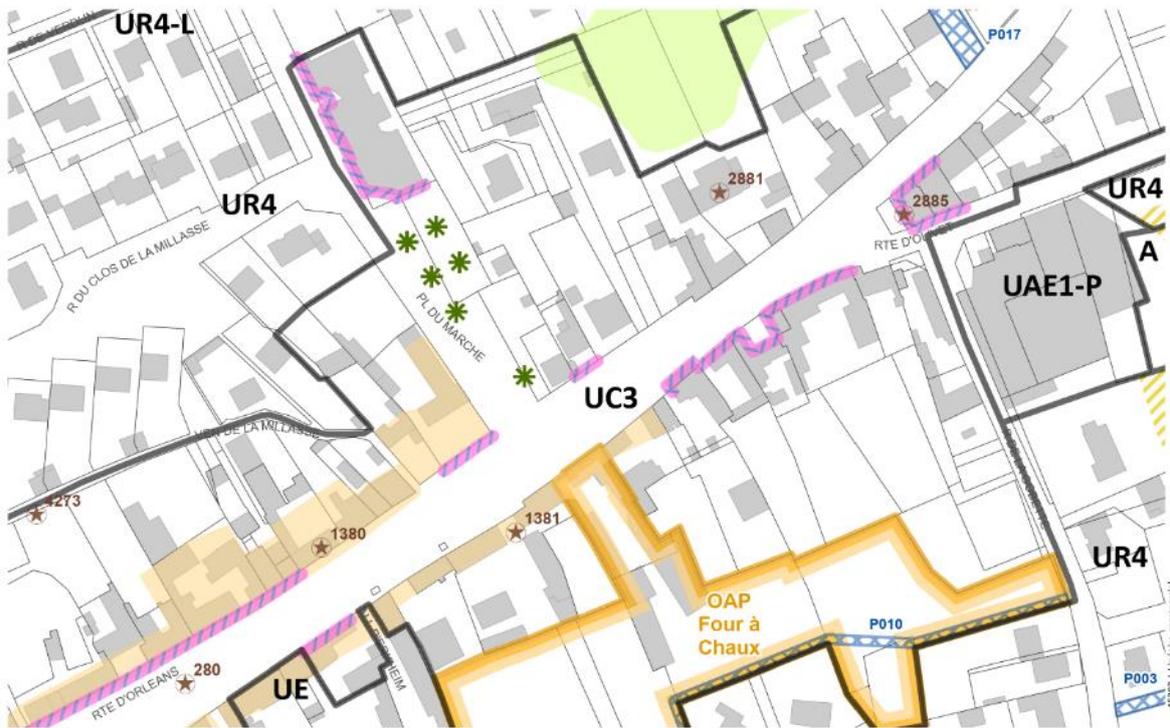
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter deux linéaires commerciaux, d'une superficie totale de 93 m, en centre-bourg de la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.

AVANT



APRES



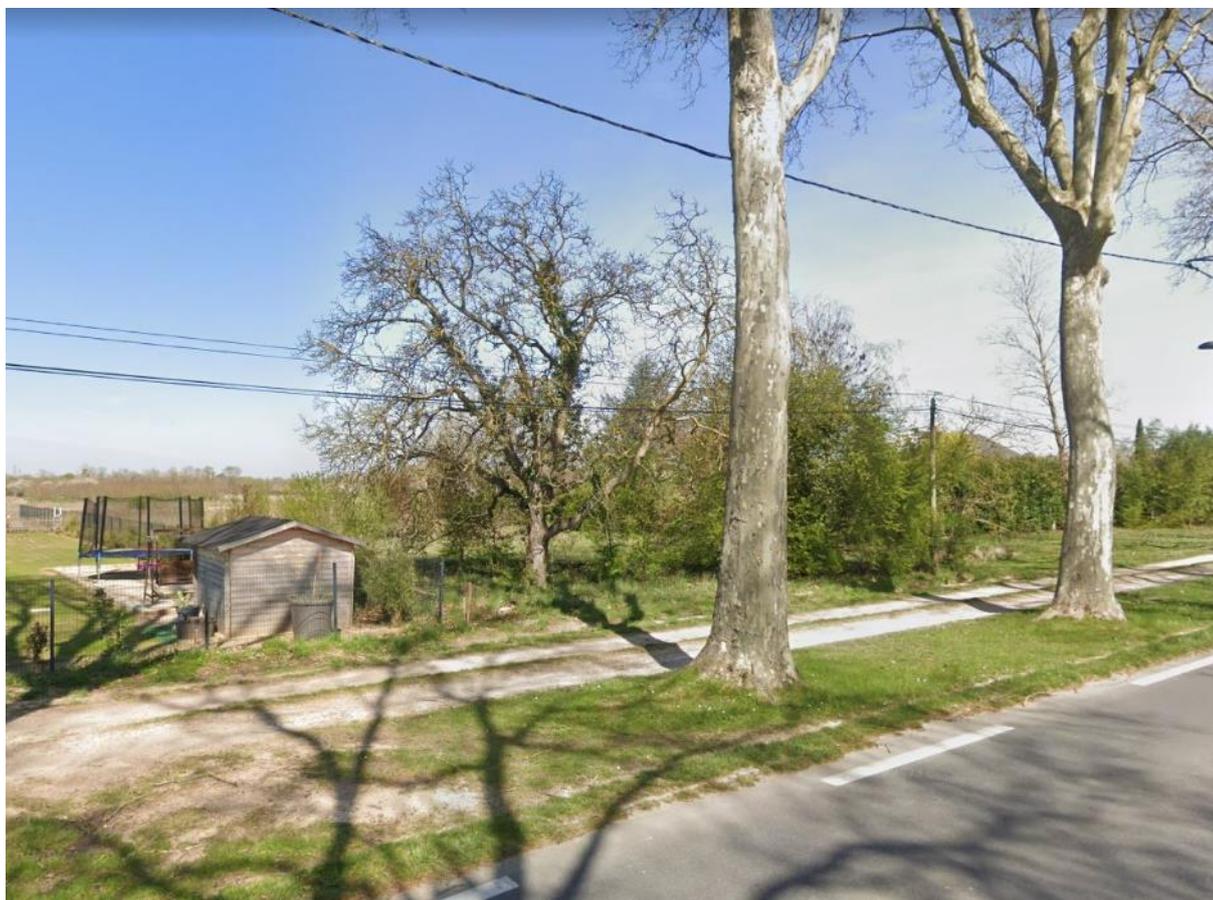
### p.3 Ajouts d'un arbre remarquable dans le cahier communal

#### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66

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

5.1.16 - Cahier communal de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin



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

Dans le cadre de la préservation du patrimoine végétal existant, la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin a identifié un noyer ancien situé sur la parcelle cadastrée ZB 92 et visible depuis l'espace public (depuis la départementale D951) comme élément paysager et remarquable identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient de représenter l'arbre sur les planches graphiques et d'ajouter dans le cahier communal, une fiche d'identification du végétal.

Ainsi, il est proposé d' :

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

AVANT



APRES



#### **p.4 Instauration de secteur réglementant la taille minimal de logement pour la préservation des hameaux**

##### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66 et 74

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

5.1.16 - Cahier communal de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin





Les hameaux de Fleury, de Villeneuve et des Muids sont représentatifs de l'identité communale de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin de par leur histoire, leurs formes architecturales et leur structure.

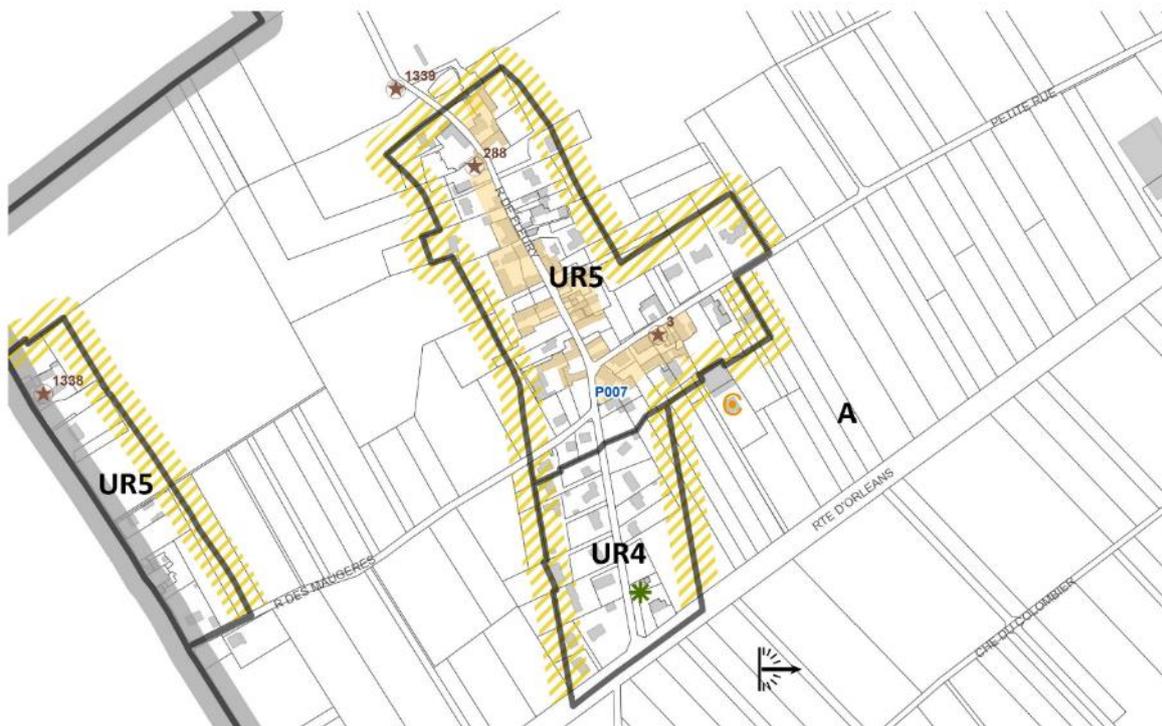
Les hameaux, composés de grandes propriétés bâties anciennes tels que les corps de ferme sont sujets à de nombreuses divisions pour la réalisation de projet de logements et/ou d'hébergement.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions, de respecter la cohérence d'ensemble et maintenir de grands logements destinés à accueillir des familles, il convient d'accompagner leur devenir par l'instauration de règle encadrant la division de logement.

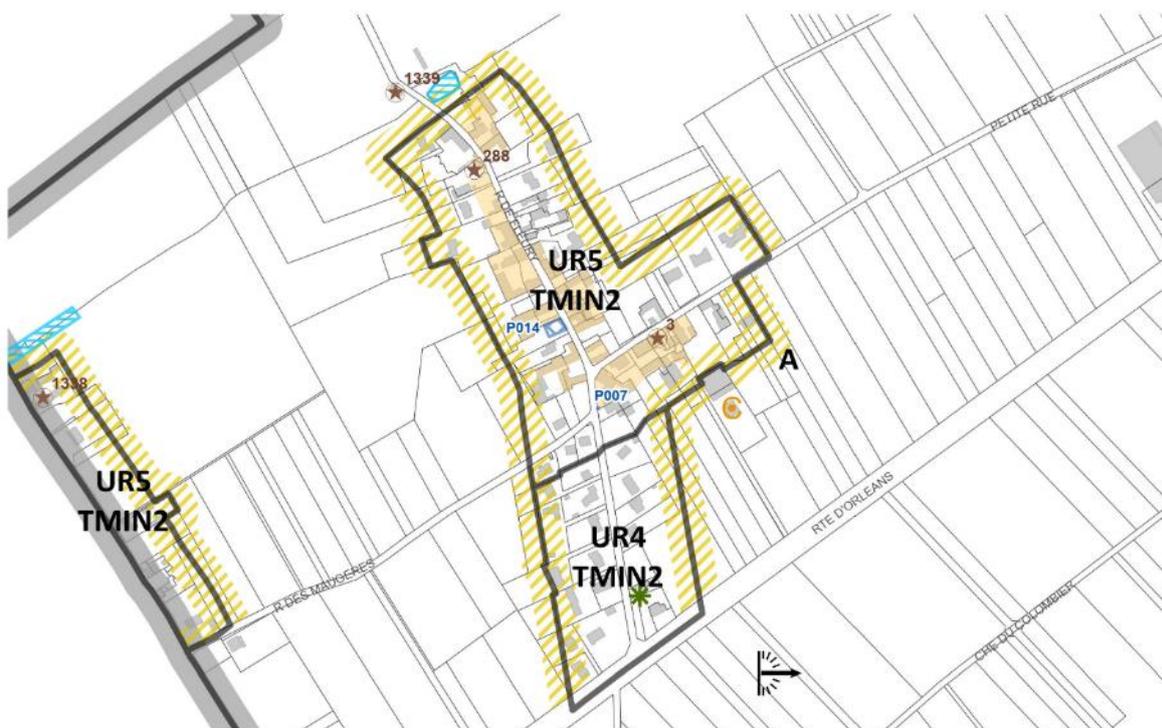
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter un secteur indicé « TMIN2 », taille minimal de logement de catégorie 2, sur les hameaux de Fleury, Villeneuve et Les Muids.

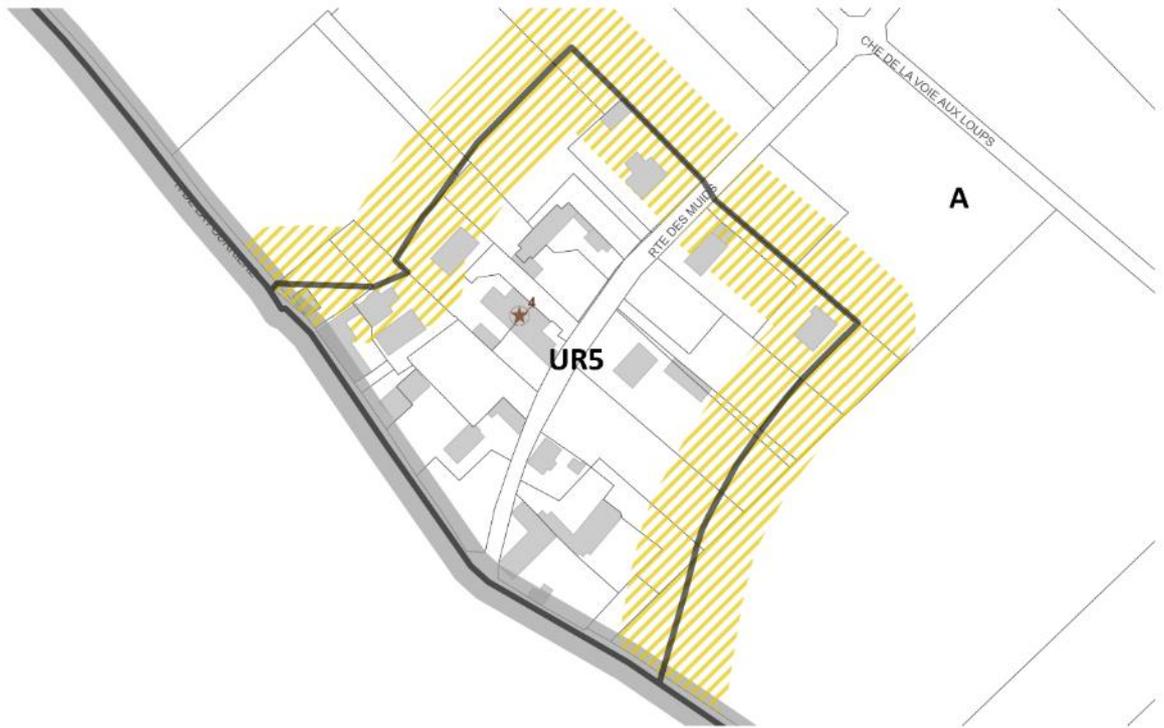
AVANT



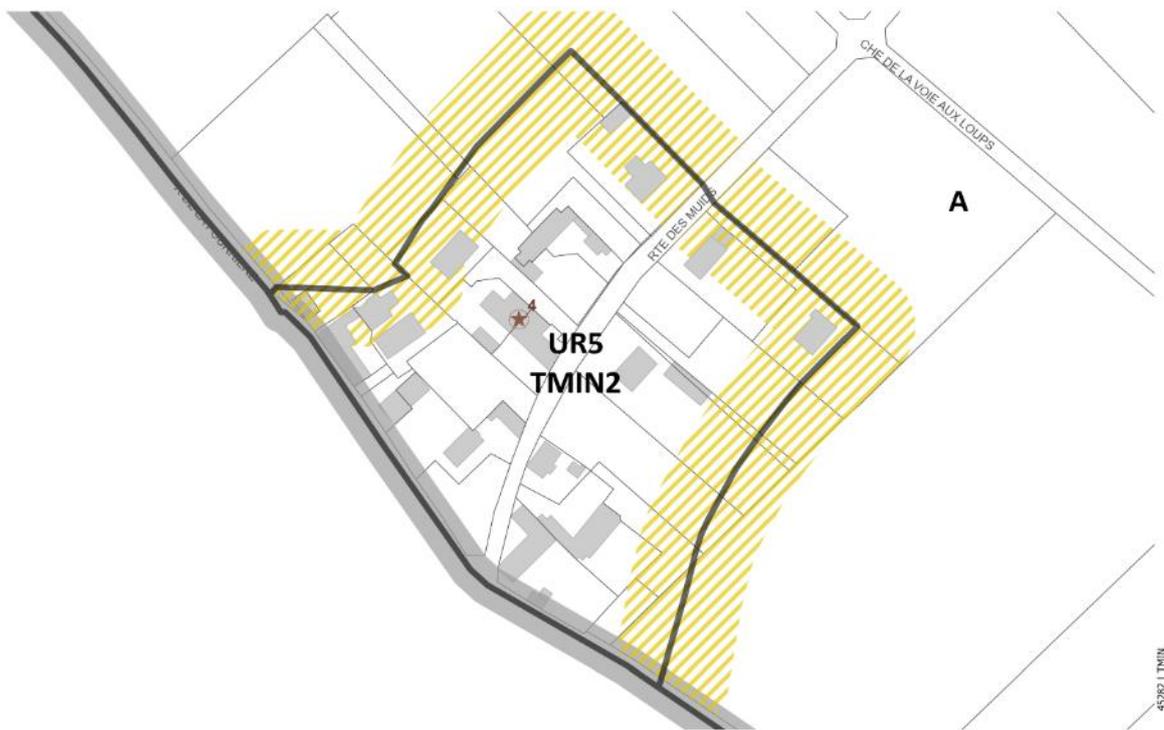
APRES



AVANT



APRES





## p.5 Modification de zonage au sein des hameaux de Villeneuve et les Muids

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66 et 74

4.2.1 - Plan des Emprises au 5000e - 13

4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000e - 13

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





Les hameaux de Villeneuve et Les Muïds présentent en leur cœur des dents creuses importantes encore exploitées par de l'activité agricole. Ces secteurs inclus dans l'enveloppe urbaine, et par conséquent constructibles, laissent la possibilité d'une urbanisation future.

Conformément aux objectifs du SCoT et du PADD, il est privilégié le développement dans les secteurs de la ville des proximités où se situent les commerces, services et transports collectifs. La modification répond également à la prescription 1.2 du SCoT « Préciser les contours de l'urbanisation » de zoner au plus près des habitations existantes tout en aménageant des espaces soucieux de la cohabitation entre les différents usages.

Les parcelles ZV75, ZV76, ZA113 et ZA7 sont par ailleurs inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui représente l'ensemble des parcelles contiguës (ou îlots culturaux) et d'une même exploitation agricole en activité.

Il convient, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, de réduire la constructibilité pour maintenir le caractère rural des lieux et maintenir les surfaces agricoles exploitables dans un objectif de pérennisation de ces activités.

Ainsi, il est proposé de :

- Réduire le zonage UR5 du hameau de Villeneuve au profit de la zone Agricole et d'adapter la frange agricole et paysagère existante d'une largeur de 20 m de part et d'autre de la limite de zonage en conséquence.
- Réduire le zonage UR5 du hameau Les Muïds au profit de la zone Agricole ainsi et d'adapter la frange agricole et paysagère existante d'une largeur de 20 m de part et d'autre de la limite de zonage en conséquence.
- Modifier le plan des emprises et des hauteurs en conséquence.

AVANT



APRES



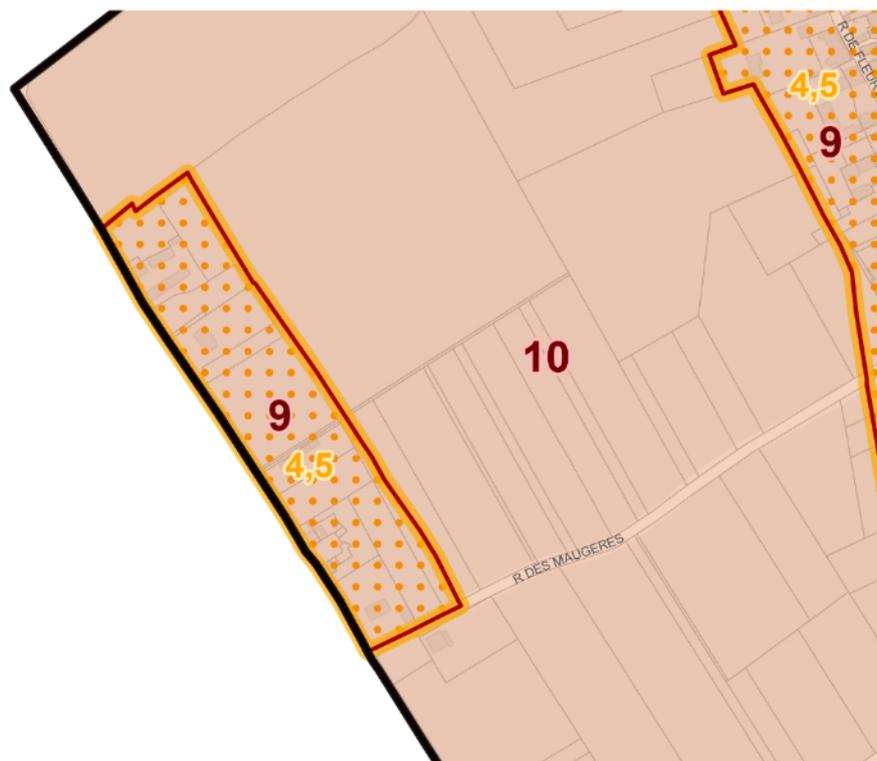
AVANT



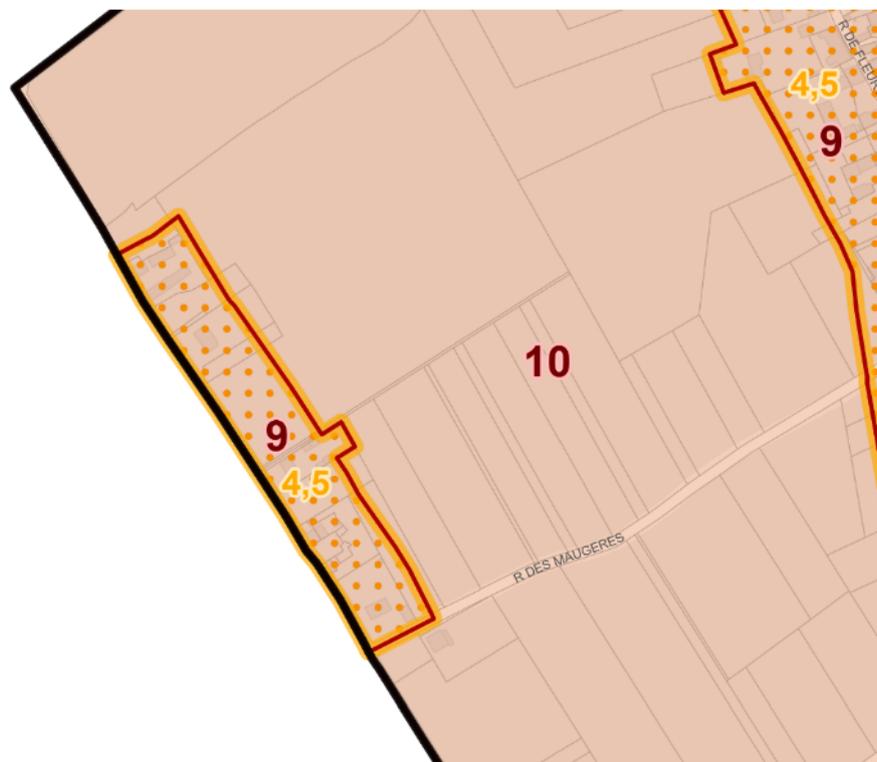
APRES



AVANT



APRES



AVANT



APRES



AVANT



APRES



45282 | Emprise pleine

## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

### q.1 Changement du zonage à vocation d'équipement public de l'École Louis Petit

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 44

4.2.1 – Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> – 7

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



L'école élémentaire Louis Petit est un équipement scolaire situé en plein cœur d'une zone résidentielle classée en UR1 au règlement du PLUM. Le site est également limitrophe d'un secteur UE regroupant notamment la maison de l'Association Socio-Culturelle Abraysienne ainsi la maison d'accueil spécialisée « La Dévinière » correspondant chacune à des équipements à vocation collective.

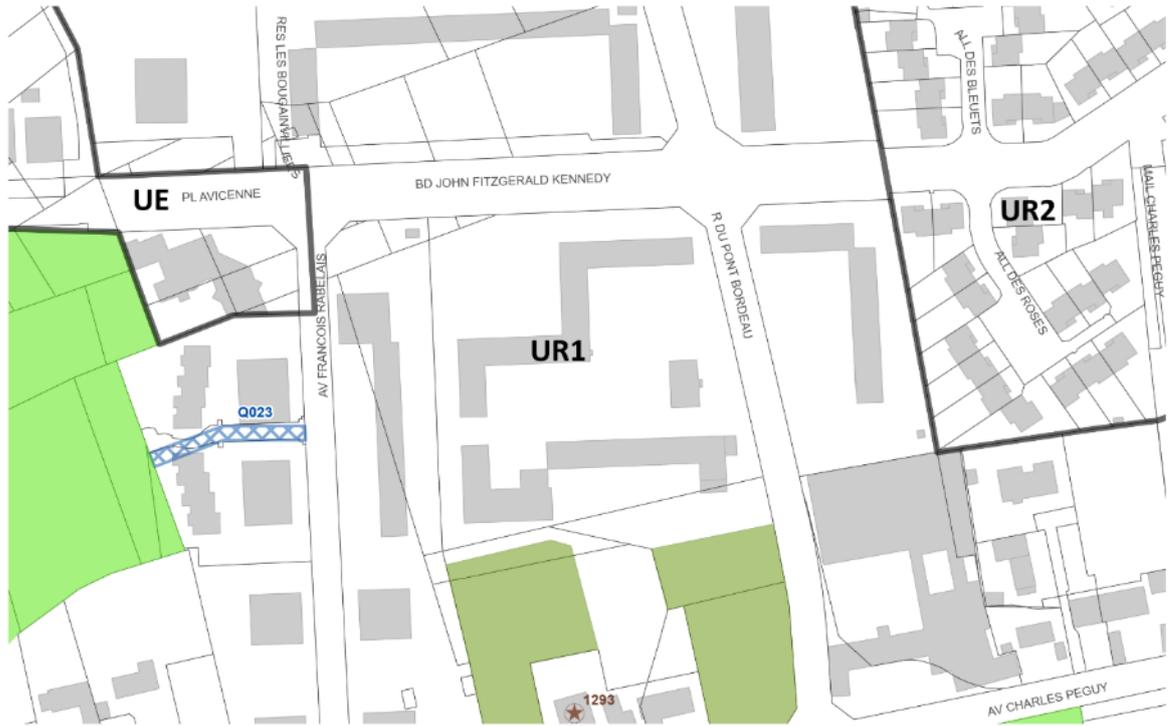
Au regard de la vocation du zonage UE, regroupant les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes et des autres institutions, et de sa localisation à proximité de l'école élémentaire Louis Petit, il convient d'ajuster le zonage en cohérence.

Cet ajustement garantit par la même occasion la pérennité et le développement futur du site dans l'objectif d'assurer un service public de qualité et optimal par rapport au besoin du territoire.

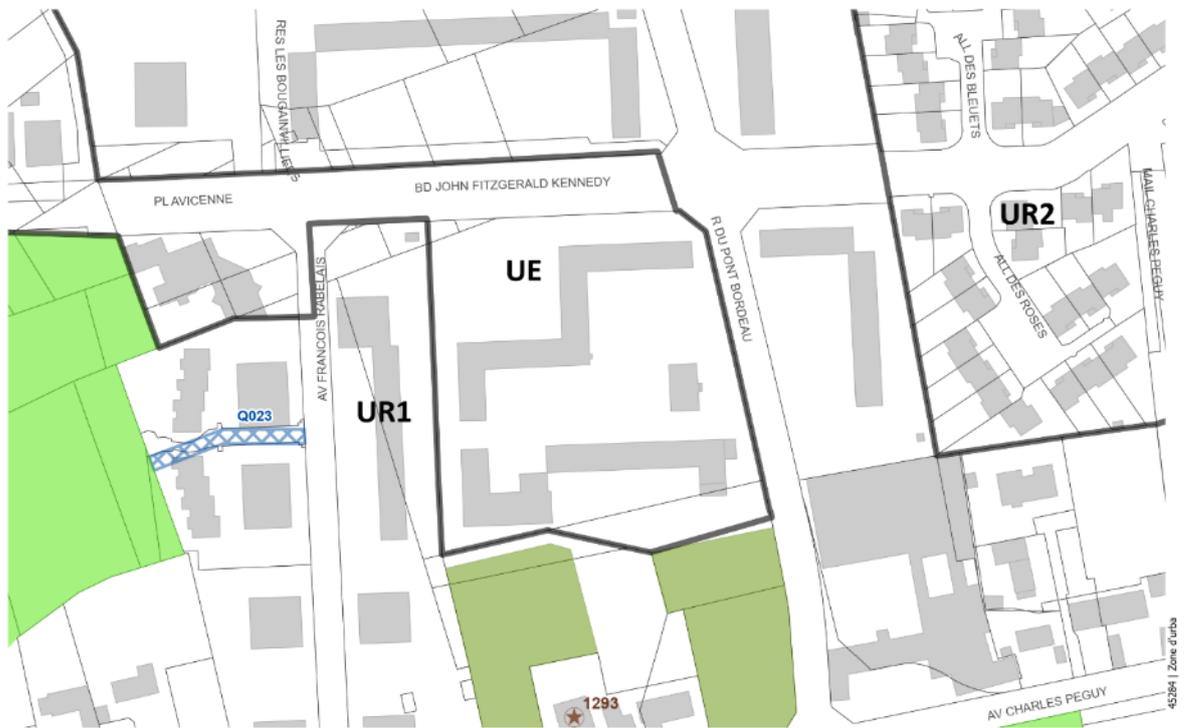
Ainsi, il est proposé de :

- Classer l'école élémentaire Louis Petit (BE 415, BE 416 et BE 443) en zone UE et de la rattacher au secteur UE existant limitrophe.
- Ajuster le plan des emprises en conséquence.

AVANT



APRES



AVANT



APRES



## q.2 Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux façades

### PIECES MODIFIEES :

5.1.17 – Cahier communal de Saint-Jean-de-Braye

#### ■ Précision apportée dans le cahier communal concernant volets-roulants

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Jean-de-Braye pour apporter une précision concernant l'insertion de caisson (volet) roulant solaire qui ne peut être dissimulé au regard ses caractéristiques techniques. Cette précision s'inscrit également dans une démarche de préservation de la qualité architecturale et paysagère communale.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Toutes les façades des constructions principales doivent être traitées avec le même soin.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment en pierre de taille) ou brique, prévus pour être apparent, ne peuvent être recouverts.

En cas de construction nouvelle située à l'angle de deux rues, toutes les façades donnant sur le domaine public doivent être animées et comporter des baies.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons...est interdit.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés, par des dispositifs en harmonie avec la façade, et ne doivent pas être installés en saillie du mur. **Cette disposition ne s'applique pas aux caissons de volets roulants solaires.**

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

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

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Jean-de-Braye pour ajouter des définitions relatives aux clôtures et matériaux utilisés. Ces définitions viennent clarifier certains termes pour une meilleure lecture et compréhension des dispositions réglementaires.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

#### **DEFINITIONS**

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

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

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

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

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

■ Précision apportée dans le cahier communal concernant composition des clôtures

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Jean-de-Braye pour apporter une précision concernant la composition des clôtures sur emprises publiques et voies afin d'assouplir la réglementation actuelle jugée trop stricte tout en respectant l'harmonie architecturale existante.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

### LA COMPOSITION

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

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

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive.
- **soit d'un simple barreaudage métallique**

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

### q.3 Ajout d'un jardin familial et partagé

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 44

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



320

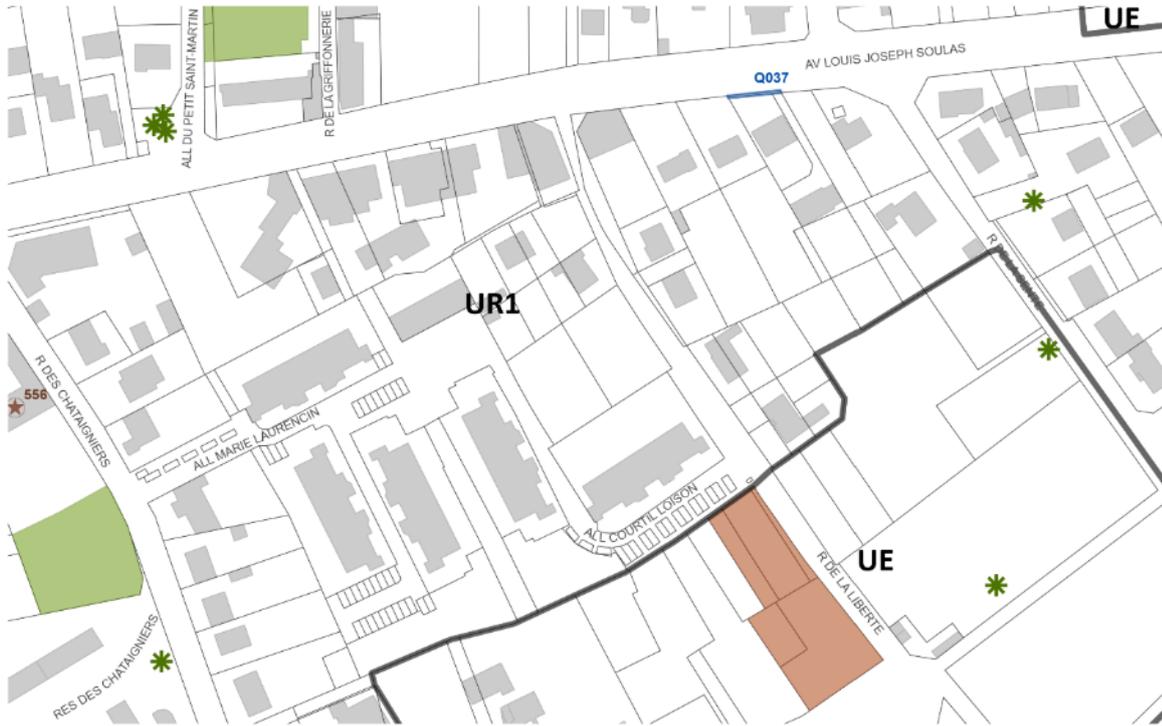
L'identification des jardins familiaux et partagés garantit la préservation de leur fonctions de jardins, permettant une production vivrière et jouant un rôle à la fois dans les paysages urbains et au niveau la qualité de vie du territoire.

Les parcelles cadastrées CE 169 et 631 accueillent un jardin existant et exploité, accessible depuis la rue de la Liberté. Ainsi, lors de l'élaboration du PLUM, et de l'identification des espaces de nature en ville et de la mise en place d'outils graphiques de protection « jardin » a été omis. Il convient d'ajouter la prescription graphique « jardins familiaux et partagé » sur les parcelles CE 169 et 631 afin de correspondre à la réalité du terrain.

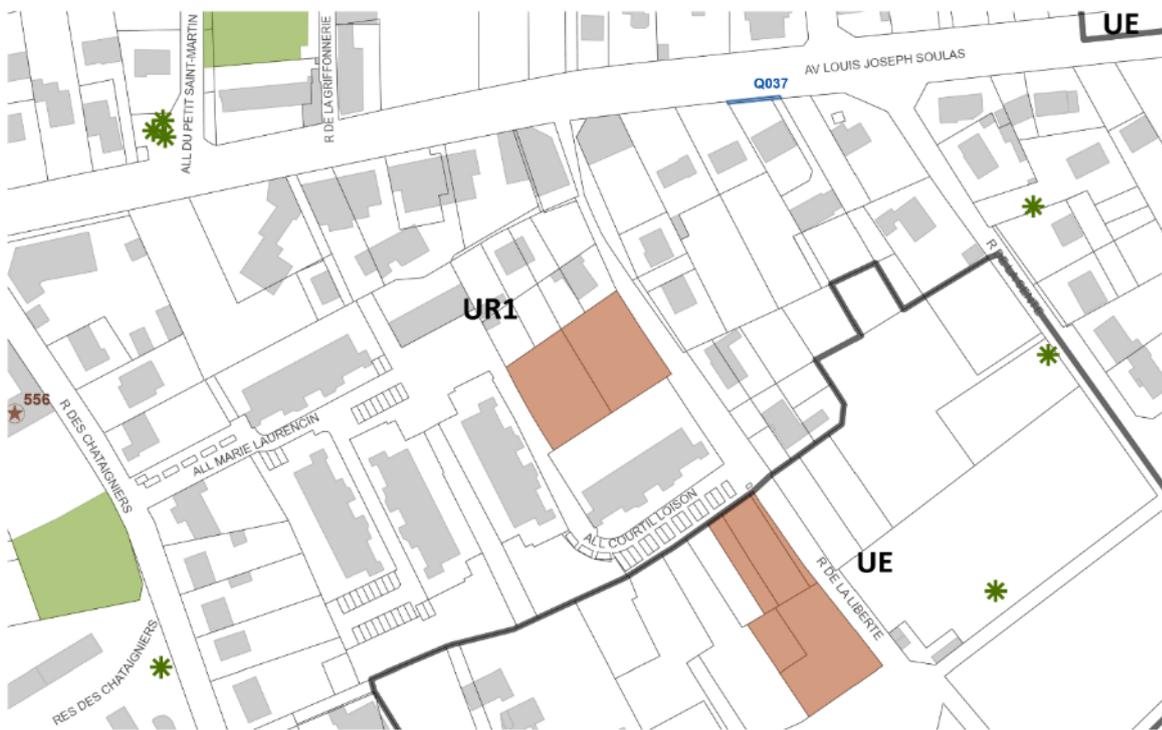
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter la prescription graphique « jardins familiaux et partagé » sur les parcelles CE 169 et 631 situées sur la commune de Saint-Jean-de-Braye

## AVANT



## APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

### r.1 Intégration du CBS sur le centre-ville

PIECES MODIFIEES : 4.2.1 – Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> 6



322

La commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle souhaite que la totalité du centre-ville fasse l'objet de dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface (CBS). La mise en place d'un coefficient de biotope par surface dans les milieux urbains déjà denses permet d'apporter des éléments de nature en ville.

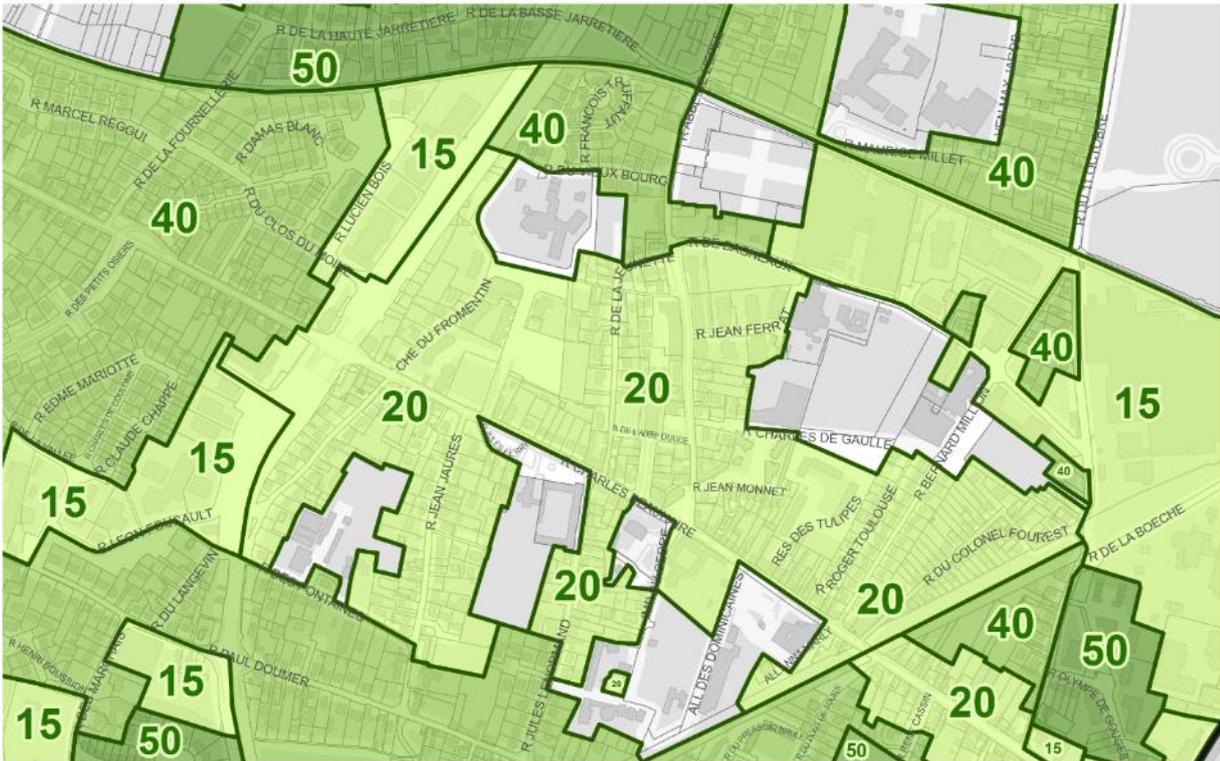
Les dispositions du Coefficient de Biotope par Surface sont mises en œuvre afin de renforcer la protection de la nature en ville. Les dispositions de coefficient de biotope par surface sont utilisées de manière privilégiée dans les secteurs les plus denses par exemple. En effet, cette disposition permet une valorisation de surfaces jouant un rôle dans la présence de la nature en ville et la limitation des îlots de chaleurs dans les secteurs les plus denses, tout en permettant la réalisation d'espaces jouant un rôle secondaire dans la présence de la nature en ville. Toutefois, il est à noter que les surfaces concernées par un coefficient de biotope pour la réponse aux obligations de pleine-terre, sont limités à 1/3 de la superficie du terrain non-constructible et non-aménageable. De plus, le dispositif réglementaire du PLUM précise les caractéristiques techniques minimales de chaque type de surface éco-aménageable pouvant faire l'objet d'une pondération au titre du coefficient de biotope par surfaces (espaces verts sur dalle, toitures terrasses végétalisées, surfaces de dégagement).

Dans la poursuite de cette logique, il convient d'intégrer un CBS à la zone du centre-ville (UC2-O) de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle pour favoriser des techniques de constructions plus innovantes (toitures et murs végétalisés, etc.) tenant compte du développement durable tout en assurant une densification raisonnée du centre-bourg.

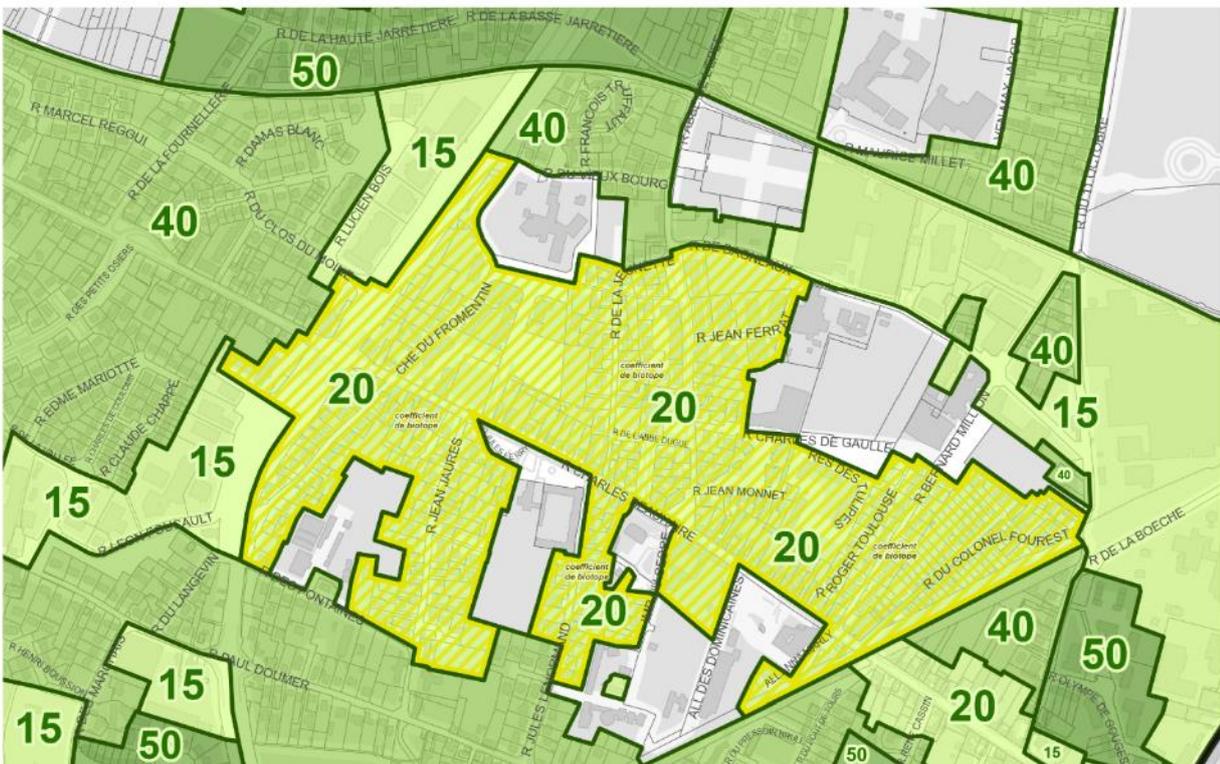
Ainsi, il est proposé :

- D'intégrer un périmètre CBS sur la totalité du centre-ville (zone UC2-O) de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

AVANT



APRES



## r.2 Ajout de cinq cônes de vue en bords de Loire

### PIECES MODIFIEES :

1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale

4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 49



324

Le PLUM recense des cônes de vues majeurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils visent une prise en compte des principaux points de vue sur le grand paysage, notamment dans le cadre de la valorisation du Val de Loire UNESCO ou vers des éléments précis dont la perspective valorise les paysages urbains. Les cônes de vues et perspectives majeures sont traduits à l'article DC-1.2.2 dans le Règlement du PLUM.

Le dispositif réglementaire des cônes de vue poursuit l'objectif de conservation des vues remarquables et perspectives paysagères devant être conservées par l'interdiction de toute implantation pouvant altérer la qualité de ce paysage, notamment des émergences de grande hauteur.

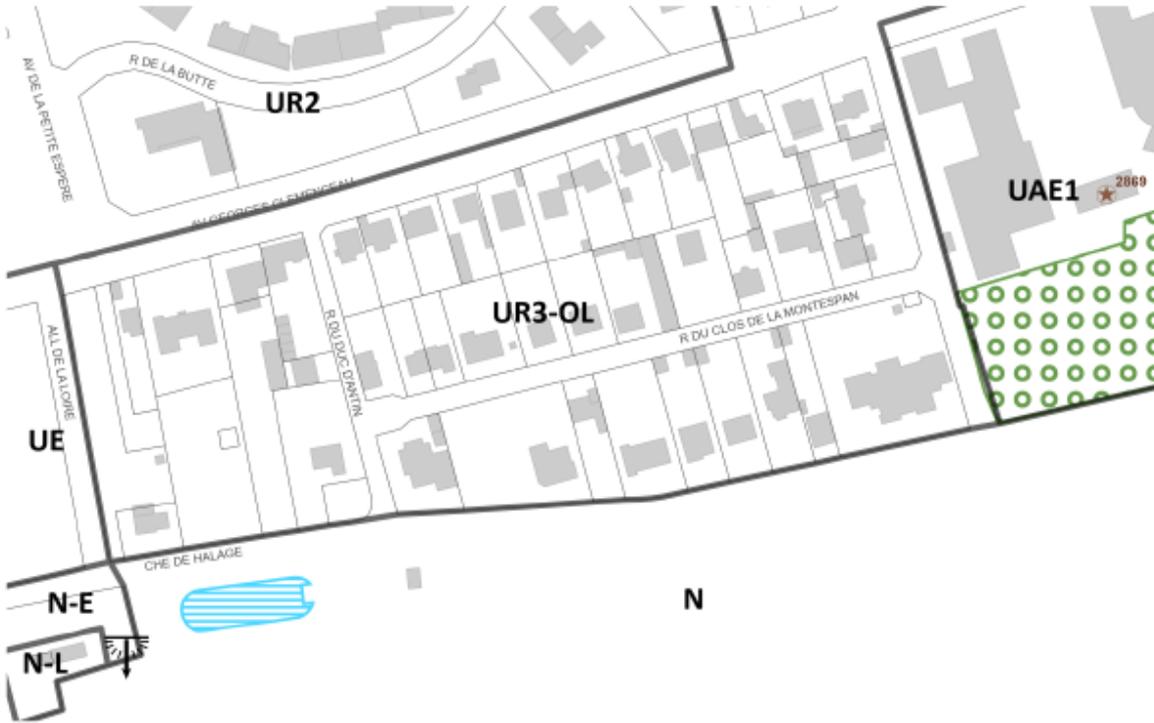
Dans le cadre de la valorisation du paysage des bords de Loire, il convient de préserver cinq vues lointaines sur la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle :

- la première vue à créer sur le cèdre à l'ouest, depuis la rue du Duc d'Antin vers la rue du Clos de Montespan,
- la deuxième vue à créer sur le cèdre à l'est, depuis la rue du Clos de Montespan vers la rue du Duc d'Antin,
- la troisième vue à créer vers les bords de Loire depuis le clos de Montespan vers la Loire,
- la quatrième vue à créer vers les bords de Loire depuis le chemin de Halage vers la Loire,
- la cinquième vue à créer vers les bords de Loire depuis la rue du Clos de Montespan vers la Loire.

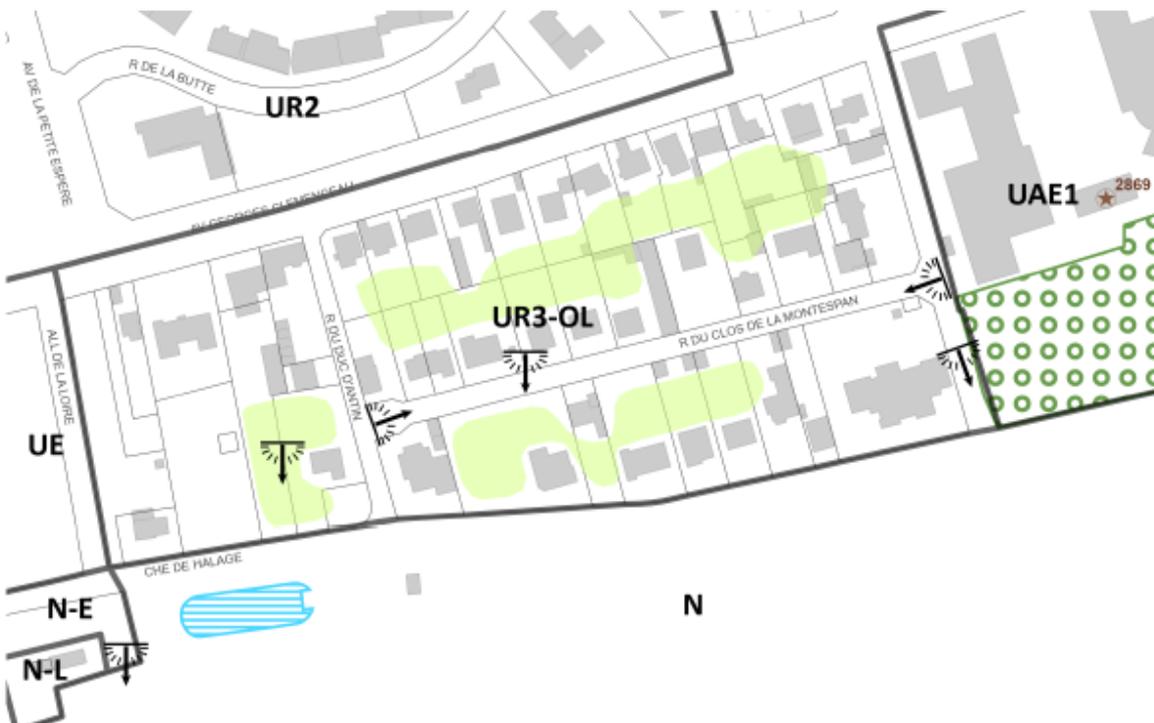
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter cinq cônes de vue sur les bords de Loire de Saint-Jean-de-la-Ruelle pour la valorisation du paysage Val de Loire UNESCO.

AVANT



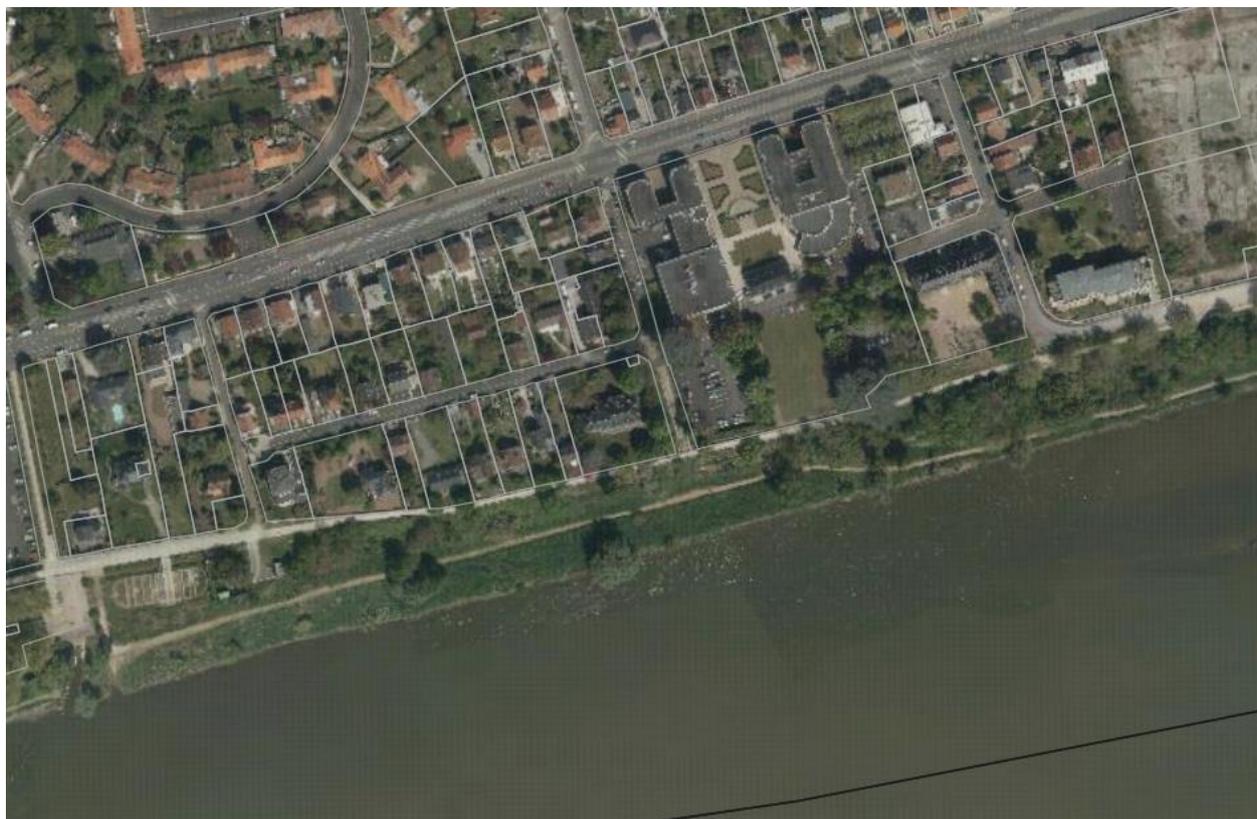
APRES



### r.3 Ajout de trois cœurs d'îlot en bords de Loire

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 49



326

Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et situés au sein d'îlots de constructions. La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Ils sont identifiés, essentiellement en milieux urbains constitués, en fonction d'un faisceau d'indices, se cumulant. Le faisceau d'indices suivant a ainsi permis d'identifier ces espaces à protéger :

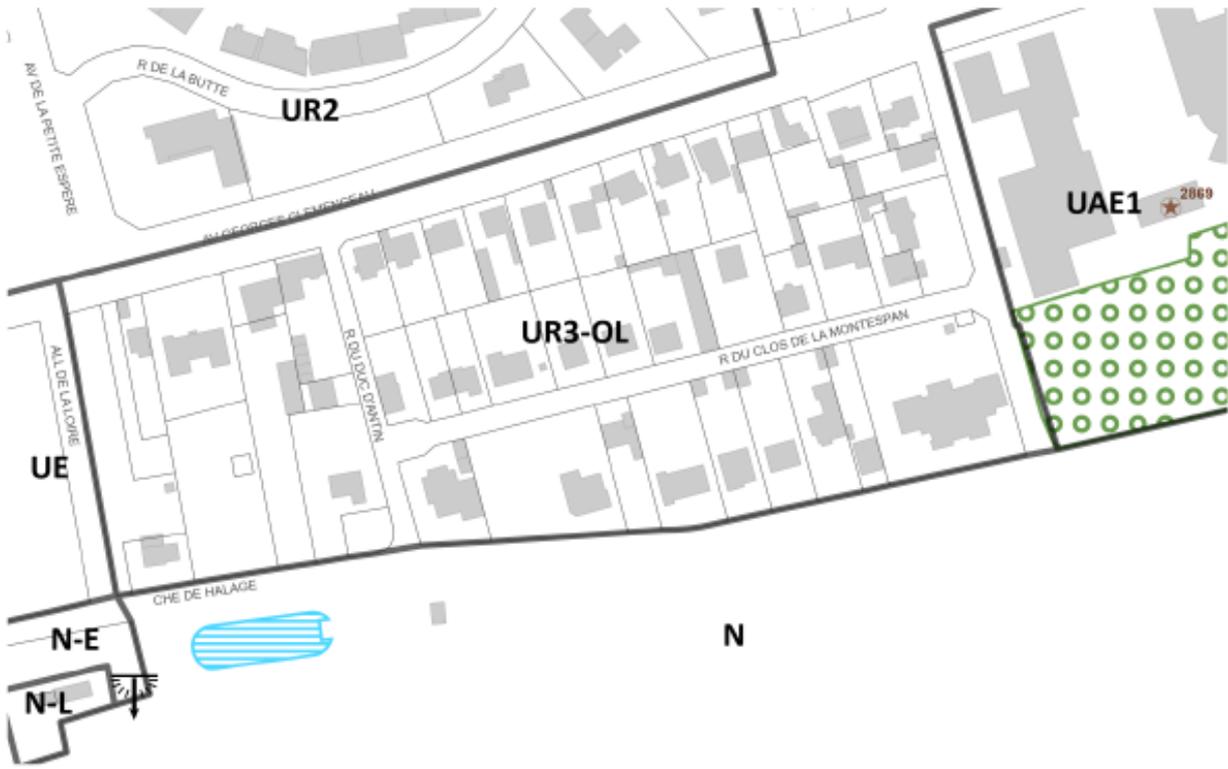
- Ilot constitué ou en cours de constitution,
- Cœur vert ou paysager, arboré ou pas,
- Plusieurs terrains,
- Intérêt écologique probable dans la trame verte métropolitaine ou à échelle locale.

Dans un souci de préservation et de valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains, la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle souhaite ajouter trois cœurs d'îlot en bords de Loire sur une partie des parcelles cadastrées AT 72, AT 9, AT 11, AT 10, AT 22, AT 23, AT 24, AT 25, AT 26, AT 27, AT 28, AT 29, AT 30, AT 39, AT 40, AT 65, AT 68, AT 67, AT 66, AT 39, AT 40, AT 41, AT 42, AT 43, AT 44, AT 45, AT 46, AT 80, AT 81, AT 51, AT 53, AT 54 et AT 79 d'une superficie de 6 875 m<sup>2</sup>.

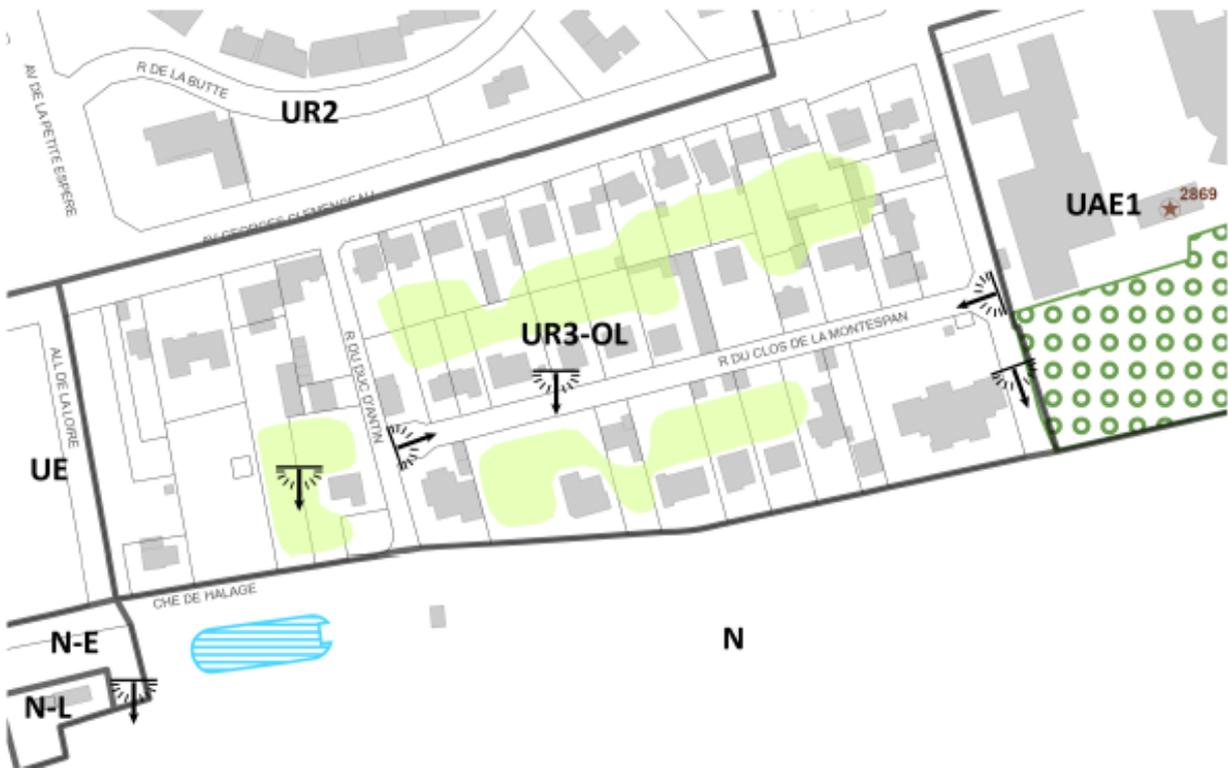
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajouter trois cœurs d'îlot sur des espaces verts existants sur les bords de Loire de Saint-Jean-de-la-Ruelle pour la valorisation du paysage Val de Loire UNESCO.

AVANT



APRES



#### **r.4 Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur la zone UF1 de faubourg et la zone UC2-O du centre-ville**

##### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66 et 74

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

5.1.18 - Cahier communal de Saint-Jean-de-la-Ruelle



328

La zone UF1 correspond aux faubourgs historiques et axes structurants anciennes du territoire, ainsi que la zone UC2-O correspondant au centre-ville, représentent une partie de l'identité communale de Saint-Jean-de-la-Ruelle de par leur histoire, leur forme architecturale et leur structure.

Historiquement, le faubourg définit la continuité bâtie qui se développe hors des portes de la ville. Il s'agit d'un tissu dense et mixte sous forme d'immeubles et maisons de ville. Le bâti est implanté soit en limite d'espace public, soit avec un retrait variable mais avec une clôture implantée à l'alignement. La continuité du front bâti est permise par des parcelles en lanière souvent étroites. Le tissu urbain présente peu de dents creuses et sa volumétrie, avec des hauteurs variant généralement entre R+1 et R+2+combles, ne génère pas de ruptures prononcées. Les ensembles de faubourg ont également pour caractéristique d'avoir des jardins d'agrément de qualité en fond de parcelle, plantés sur un long terme.

Les éléments constitutifs du faubourg à conserver sont la ferme, la longère et la maison de bourg (du XVIe siècle au début du XXe siècle).

Les constructions des faubourgs et des centres villes des communes urbaines sont sujets à de nombreuses divisions ou changement de destination pour la réalisation de projet de logements et/ou d'hébergement.

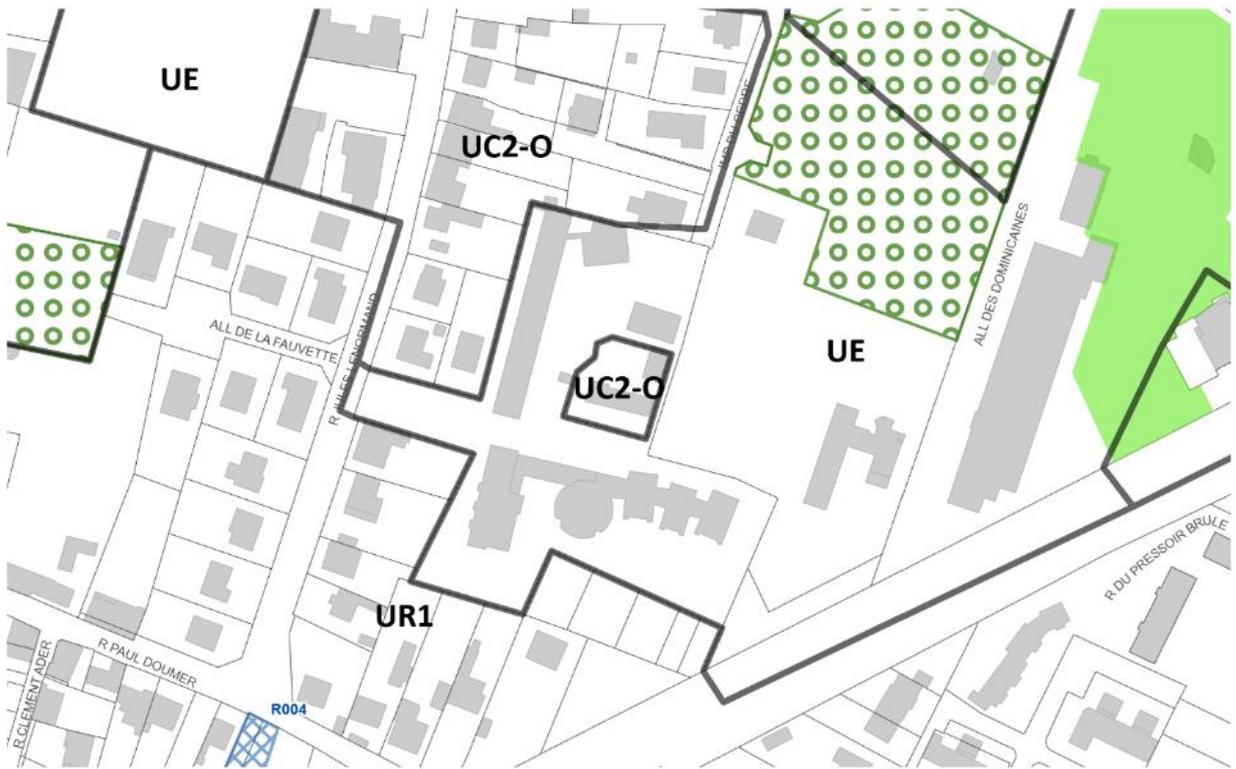
Afin de préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions, de respecter la cohérence d'ensemble et l'atmosphère qui s'en dégage, il convient d'accompagner leur devenir par l'instauration de règle de protection.

Ainsi, il est proposé d' :

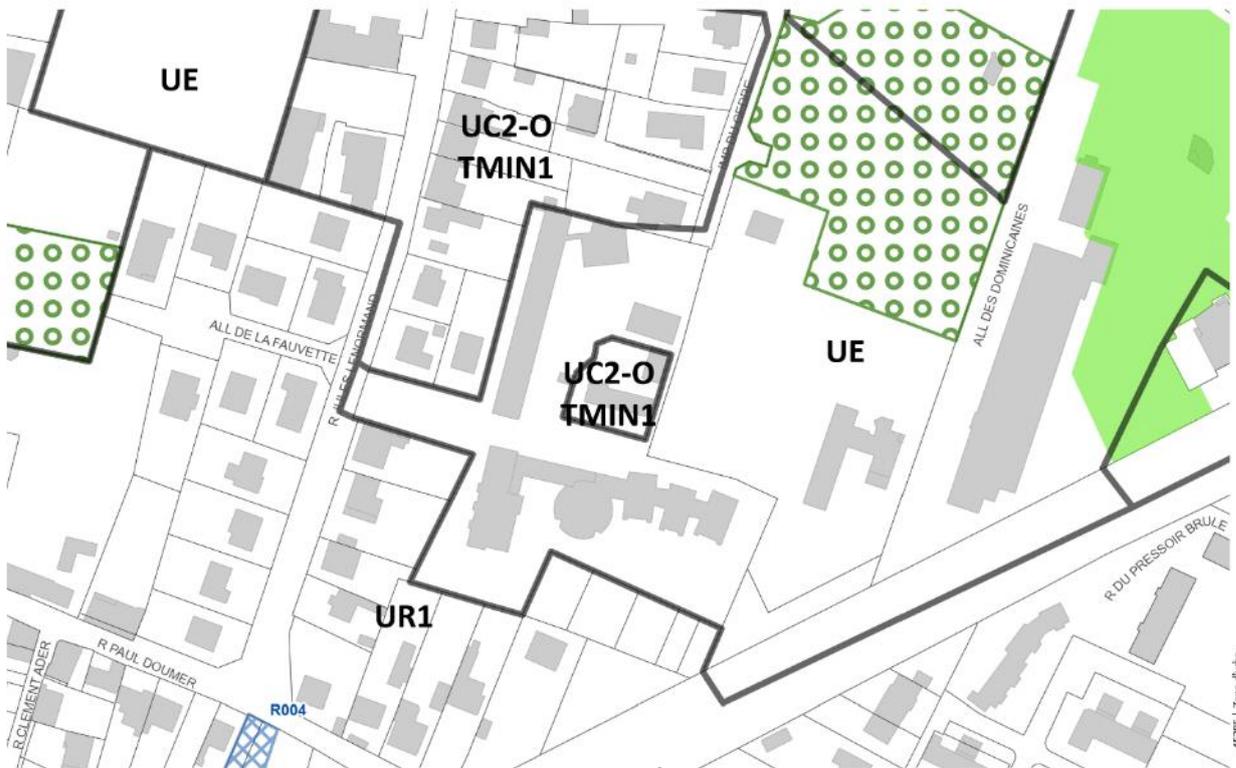
- Ajouter un secteur indicé « TMIN1 », taille minimale de logement de catégorie n°1, sur la zone UF1 de faubourg et la zone UC2-O du centre-ville de la commune.



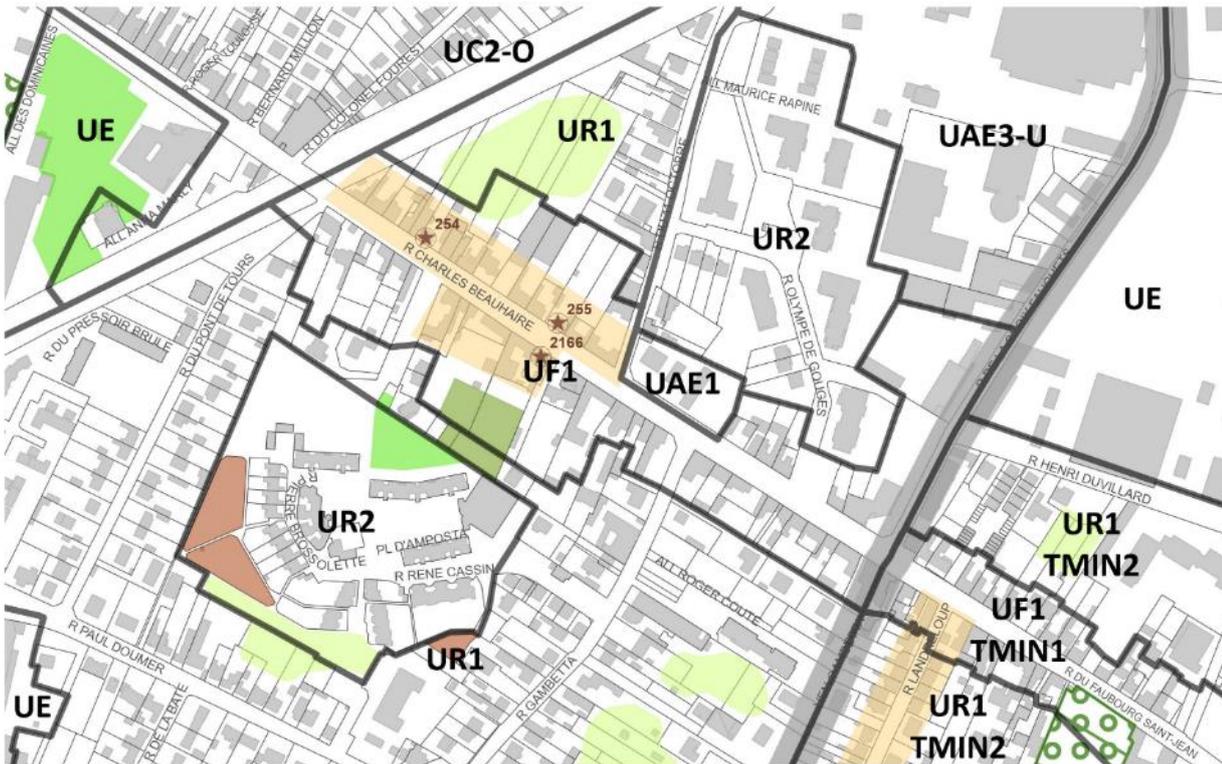
AVANT



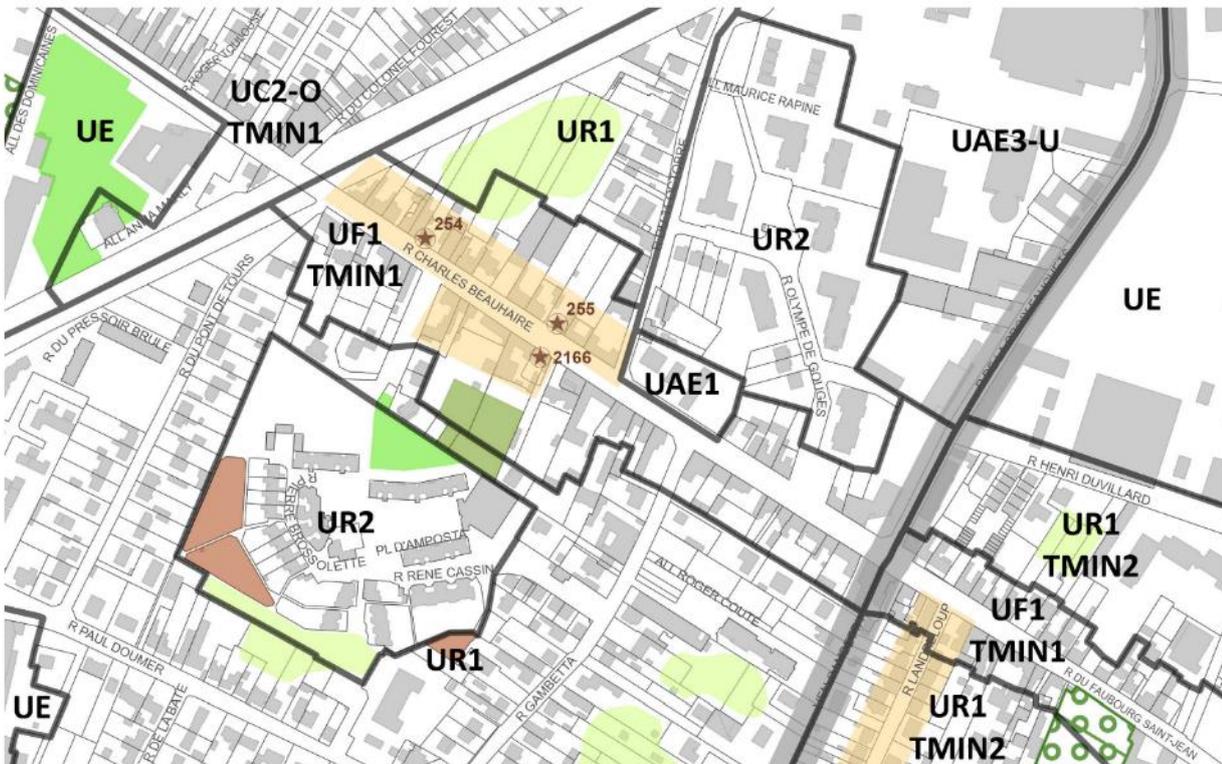
APRES



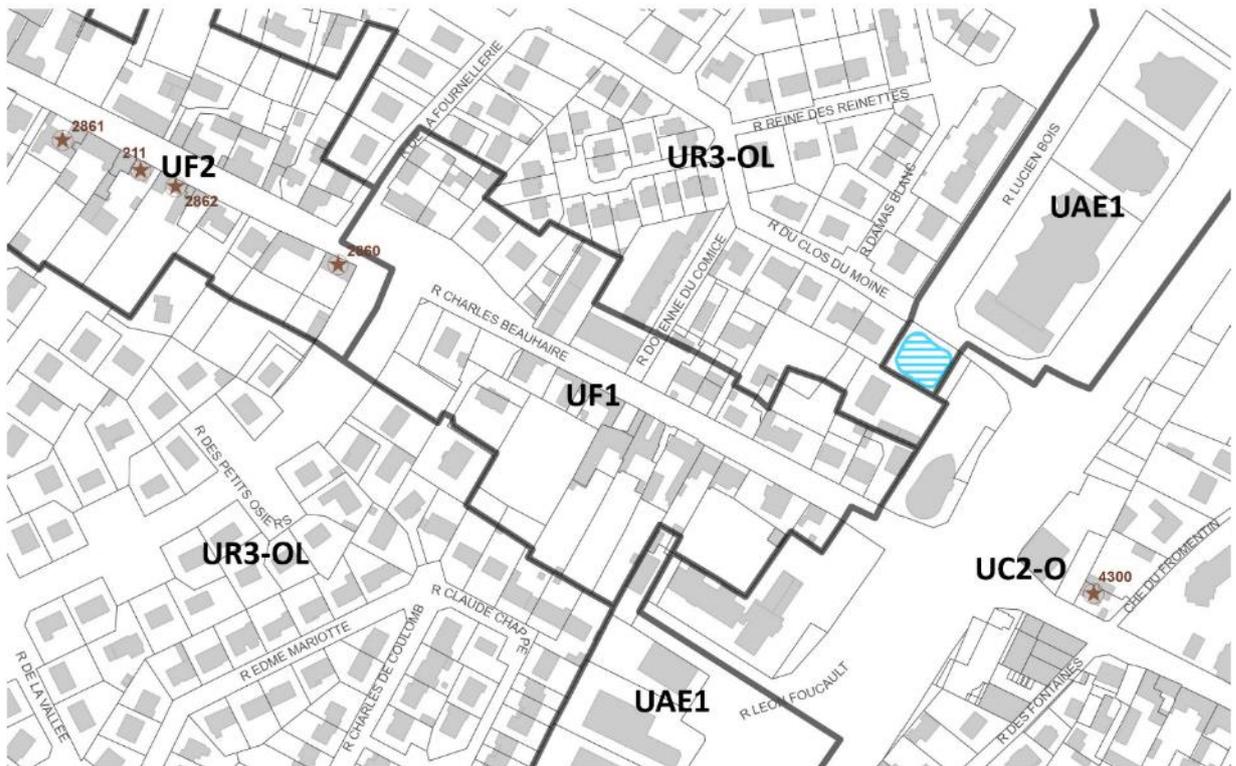
AVANT



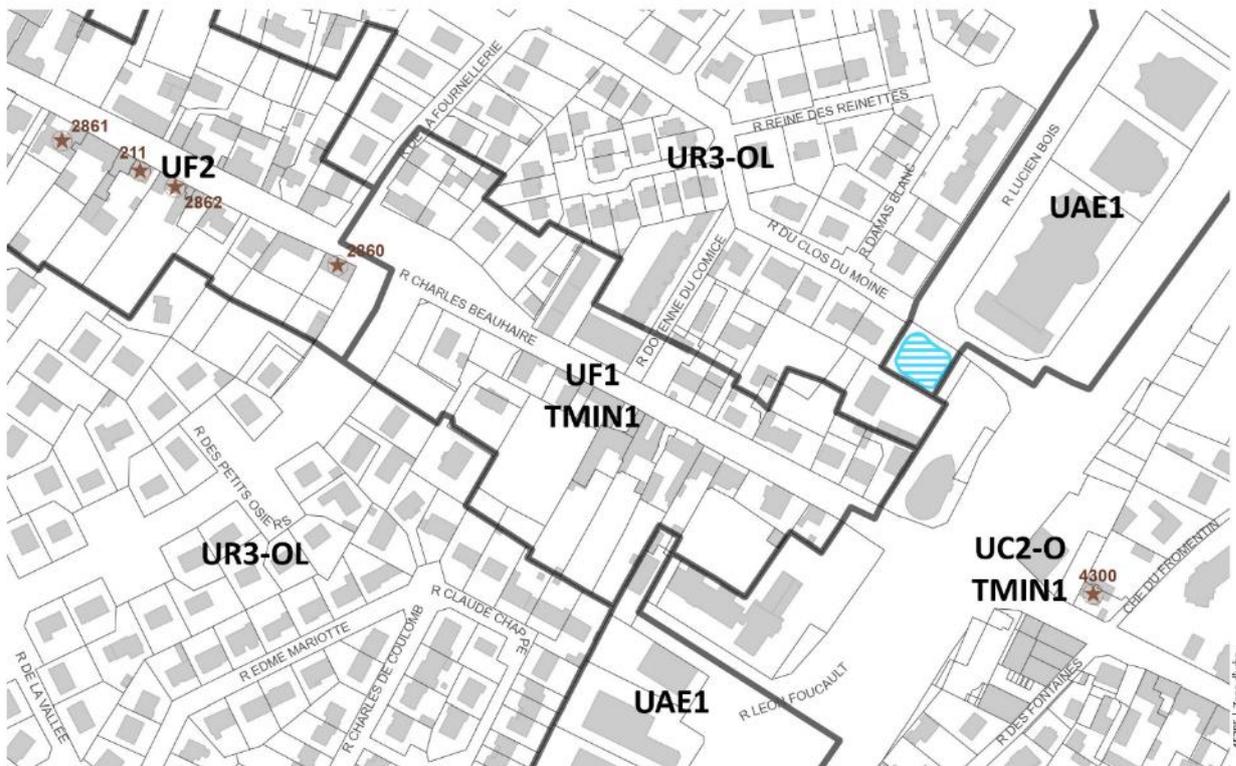
APRES



AVANT



APRES



## r.5 Précision des règles d'accès dans le cahier communal

### PIECES MODIFIEES

#### 5.1.18 - Cahier communal de Saint-Jean de la Ruelle

Afin de prendre en compte la configuration des accès existants à tous lots bâtis à la date d'approbation de la modification n°2 du PLUM, il est proposé d'insérer après le 2ème paragraphe du chapitre « Les accès », en page 13, le paragraphe suivant :

**Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer à un accès existant de tout lot déjà bâti, sans modification de la destination existante et sans création de nouveaux logements dans le bâti existant ou par extension.**

Afin d'assurer une cohérence des conditions d'accès jusqu'aux espaces de circulation des emprises dédiées au stationnement pour les opérations de plus de 3 logements, il est proposé de modifier le 2ème paragraphe :

Par dérogation aux Dispositions communes du règlement, les opérations à usage d'habitation de 3 logements ou plus, ou à usage autre que l'habitation de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doivent présenter un accès d'au moins 5 mètres en tout point, sur toute la longueur. **Cette largeur minimale devra également être respectée pour les emprises de circulations des zones de stationnement (aériennes ou dans le volume du bâti ou en sous-sol).**

## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

### s.1 Modifications des dispositions réglementaires du le cahier communal relatives les toitures et les clôtures

PIECES MODIFIEES : 5.1.19 - Cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc

#### ■ Précision apportée dans le cahier communale concernant les toitures des extensions

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc pour ajouter une exception concernant les toitures des extensions afin d'assouplir le dispositif réglementaire qui ne correspond pas à la réalité du terrain.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

#### **LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS**

Sont autorisées :

Les toitures à 2 pans minimum dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°. **Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ;**

Les toitures terrasses.

#### ■ Précision apportée dans le cahier communale concernant les matériaux et teintes des toitures

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc pour ajouter des précisions concernant les matériaux et teintes autorisées des extensions et annexes afin que celle-ci puissent s'insérer en cohérence avec le bâti environnant dans un objectif de plus grande qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

#### **MATÉRIAUX ET TEINTES**

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

- **Pour les extension et annexes (abri de jardin, garage, appentis), les matériaux d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise et la tuile sont autorisés.**
- Le zinc de teinte ardoise est autorisé pour les constructions de 10 logements et plus **ainsi que pour les extensions non visibles depuis le domaine public.**

- Précision apportée dans le cahier communal concernant les dispositions transversales des clôtures, notamment concernant les portails et portillons

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc ajouter une exception concernant les règles instaurant des ajours sur les portails et portillons car le dispositif est difficilement réalisable et ne répond pas avec l'identité architecturale communale.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants, situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excèdent pas 1,80 m et sont ajourés sur 60 cm de leur hauteur, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels. **Ces dispositions ne concernent pas les portails et portillons.**

- Précision apportée dans le cahier communal concernant la composition des clôtures

Afin de garantir l'harmonie du paysage communal et ligérien, de permettre le déplacement de la biodiversité et d'assurer un écoulement des eaux en cas d'inondation, il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc pour ajouter un type de clôtures devant respecter des règles d'espacement.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

### **LA COMPOSITION**

Pour les clôtures composées de lisses **et barreaudage ajouré en métal, aluminium, PVC et bois**, celles-ci doivent être espacées de 20 cm (cf. ci-après les clôtures non autorisées).

- Précision apportée dans le cahier communal concernant le secteur particulier de la ZAC de Montission

Il convient de modifier le cahier communal de Saint-Jean-le-Blanc pour ajouter une exception concernant les toitures des extensions afin d'assouplir le dispositif réglementaire dans le secteur de la ZAC des Montissions et garantir une évolution du site dans le respect des formes bâties et architecturales existantes.

Ainsi il est proposé d'effectuer la correction suivante :

### **SECTEUR PARTICULIER**

Dans le périmètre de la ZAC de Montission :

Les toitures sont au moins à deux pans et auront une pente comprise entre 30° à 40° **sauf pour les extensions.**

## **s.2 Extension d'un cœur d'îlot existant rue du Bois Girault (Ajout après l'enquête publique à la demande du propriétaire avec avis favorable de la commission d'enquête)**

### **PIECES MODIFIEES :**

#### **4.1.1 – Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> – 60**



Les cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et situés au sein d'îlots de constructions. La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Ils sont identifiés, essentiellement en milieux urbains constitués, en fonction d'un faisceau d'indices, se cumulant. Le faisceau d'indices suivant a ainsi permis d'identifier ces espaces à protéger :

- Ilot constitué ou en cours de constitution ;
- Cœur vert ou paysager, arboré ou pas ;
- Plusieurs terrains,
- Intérêt écologique probable dans la trame verte métropolitaine ou à échelle locale.

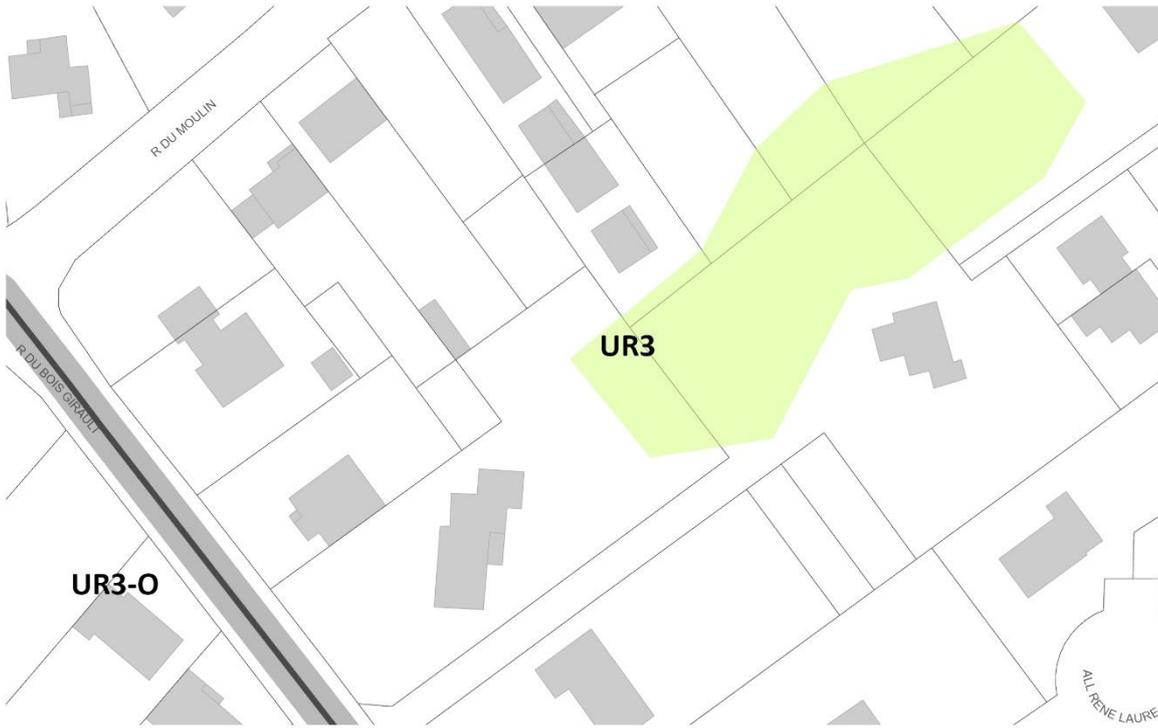
Les parcelles cadastrées AX 258 et AX 259 accueillent une importante diversité d'essence d'arbres, d'une quarantaine d'année en moyenne mais dont certains approchent ou dépassent les cents ans (un chêne d'environ cent-vingt ans et deux chênes d'environ quatre-vingt-dix ans) répondant ainsi aux indices précités.

Dans un souci de protection, de préservation et de valorisation de cette nature en ville au sein des espaces urbains, garant du maintien et de développement de la biodiversité, il apparaît utile d'agrandir le périmètre du cœur d'îlot existant. La commission d'enquête a émis un avis favorable à l'étude de l'extension du cœur d'îlot dans le cadre de la présente procédure ou de la prochaine évolution, dans son rapport.

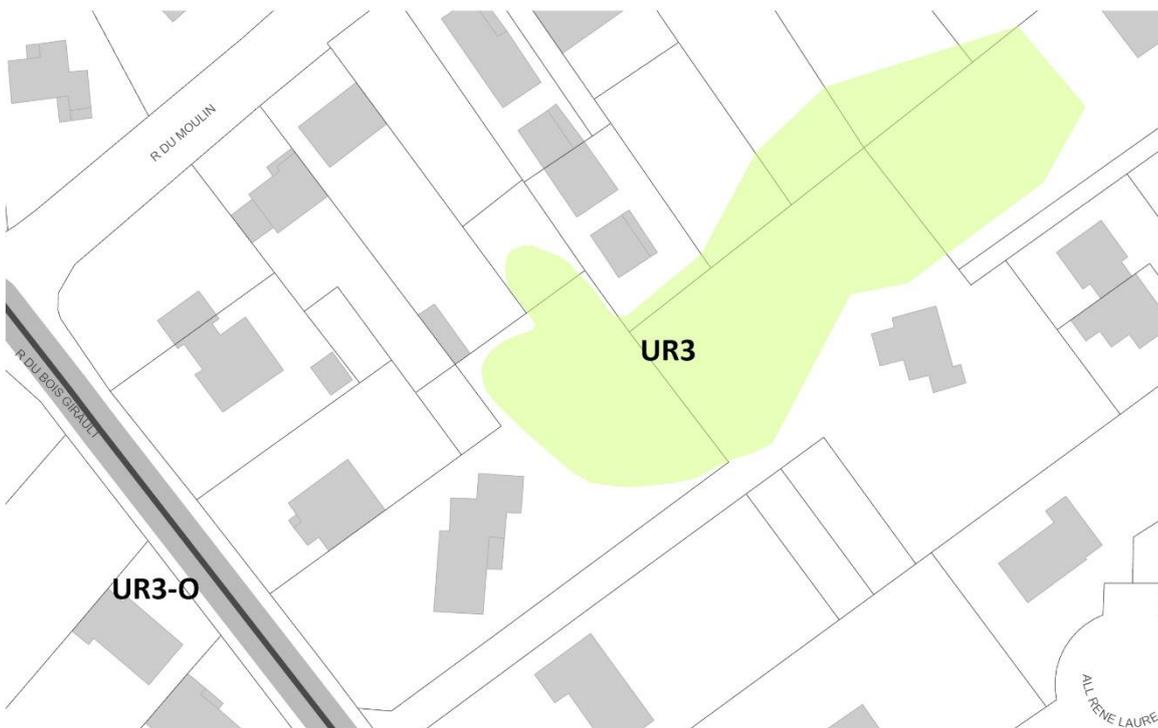
Ainsi, il est proposé :

- D'étendre le cœur d'îlot existant tel que défini aux planches graphiques sur une partie des parcelles AX 258 et AX 259.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN

### t.1 Modification du zonage en cohérence avec l'activité commerciale du site situé route de Saint-Mesmin

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 58

4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 10

4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 10

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



338

La parcelle ZL 46, située le long de la route de Saint-Mesmin, accueille une construction commerciale et économique qui a pour activité la vente de matériaux de construction. Ce terrain est actuellement classé en zone UR4 (secteurs résidentiels diffus) mais en continuité directe avec une zone UAE1 (secteurs d'activités économiques mixte) regroupant diverses entreprises.

Afin de garantir une cohérence entre le plan de zonage et la vocation du bâti, permettant ainsi de pérenniser son usage dans la vie du quartier, il est proposé d'intégrer la parcelle ZL 46 au sein de la zone UAE1 à proximité.

Il est donc proposé de :

- Modifier la limite de zonage entre la zone UR4 et UAE1 en intégrant la parcelle ZL 46 au sein de la zone UAE1.
- Modifier l'emprise minimale de pleine-terre et le plan des hauteurs en conséquence.

AVANT



APRES



45298 | Zone d'urbanisme

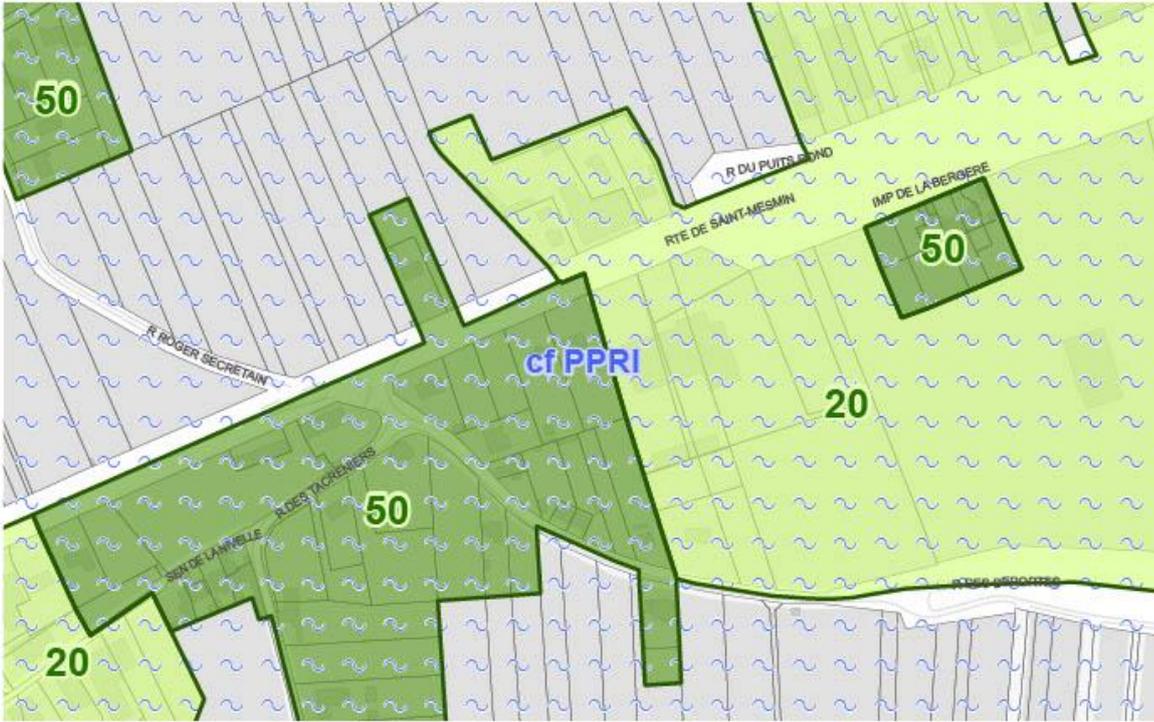
AVANT



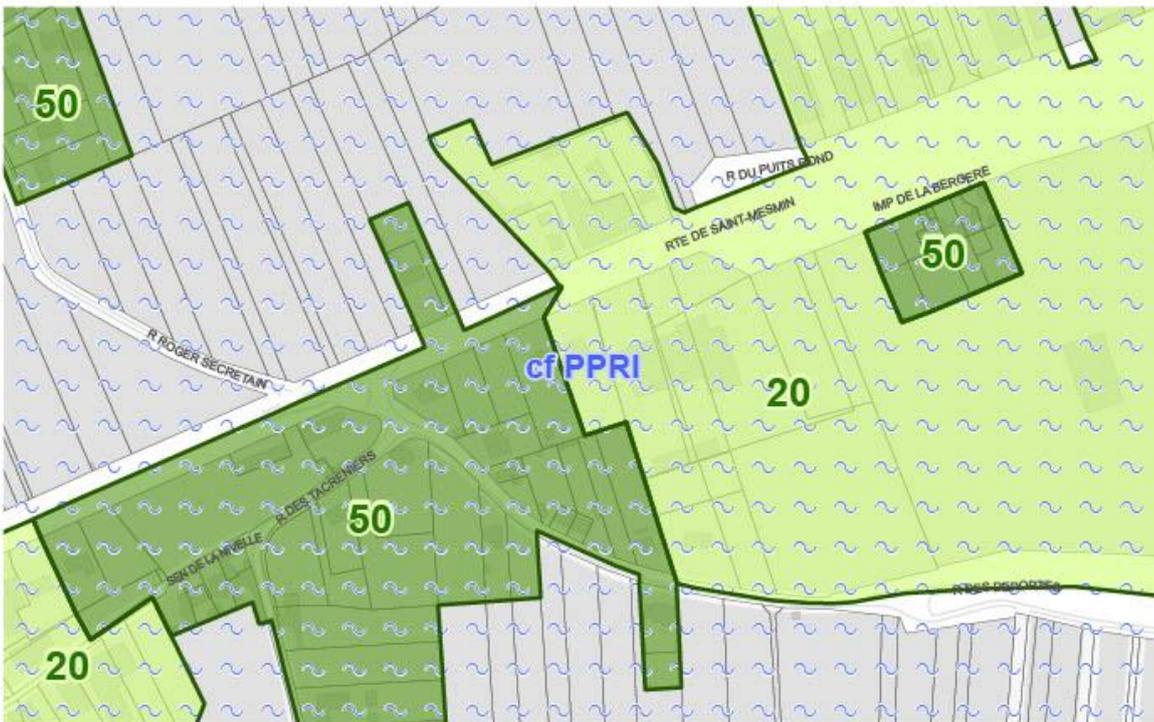
APRES



AVANT



APRES



## **t.2 Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux façades**

### PIECES MODIFIEES :

5.1.20 - Cahier communal de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

- Précision apportée dans le cahier communal concernant les matériaux des façades

Il convient de modifier le cahier communal de la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin pour apporter une précision concernant l'utilisation de matériaux de façades. L'objectif est d'assouplir la réglementation tout en respectant l'harmonie architecturale existante en ouvrant à des matériaux renouvelables biosourcés.

Ainsi, il est proposé la correction suivante :

### **LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES**

Les matériaux des constructions des annexes seront identiques à ceux de la construction principale. Le bois **et les matériaux imitation bois dans le respect de la qualité architecturale peuvent être utilisés**. Les vérandas sont autorisées.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

## ■ COMMUNE DE SEMOY

### **v.1 Précisions sur l'ensemble patrimonial du centre-bourg dans le cahier communal**

PIECES MODIFIEES : 5.1.22 - Cahier communal de Semoy

#### **■ LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE**

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

Le centre-bourg de la commune de Semoy est classé en ensemble patrimonial sur le plan de zonage et identifié dans la liste des éléments bâtis remarquables du cahier communal. Certaines constructions identifiées sont des longères, d'autres bâtiments sont des hangars à vocation agricole.

Le patrimoine bâti agricole, essentiellement sous la forme de fermes et longères, est principalement implanté dans les hameaux ou anciens hameaux. La forme bâtie des longères est marquée par une volumétrie simple, avec notamment des toitures à deux pentes (à tuiles plates) dont l'une peut dans certains cas descendre au niveau du sol pour former une basse-celle (toiture en basse-goutte), une modénature faisant appel à la brique ou la pierre pour les parties « nobles » du volume (tour des fenêtres et des portes, linteaux, chainages d'angle, bords de toiture) et des lucarnes engagées (dites à foin ou meunière) permettant l'accès au grenier. Les murs en pierre permettent une continuité de l'alignement et participent de la qualité patrimoniale de ces ensembles.

Seules les longères présentent une valeur patrimoniale d'ensemble à préserver. La commune souhaite sauvegarder ces caractéristiques en identifiant précisément les façades patrimoniales des longères. Il est proposé de préciser la fiche détaillée spécifique au secteur pour apposer des prescriptions patrimoniales particulières sur les linéaires identifiées dans le centre-bourg.

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les éléments bâtis remarquables identifiés ci-dessous font l'objet de prescriptions particulières, adaptées à leur nature spécifique. Tous travaux portant sur ces patrimoines doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.



### ► Élément identifié

Ensemble bâti.

### ► Dénomination

Église et longères.

### ► Localisation

De l'église jusqu'au sud de la route de Saint-Jean-de-Braye.

### ► Description

La masse lourdement charpentée de l'église Notre-Dame sert d'accroche à un ensemble bâti en angle droit, composé d'une longère, orientée est-ouest, prolongée de deux extensions, et de deux bâtiments, sensiblement plus volumineux, en retour vers la route de Saint-Jean-de-Braye. Ces derniers sont caractéristiques d'une exploitation agricole, l'un à deux niveaux à vocation de logements, l'autre de grange ou remise. Cette organisation bâtie est complétée une autre longère orientée est-ouest sur le côté sud de la rue. Les deux longères sont de beaux bâtiments, de facture soignée, où les éléments caractéristiques de l'architecture rurale locale sont encore présents (volumétrie, lucarnes engagées, modénature de pierres) malgré quelques transformations contemporaines.



À noter, la présence d'une statue de la Vierge à l'Enfant, attribuée à Jeanne Champillou, céramiste orléanaise, qui domine le pignon ouest de l'église. Elle est installée dans une niche garnie d'une conque.

### ► Intérêt

Cet ensemble est d'une part représentatif de l'architecture rurale présente sur la commune, d'autre part doté d'une signification et d'un impact urbain particulier par la présence de l'édifice emblématique qu'est l'église. Il participe fortement, avec la résidence Saint-Vincent qui lui fait face, à l'organisation d'un espace creux structurant en un lieu stratégique : le «centre du centre» de la commune. L'effet de «porte» créé en partie est par les bâtiments sur la route de Saint-Jean-de-Braye est particulièrement perceptible tant en entrée qu'en sortie de la place François Mitterrand, contribuant à renforcer son caractère central et accentuant les différentes ambiances urbaines.

## Ensemble patrimonial du centre-bourg

Les éléments bâtis remarquables identifiés ci-dessous font l'objet de prescriptions particulières, adaptées à leur nature spécifique. Tous travaux portant sur ces patrimoines doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.

L'ensemble bâti concerne deux longères ainsi que des bâtiments à vocation agricole. L'intérêt patrimonial pour cet ensemble porte essentiellement, sur les longères et non sur les éléments rapportés ou les hangars. Ces éléments peuvent être modifiés ou supprimés afin de mettre en valeur les bâtiments principaux. La longère située au sud de la route de Saint-Jean-de-Braye comporte une façade de grand intérêt (exposée sud) à préserver et une façade d'intérêt modéré pouvant faire l'objet de modifications ne remettant pas en cause la structure.



## v.2 Création d'un boisement urbain et espace d'ornement sur les parcelles AL 392, AL 393 et AL 189

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 35



346

Les boisements urbains et espaces d'ornement délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et traduits dans le Règlement du PLUM à l'article DC-1.1.5.

Ils sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité, notamment concernant les jardins d'ornement accompagnant les éléments remarquables du patrimoine bâti. Cette prescription peut également être délimitée sur des boisements dans les espaces urbains, dont la qualité de boisement doit être préservée.

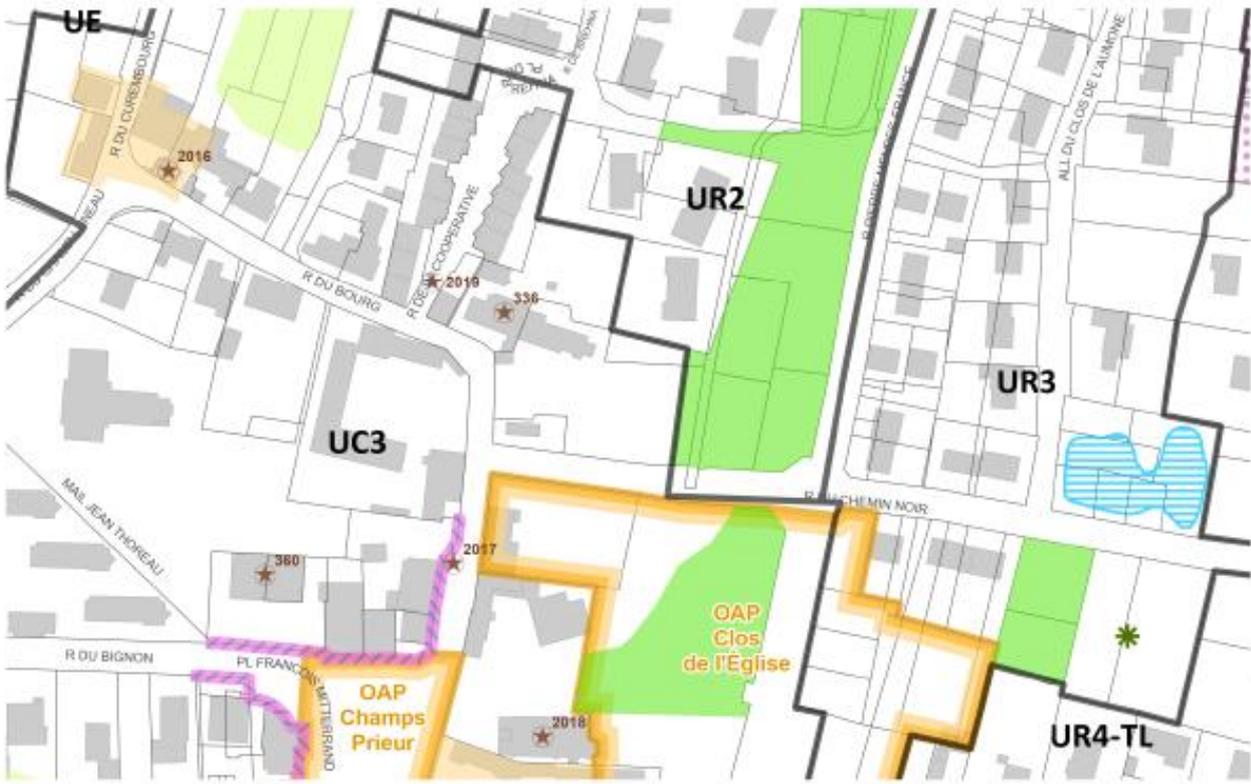
Le dispositif réglementaire des boisements urbains et espaces d'ornement met en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain (notamment pour la préservation du patrimoine vis-à-vis duquel il se situe en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

La commune de Semoy souhaite ajouter cette prescription graphique de protection environnementale sur un espace vert existant situé sur les parcelles AL 392 et 189.

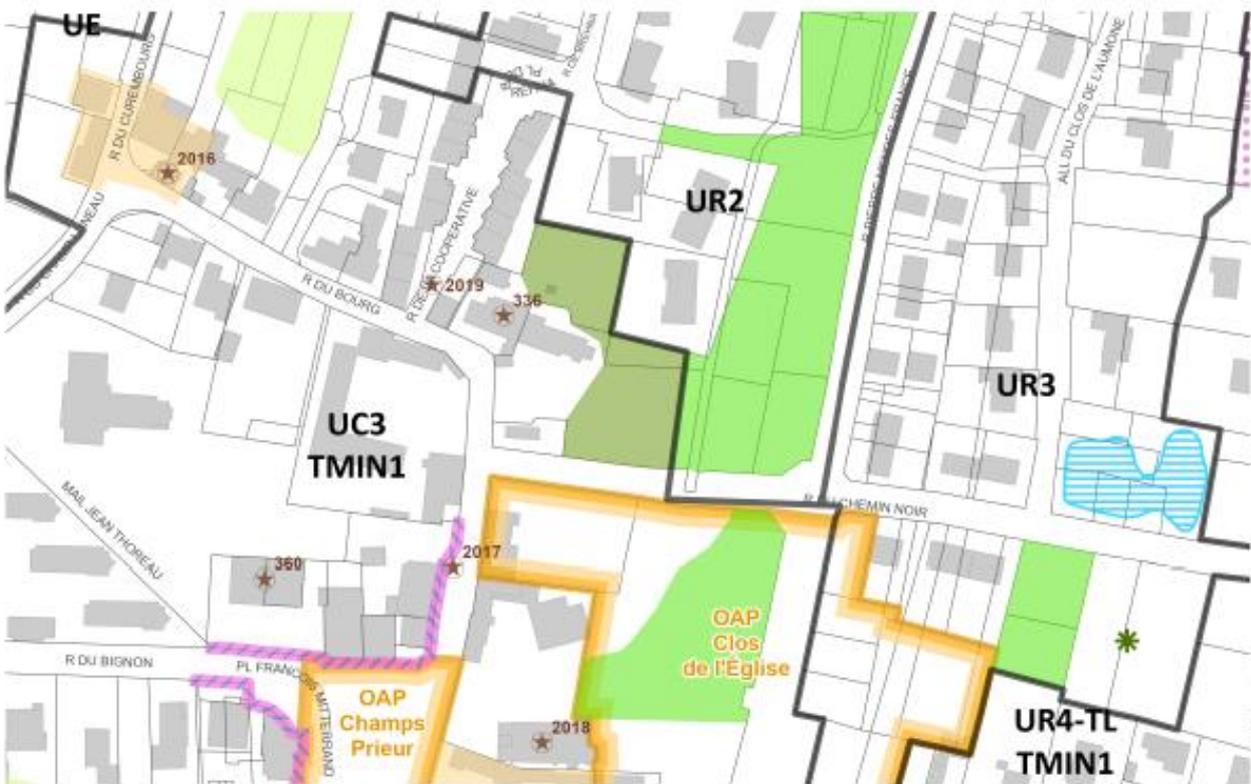
Ainsi, il est proposé de :

- **Création d'un boisement urbain et espace d'ornement sur les parcelles AL 392, AL 393 et AL 189 d'une superficie de 2 135 m<sup>2</sup> à Semoy**

AVANT



APRES



### v.3 Simplification du dispositif réglementaire des emprises en zone UR4-TL située rue de Villeserin

PIECES MODIFIEES : 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 7



348

Sur l'ensemble des secteurs résidentiels diffus « UR4-TL » de la commune de Semoy, il est appliqué un taux d'emprise de pleine-terre de 65 % minimum et un taux d'emprise au sol de 20% maximum.

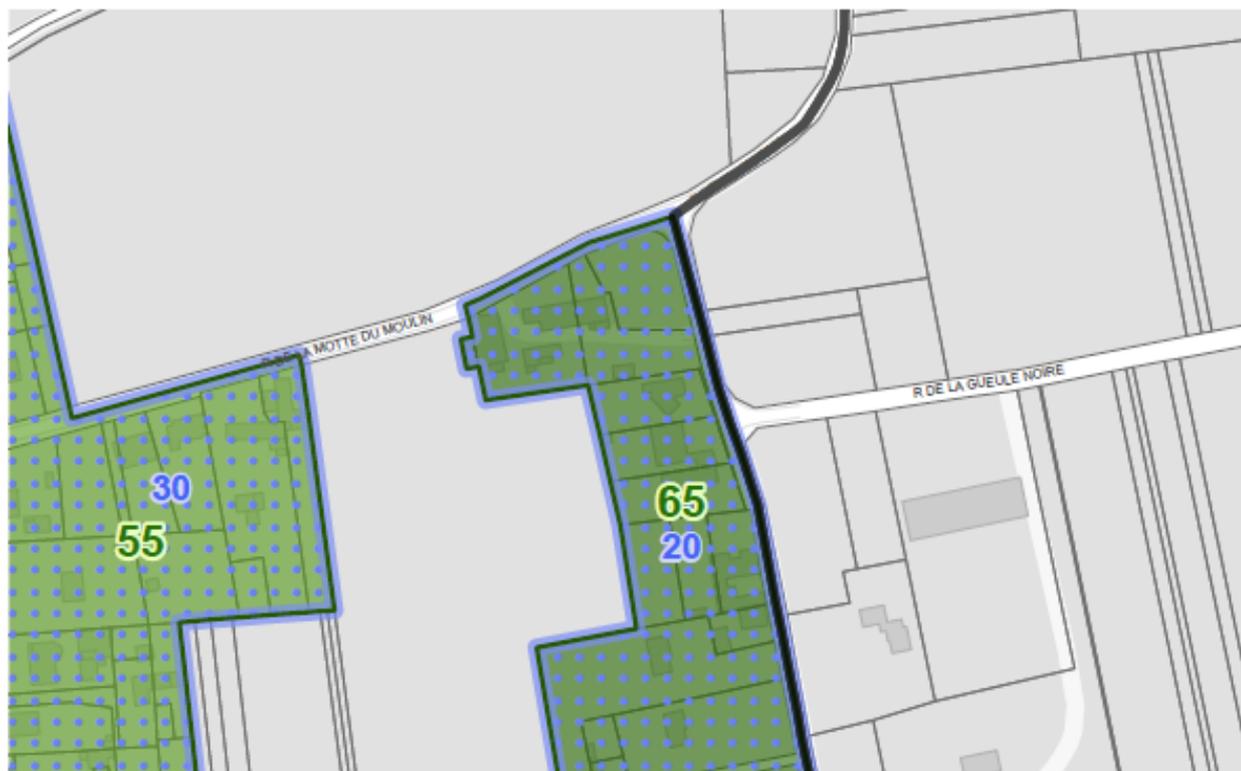
La zone UR4-TL, située rue de Villeserin dispose de parcelles plus petites que le reste des zones UR4-TL sur la commune. Par ailleurs, les hameaux sont identifiés sur la commune par le zonage spécifique à cette forme urbaine « UR5 ».

Le cumul des deux emprises, emprise de pleine-terre et emprise au sol, ne correspond pas à la morphologie plus dense des unités d'habitation existantes dans ce secteur. Il est proposé de ne conserver que l'emprise de pleine-terre.

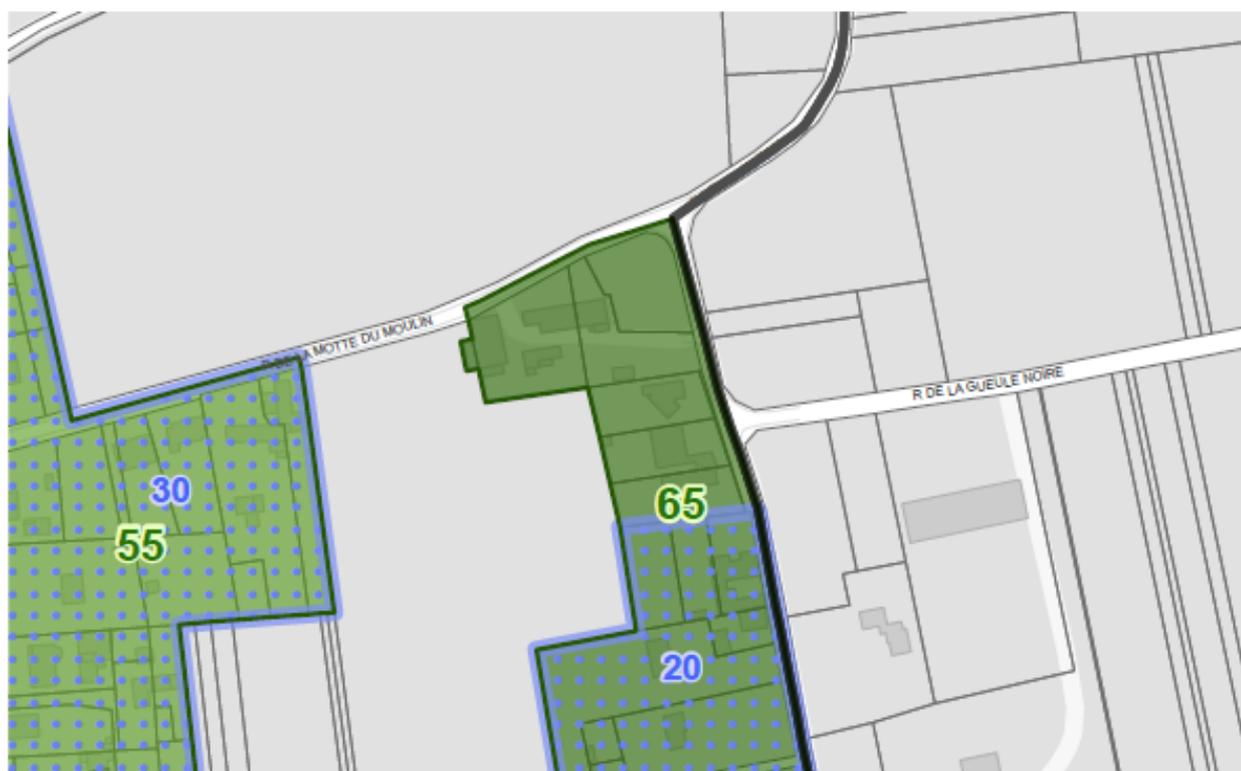
Afin de correspondre à la réalité du terrain, de simplifier et clarifier la lecture réglementaire il est proposé de :

- Supprimer les emprises au sol sur le plan des emprises sur l'ensemble de la zone UR4-TL située rue de Villeserin à Semoy et maintien de l'emprise de pleine-terre.

AVANT



APRES



## v.4 Ajout d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures

PIECES MODIFIEES : 5.1.22 – Cahier communal de Semoy

Il convient d'améliorer le cahier communal de la commune de Semoy afin d'améliorer le dispositif réglementaire relatif aux clôtures en faveur de l'utilisation de différents matériaux permettant de préserver l'harmonie architecturale et l'identité communales

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

### **LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES**

~~Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).~~

### **LES RAMPES DE PARKING**

~~Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.~~

### LES FACADES

#### ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

« Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 :

- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits **sauf en zone agricole (A) et d'activités (UAE).** »

#### ■ LES MATERIAUX ET TEINTES

« Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau, sauf Zinc.  
Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones A et UAE. »

#### ■ LES MODENATURES

« Les modénatures sont recommandées ~~en~~ tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

~~La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.~~ »

## LES TOITURES

### DISPOSITIONS TRANSVERSALES

« Dans le secteur SP :

~~Le toit peut être réalisé avec une pente à 45° ou en toit terrasse. La pente de toit est de 45° ou en toiture terrasse.~~ Les toitures terrasses représenteront 100% ou jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction. Toutes les toitures terrasses seront inaccessibles (sauf pour l'entretien). »

## LES CLOTURES

### DISPOSITIONS TRANSVERSALES

« Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

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

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

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux...) doivent obligatoirement être enduits ou peints sur les deux faces

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

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites.

Dans les secteurs de la ZAC du Champ Prieur et la ZAC du Prieuré :  
Se référer à la réglementation spécifique.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures sur voies sont exigés.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

#### Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :

L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

#### Dans les zones A et N :

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone A et N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- hauteur limitée à 1,20 mètre,
- ne doivent pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

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

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes...). Pour plus de précisions, il est recommandé de consulter les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire. »

## **LES HAUTEURS**

« La hauteur des clôtures s'entend pour tous les éléments composant la clôture y compris les poteaux, piliers, chapeaux.

Hors secteurs mentionnés ci-après, La hauteur est fixée à 1.60m sur rue et voie publique et 1,80m en limite séparative et sur emprise publique.

- Au sein de la zone d'activités du Pressoir Vert :
  - 1.80m sur rue et voie publique,
  - 2.00m en limite séparative et sur emprise publique.
- Au sein de la ZAC des Châtelliers :
  - 2.00m sur rue et voie publique,
  - 1.80m en limite séparative et sur emprise publique.
- Au sein du secteur SP bordant la ZAC du Champ Prieur : 1.60m sur toutes les limites, sauf exception indiquée dans le règlement de ZAC. »

## LA COMPOSITION

Les clôtures SUR RUE ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1m maximum, surmonté d'un barreaudage ou **de lisses** en métal ou en bois, **fabriquées en matériaux recyclés**, doublé ou non d'une haie vive ; **pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la boîte aux lettres.**
- soit d'un mur plein (en bois, métal ou maçonné) d'une hauteur maximum de 1.60m
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- **soit d'un barreaudage**
- Une lisse horizontale (clôture « paddock ») peut être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m sur rue et 1,80 m en limite séparative

Le béton teinté dans la masse en imitation d'autres matériaux est interdit.

Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels.

- Dans le secteur SP bordant la ZAC du Champ Prieur :

Les clôtures seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé). Hormis les clôtures en bois, l'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.

Toutes les clôtures en façade sur rue seront à implanter à 1.00m de la limite de propriété, derrière la haie.

▶ pas de longrines ou muret de soubassement

- Dans le secteur de la zone d'activités du Pressoir Vert : seules sont autorisées les clôtures sous forme de treillis soudés doublés d'une haie vive. »

Les clôtures EN LIMITES SEPARATIVES et en limite d'emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de **1,20m maximum**, surmonté d'un barreaudage ou **de lisses** en métal ou en bois, **fabriquées en matériaux recyclés**,
- doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein (en bois, métal ou maçonné) d'une hauteur maximum de 1.80m.
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- **soit d'un barreaudage ;**
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;

**Le béton teinté dans la masse imitation autres matériaux est interdit ;**

**Afin de laisser passer la microfaune, les longrines ou muret de soubassement devront être percés d'ouverture de minimum 10cm sur 6 cm ou de 10 cm de diamètre à raison d'une ouverture tous les 20 m avec minimum une ouverture par côté. En l'absence de longrines ou de muret de soubassements, un vide de 6cm devra être respecté.**

- **Au sein de la zone d'activités du Pressoir vert, seules sont autorisées les clôtures sous forme de treillis soudés doublés d'une haie vive.**

- Au sein du secteur SP bordant la ZAC du Champ Prieur :

- Les clôtures seront réalisées au choix en grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé) + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques - 6 plantes différentes au choix minimum. L'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.
- Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m
- Vide de 6cm pour passage de microfaune.
- Haie vive périmétrique (6 espèces différentes dont la moitié de vivaces et la moitié de caducs)

Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels. »

### **LES HAIES VEGETALES**

« Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences locales au minimum est conseillée afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue). »

### **LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VEGETALISATION**

« Pour les opérations de moins de 5 logements, les voies doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».

Les revêtements ~~de~~ **voies de stationnement** doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».

## v.5 Ajout d'un secteur en faveur de la mixité sociale sur la commune

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 26



Des secteurs de mixité sociale sont délimités sur le territoire afin de permettre la réalisation d'une part minimale ou maximale de logements locatifs sociaux.

Cet outil permet ainsi aux communes concernées de garantir la création d'une part de logements locatifs sociaux adaptée au contexte local, notamment dans la perspective d'assurer un maintien du taux de logements locatifs sociaux, dans le respect des objectifs de la loi SRU.

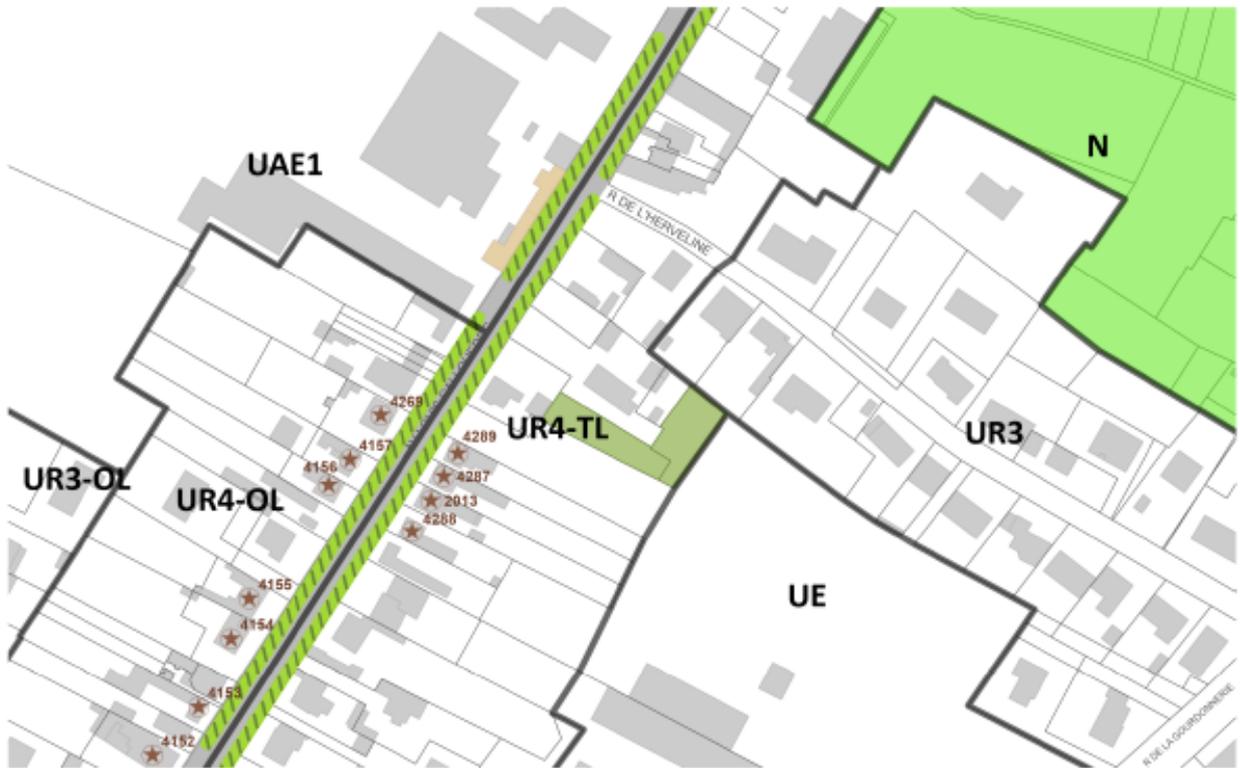
La commune de Semoy souhaite répondre aux exigences de la loi SRU avec 25 % de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Dans la perspective d'assurer une mixité sociale des opérations de logement avec une offre diversifiée d'habitat, la commune identifie un nouveau périmètre sur les parcelles cadastrées AB 31 et 32 avec un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

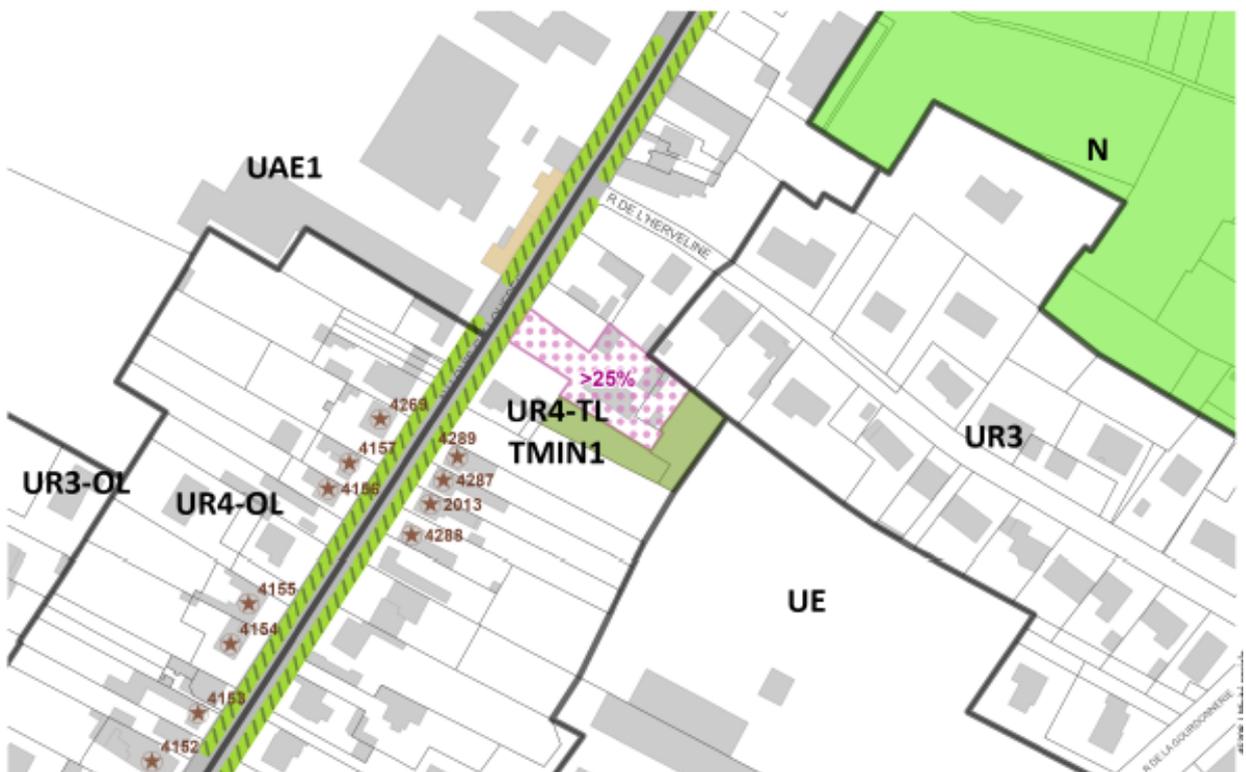
Ainsi, il est proposé :

- d'ajouter un secteur de mixité sociale avec un minimum de 25% de logements locatifs sociaux sur la commune de Semoy.

AVANT



APRES



## v.6 Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur les zones UC3, UR4 et UR4-TL.

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 26, 27, 34 et 35

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



La zone UC3 correspond aux centres-bourgs et les zones UR4 et UR4-TL correspondent aux secteurs résidentiels diffus. L'ensemble de ces zones représentent une partie de l'identité communale de Semoy de par leur histoire, leur forme architecturale et leur structure.

Le centre-bourg et les secteurs résidentiels, composés de grandes propriétés bâties anciennes tels que les corps de ferme sont sujets à de nombreuses divisions pour la réalisation de projet de logements et/ou d'hébergement.

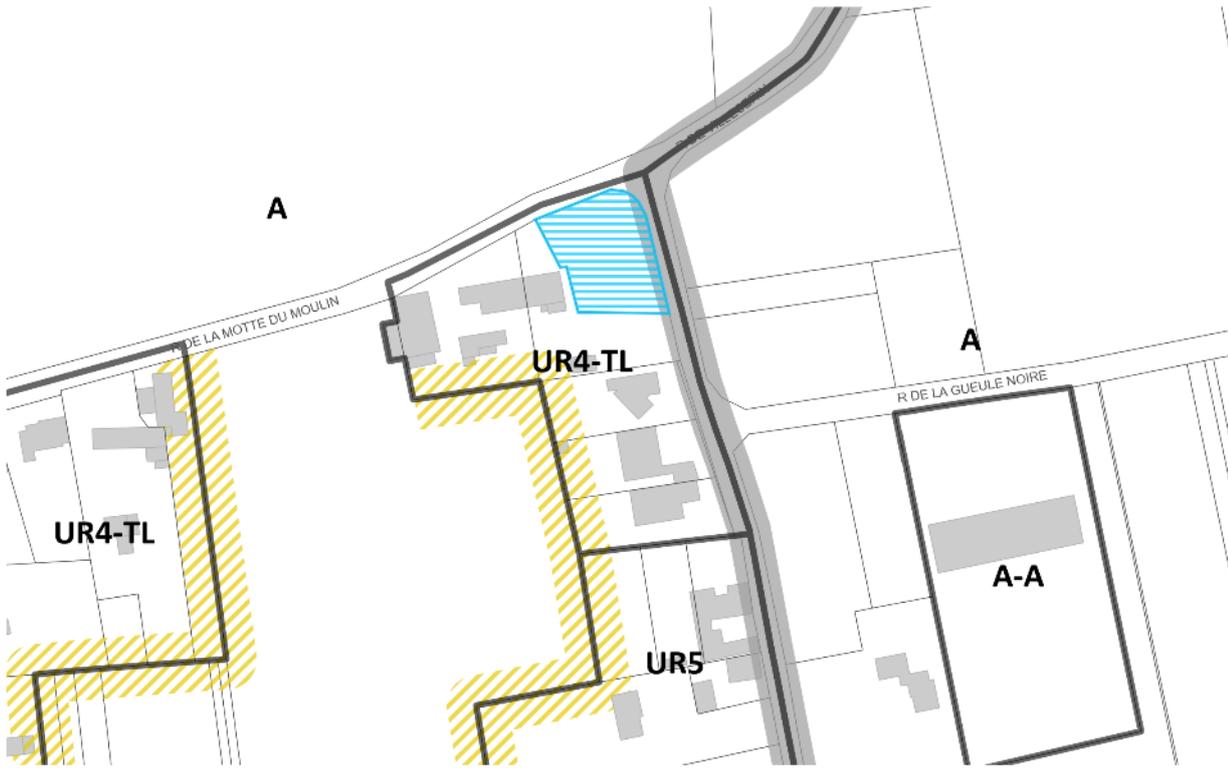
Afin de préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions, de respecter la cohérence d'ensemble et maintenir de grands logements destinés à accueillir des familles, il convient d'accompagner leur devenir par l'instauration de règle encadrant la division de logement.

Ainsi, il est proposé d' :

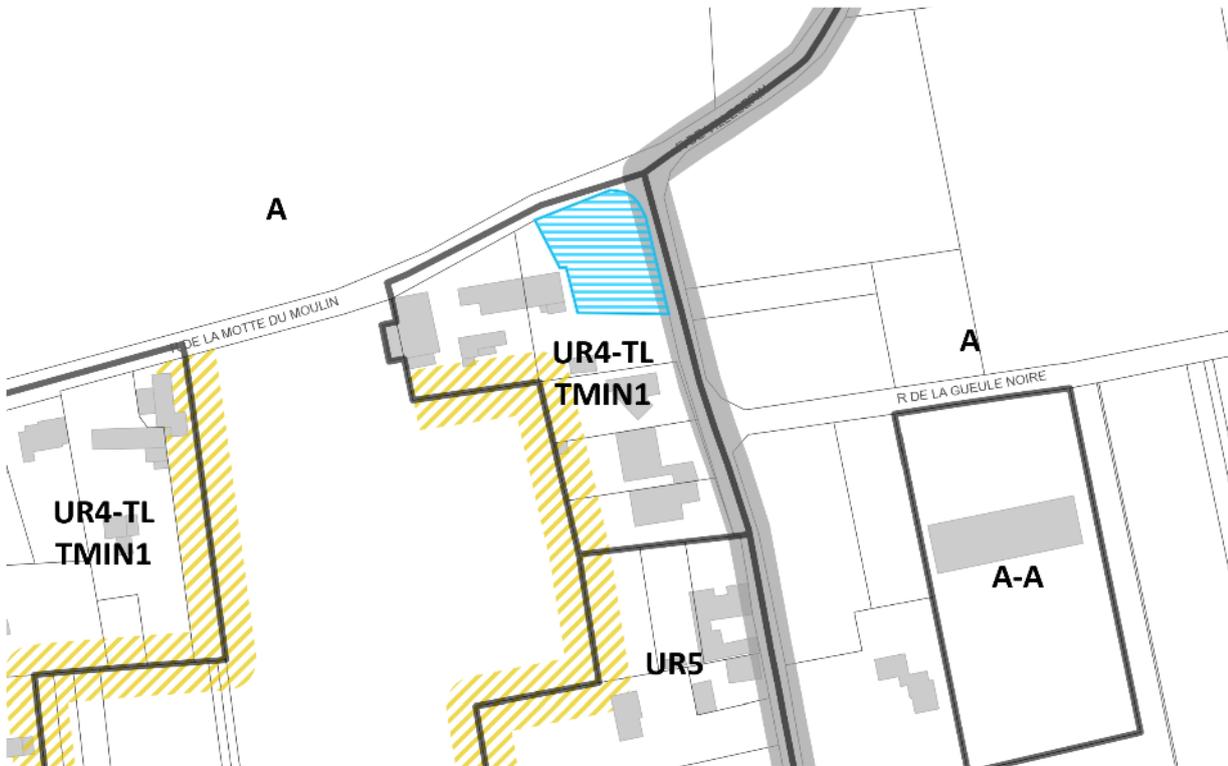
- Ajouter un secteur indicé « TMIN1 », taille minimale de logement de catégorie n°1, sur les zones UC3, UR4 et UR4-TL.



AVANT

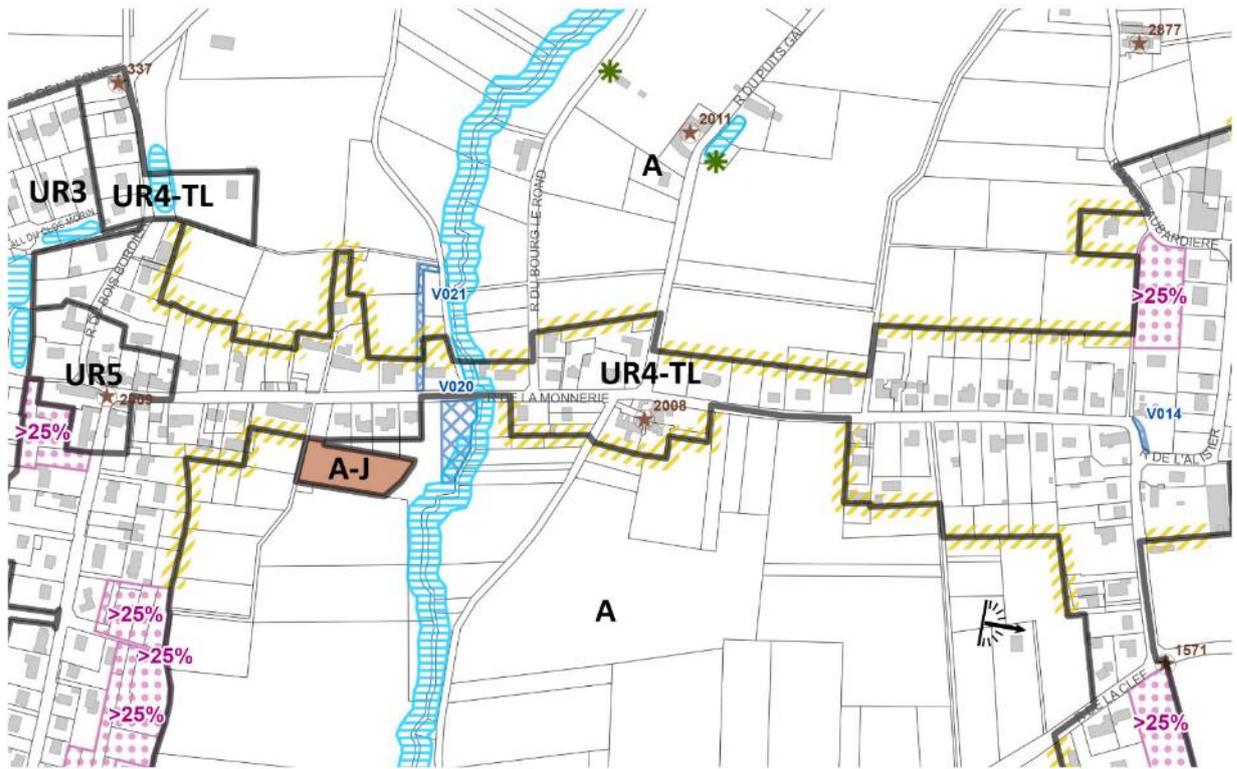


APRES

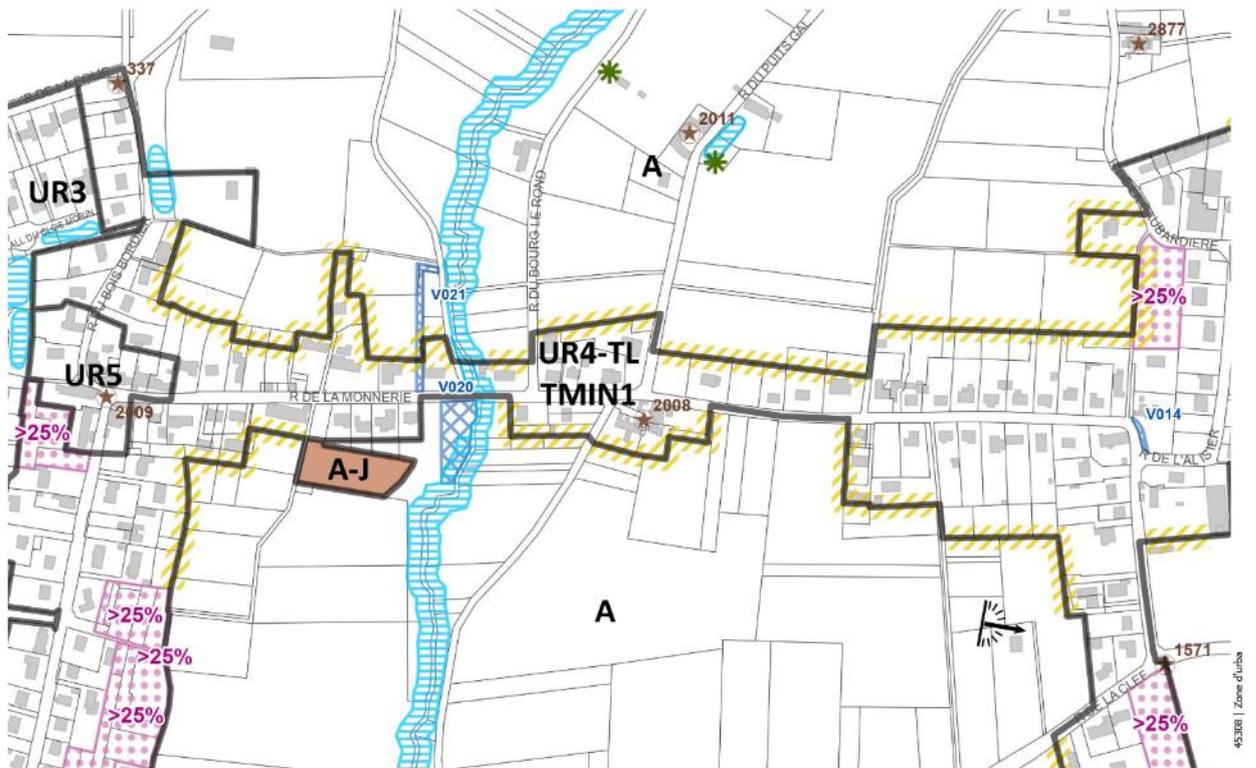


453301 | Zone d'urbanisme

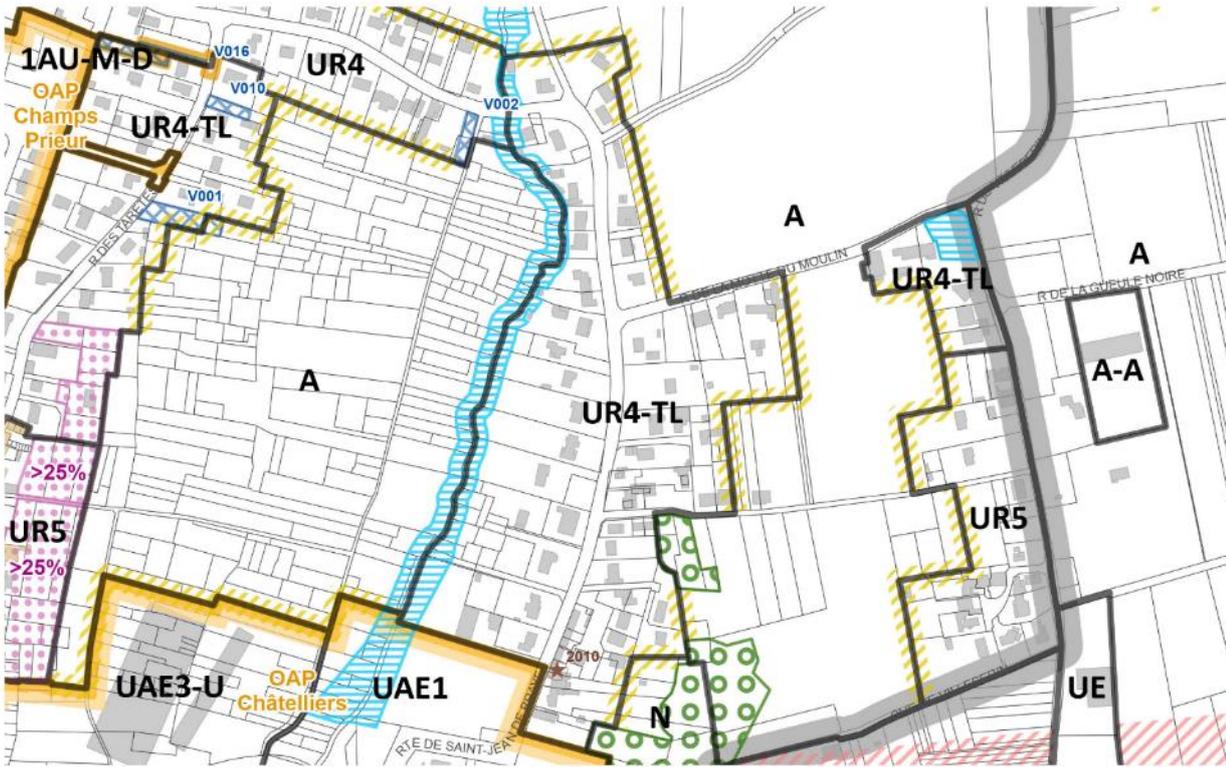
AVANT



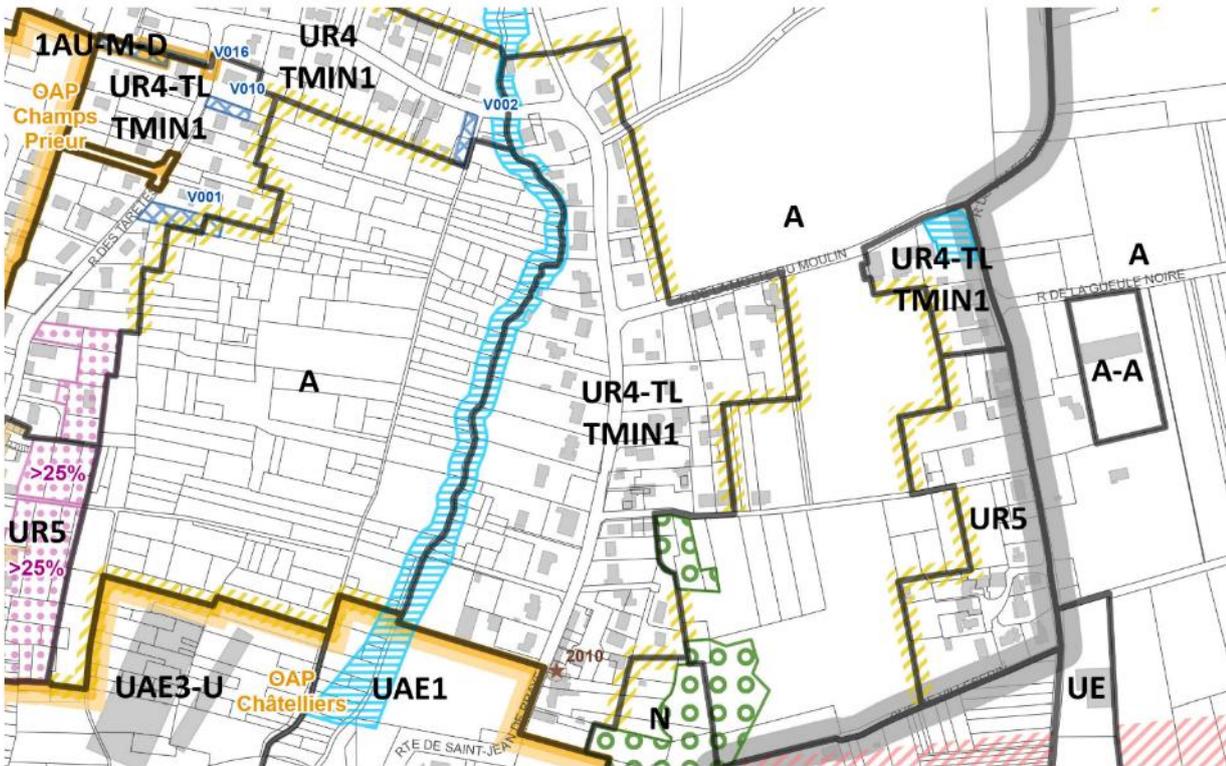
APRES



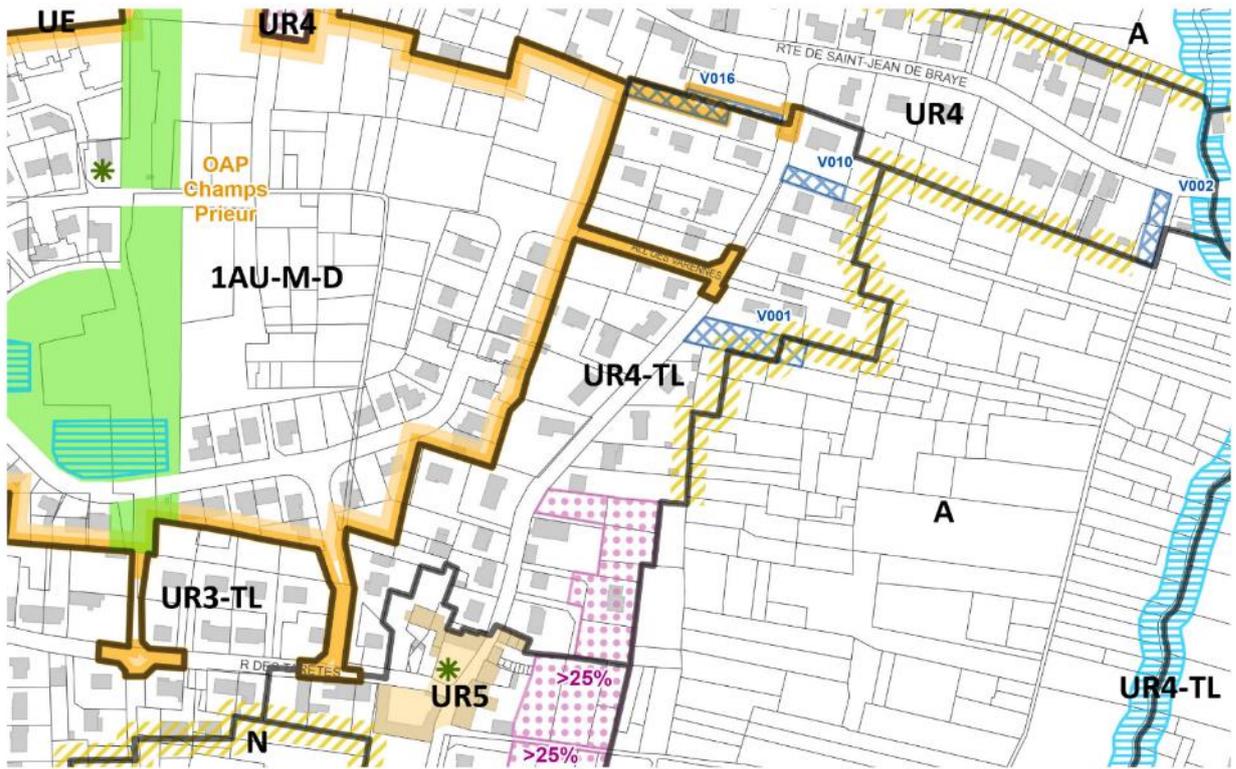
AVANT



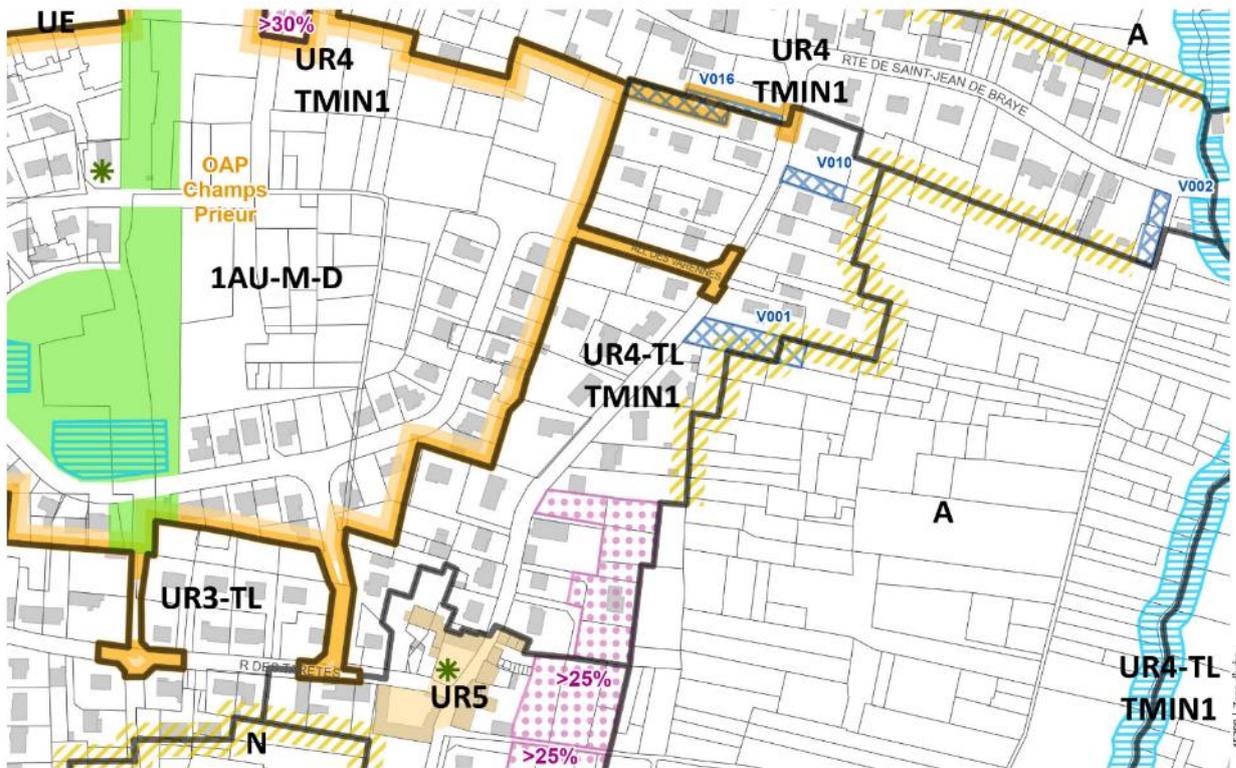
APRES



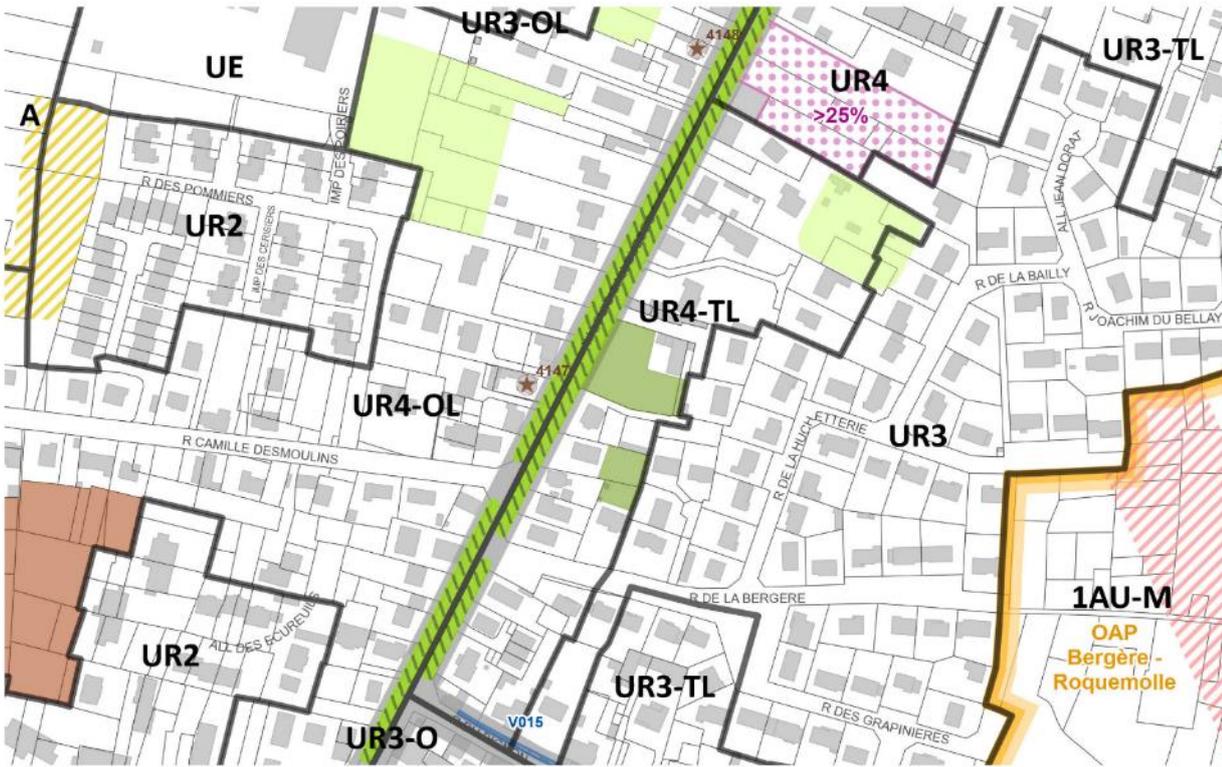
AVANT



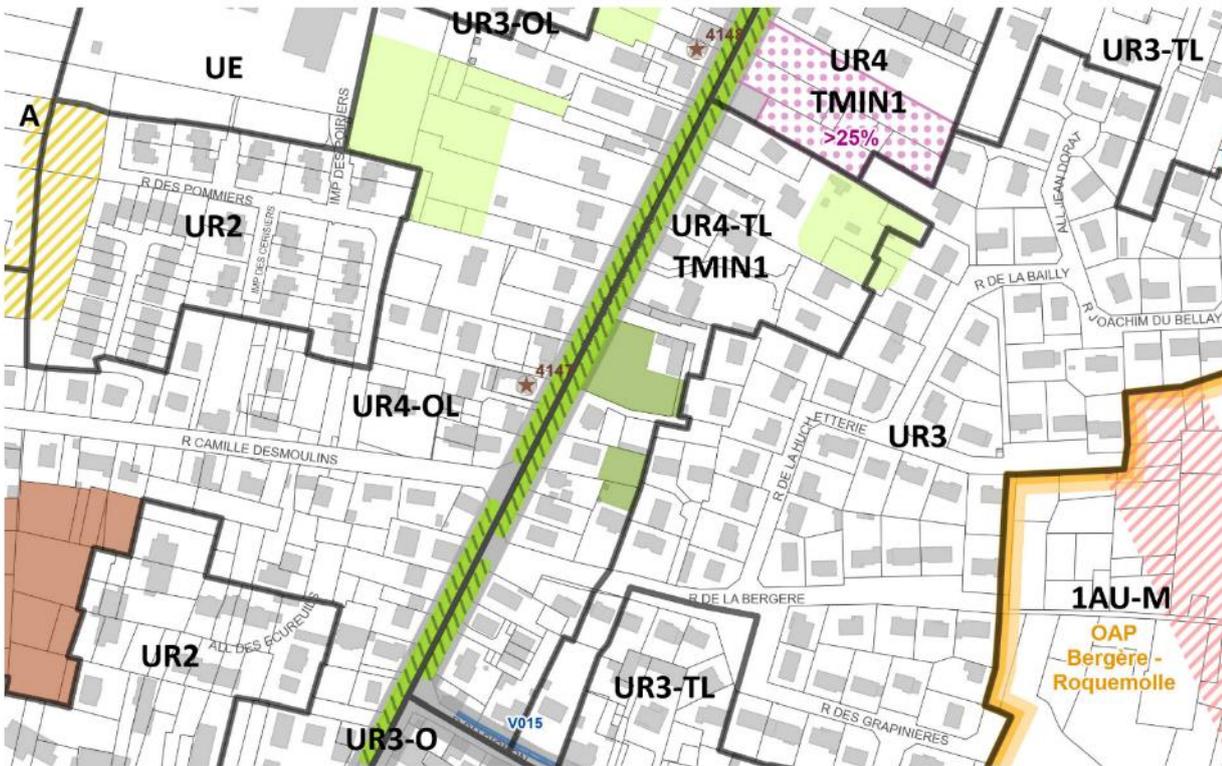
APRES



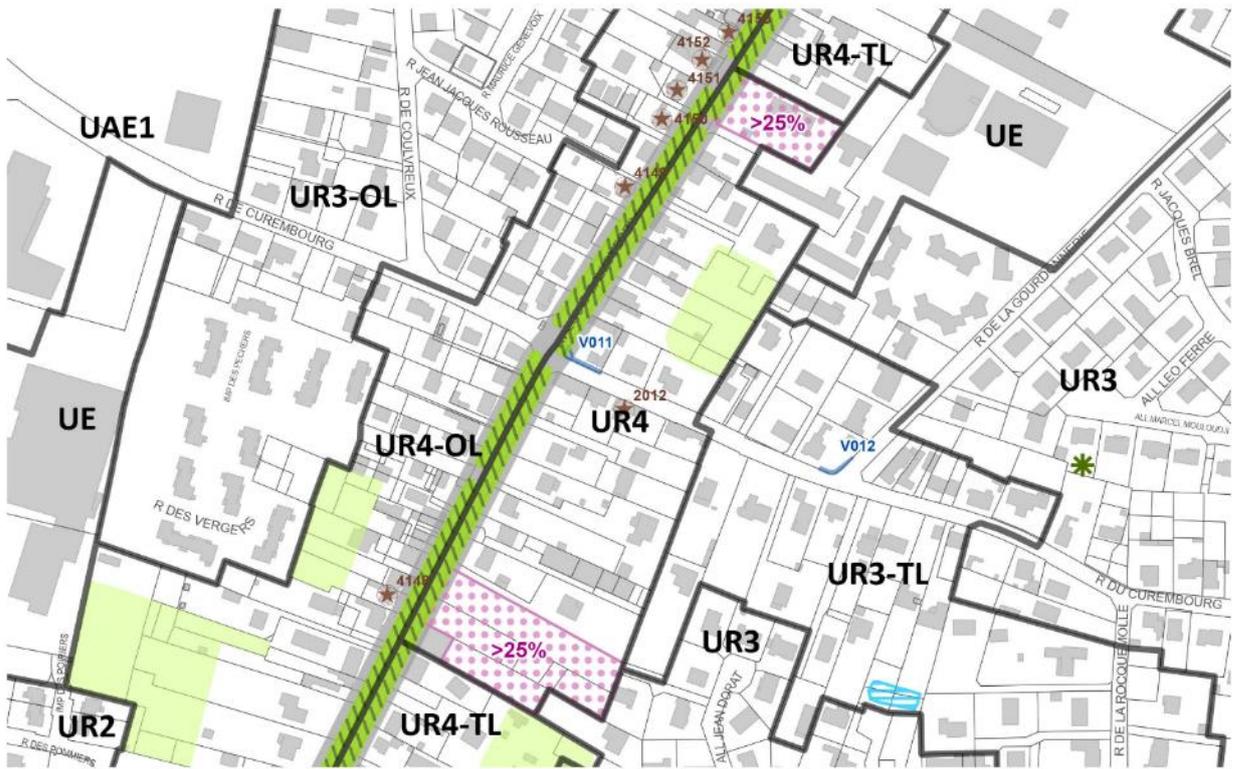
AVANT



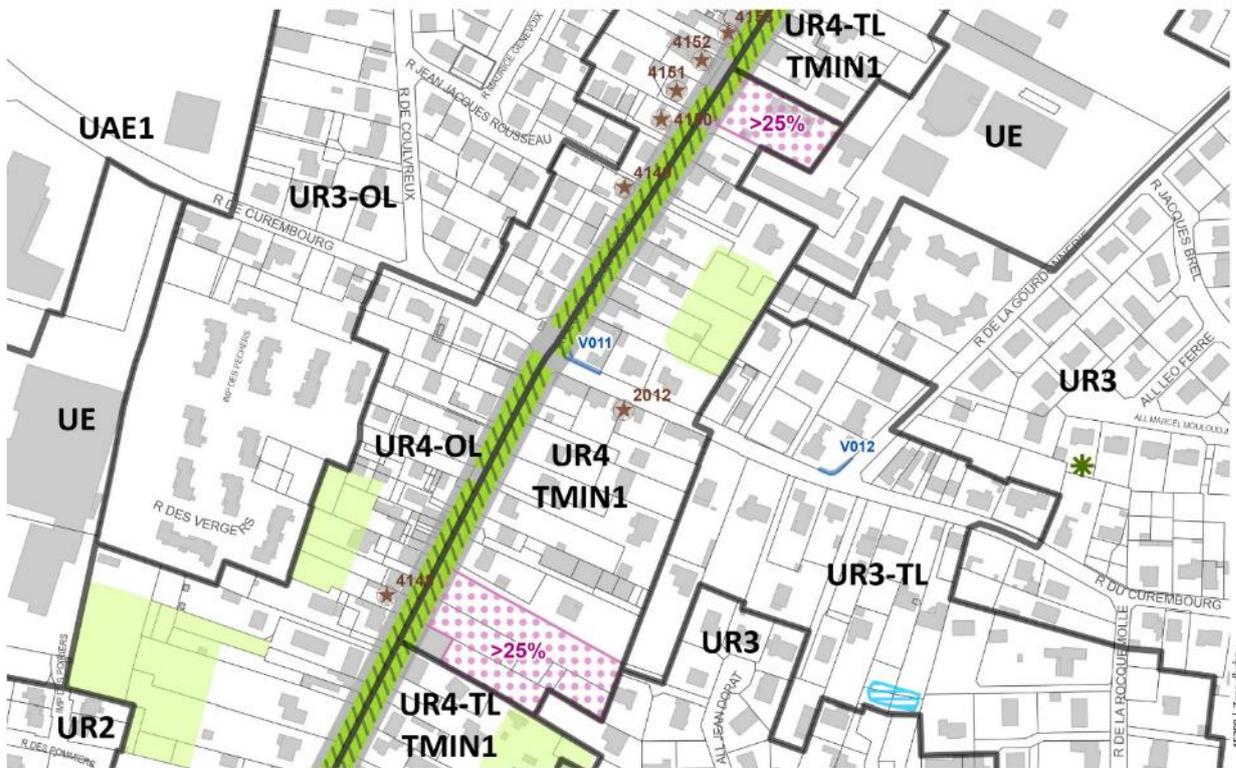
APRES



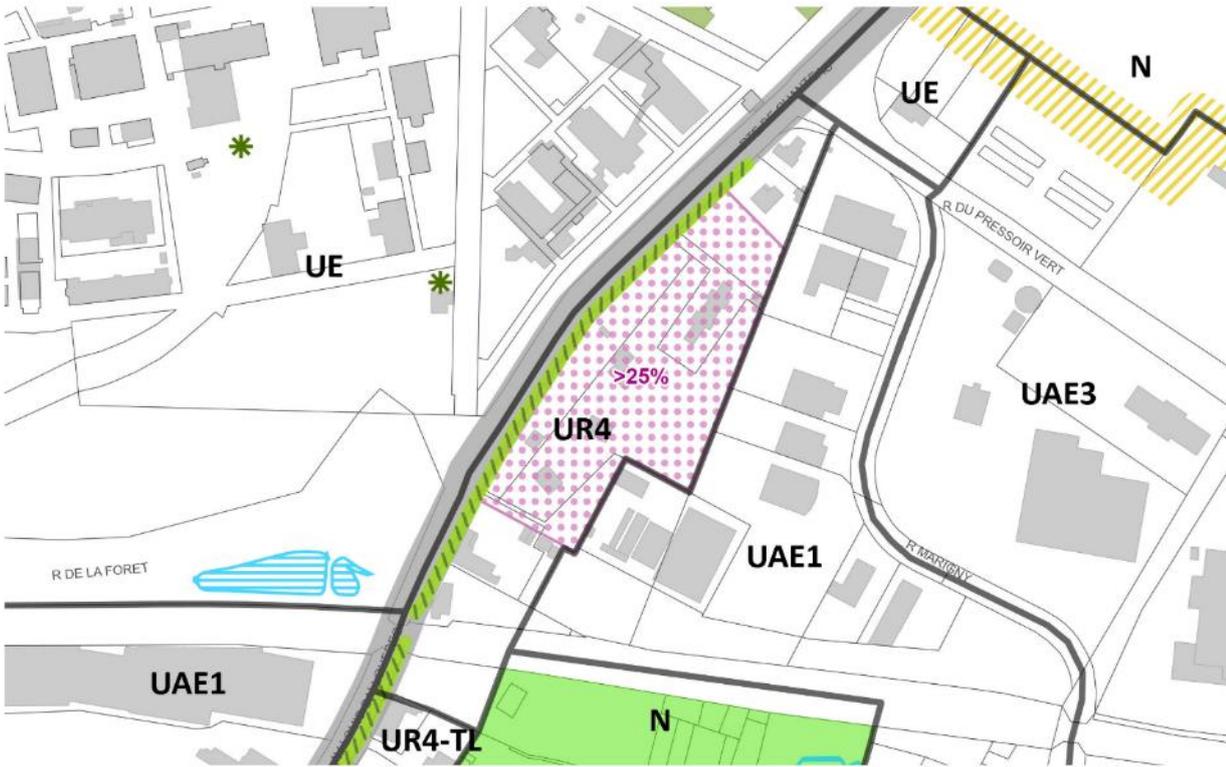
AVANT



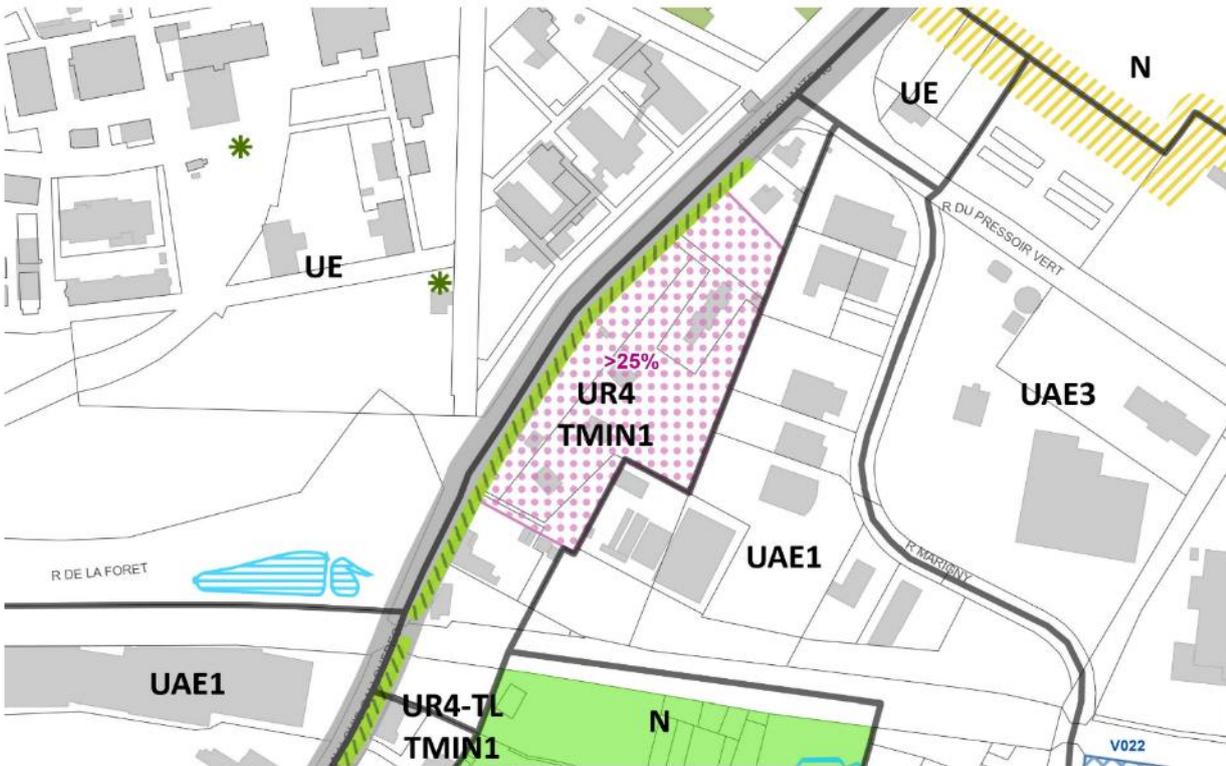
APRES



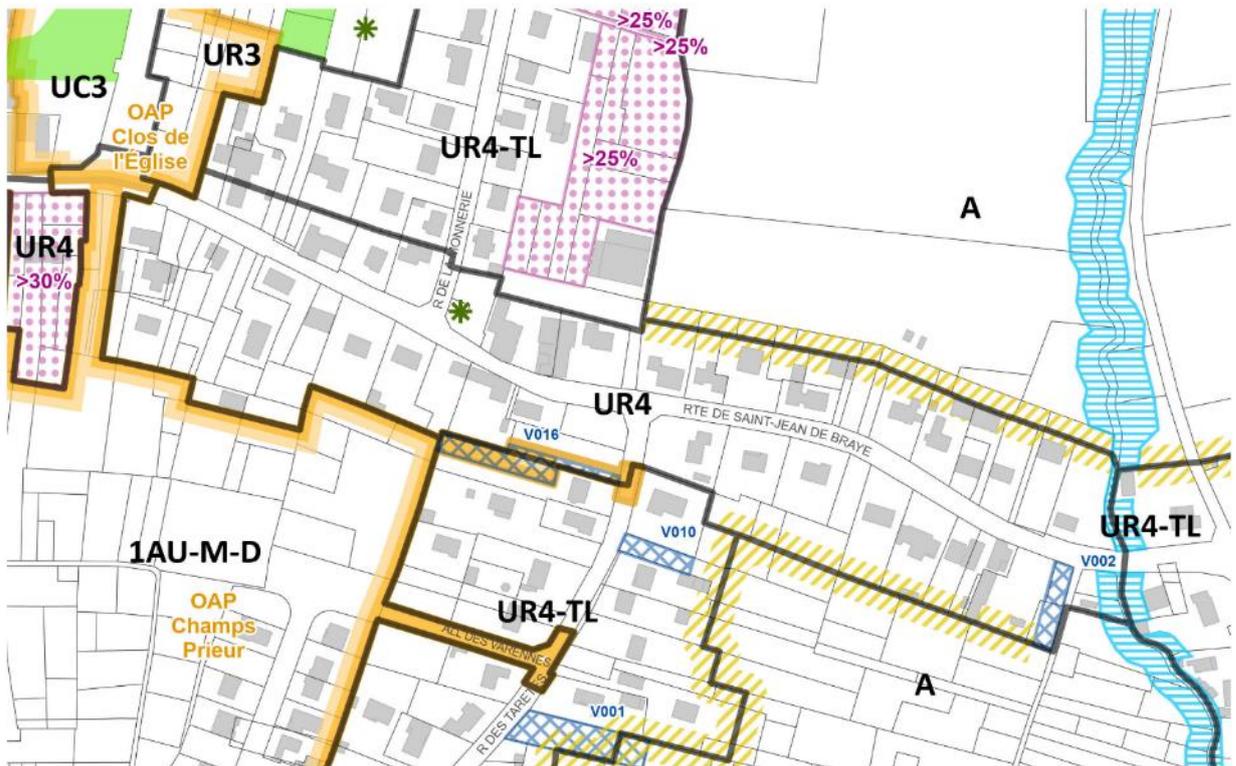
AVANT



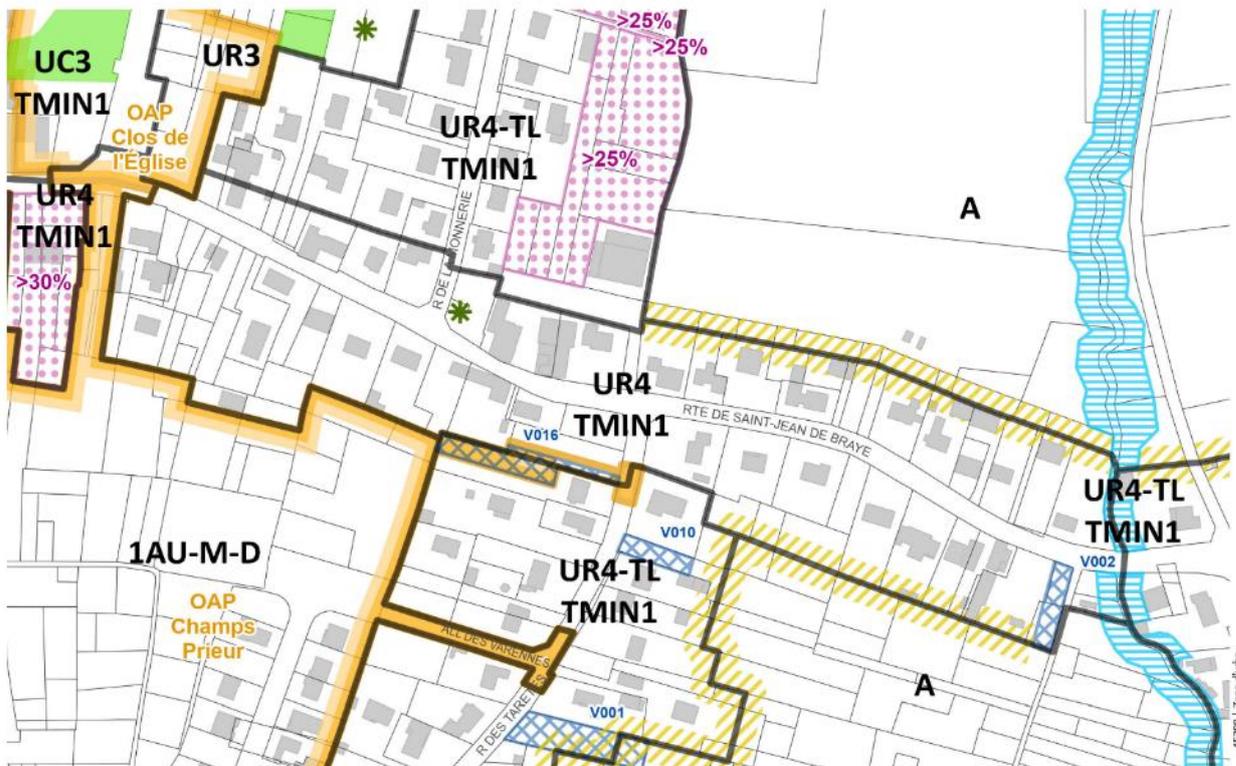
APRES



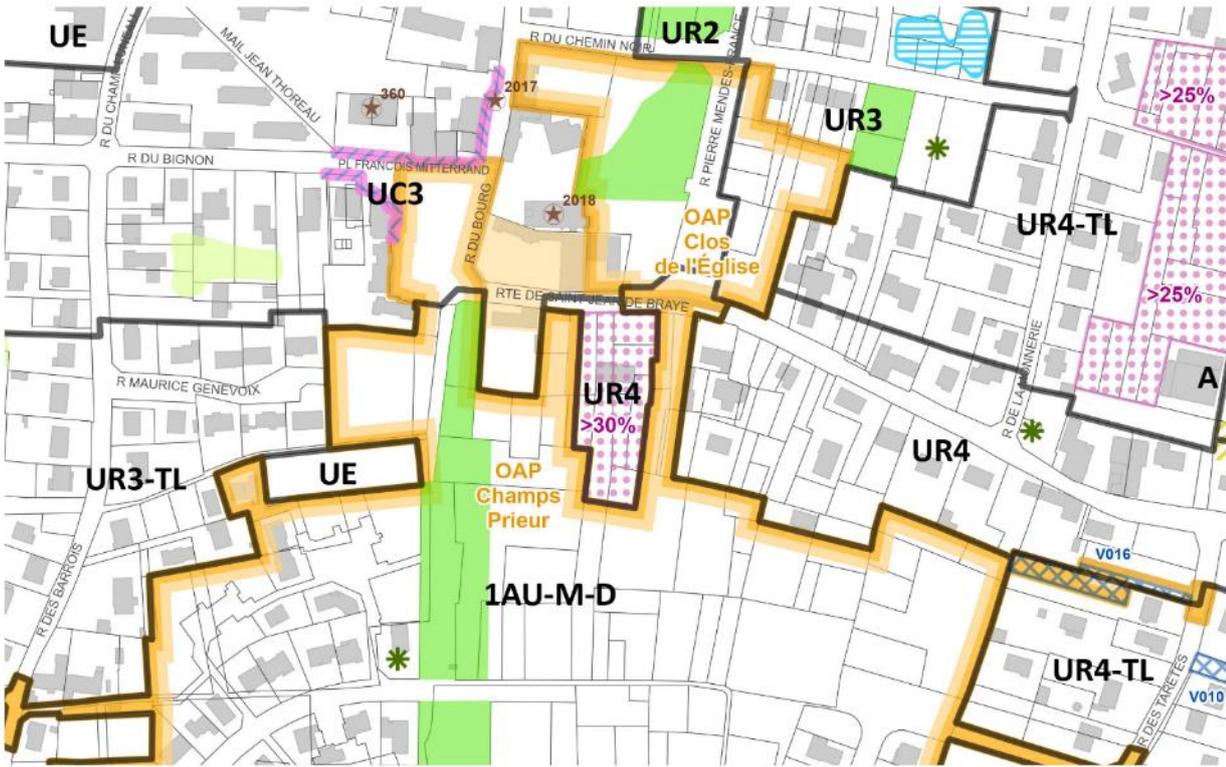
AVANT



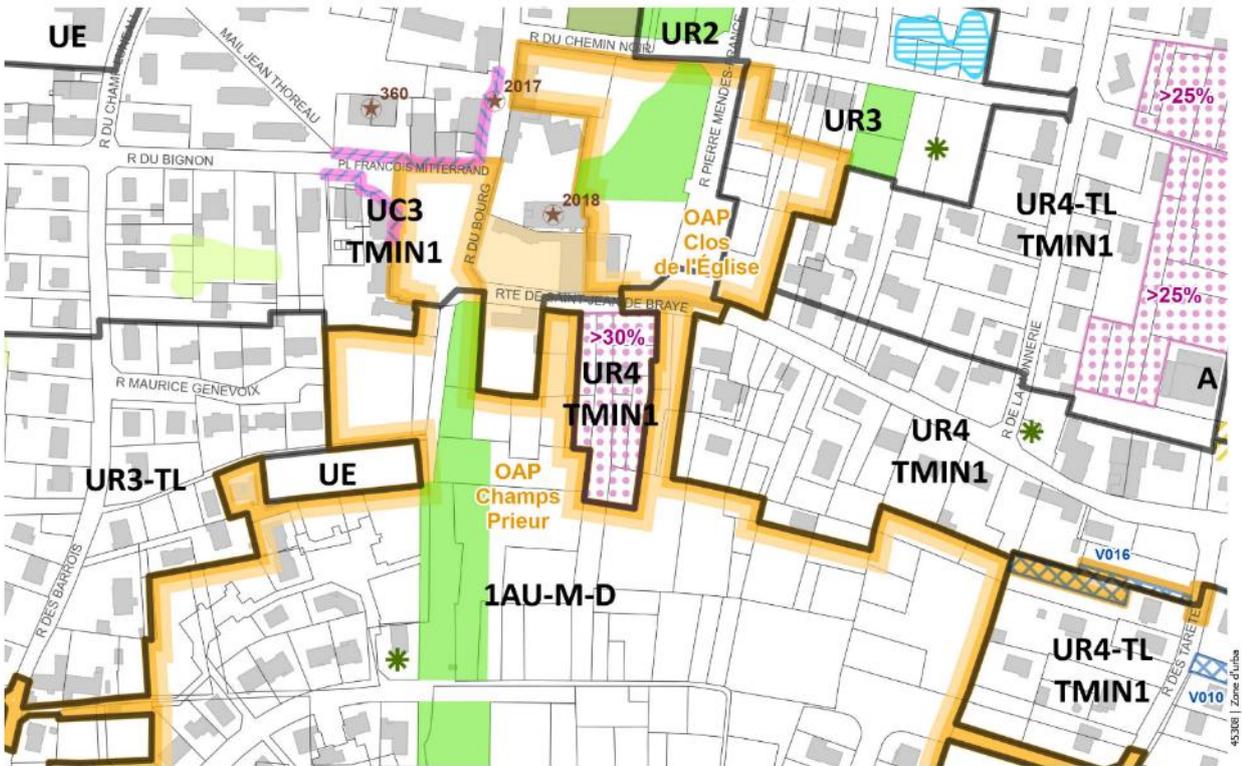
APRES



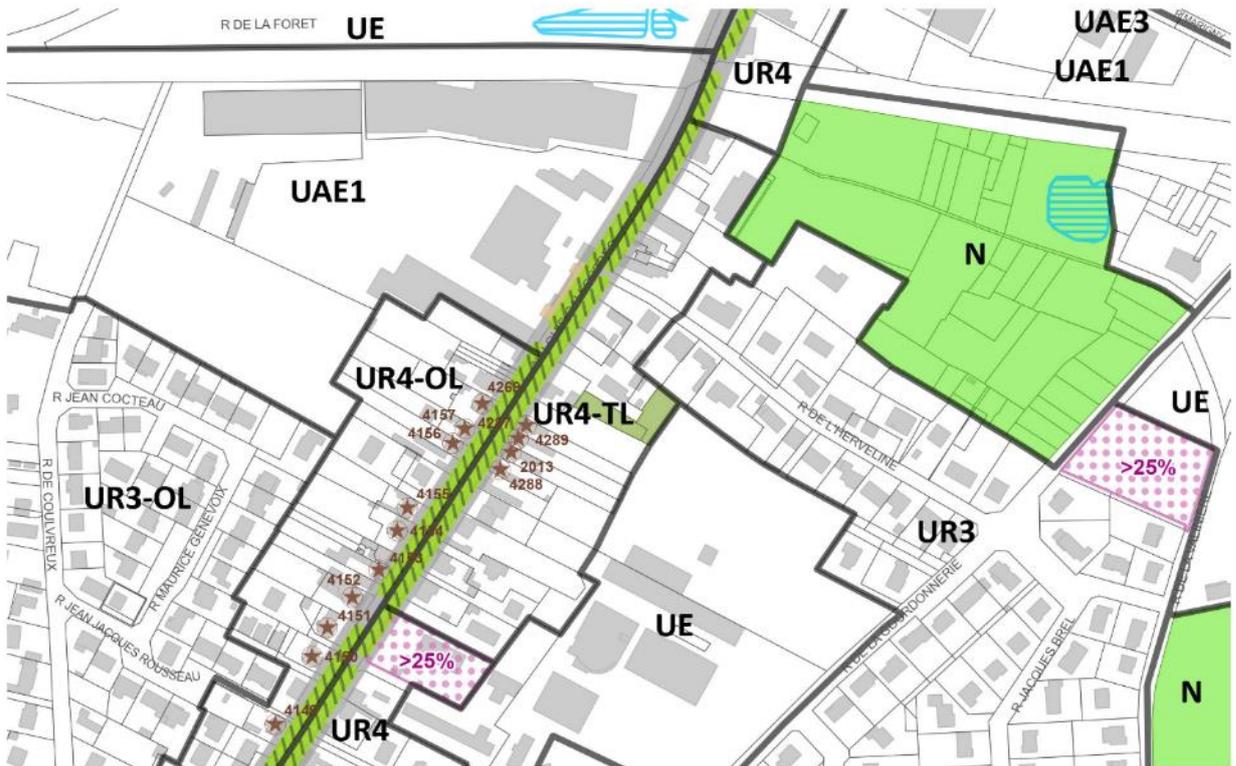
AVANT



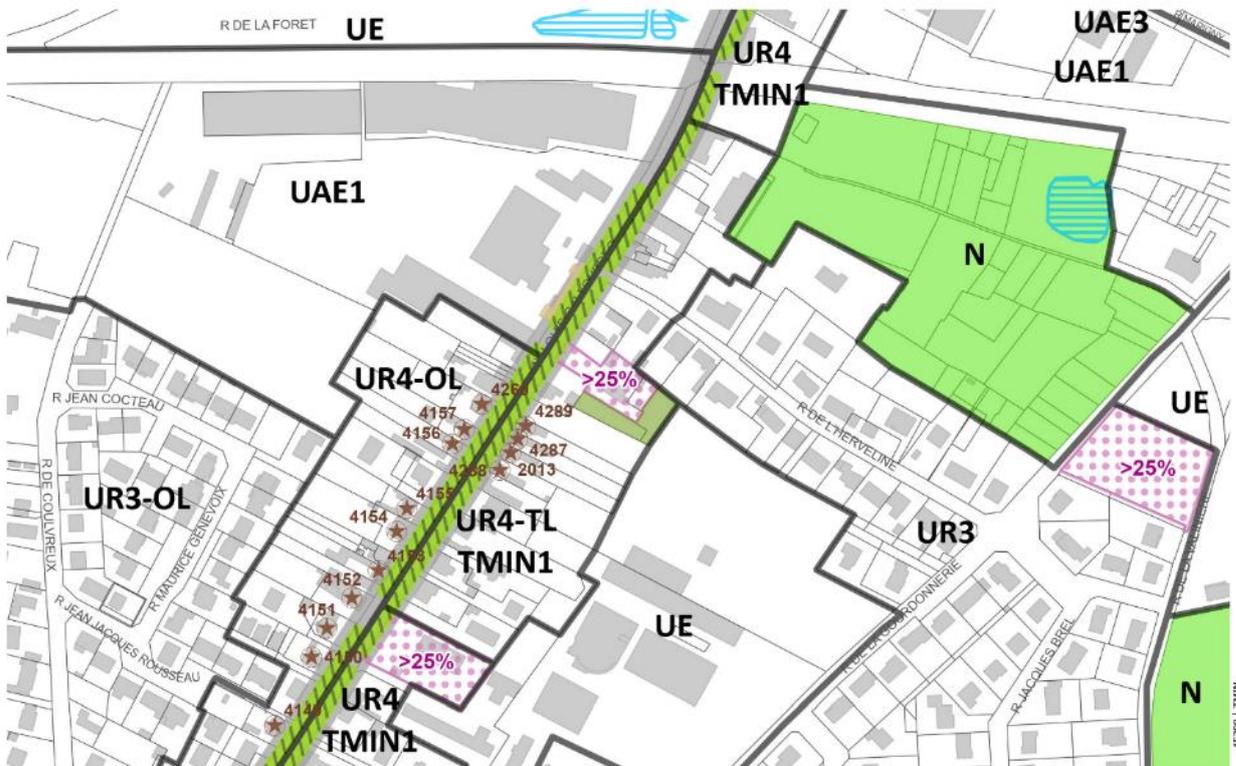
APRES



AVANT



APRES



## ERREURS MATERIELLES

Les modifications « d'erreurs matérielles » portent sur des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques, des omissions portant sur l'intitulé ou la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, ou une erreur résultant d'une règle contradictoire avec l'intention véritable des rédacteurs du PLUM ou le reste du document d'urbanisme et sans impact juridique de la correction apportée.

L'appréciation de l'erreur matérielle s'effectue dans la démonstration de la contradiction de la règle rectifiée avec le reste du document d'urbanisme, et non l'impact juridique de la correction apportée sur les règles d'utilisation du sol. Lorsque cette démonstration est faite, il est donc possible de changer la destination des sols ou modifier le zonage.

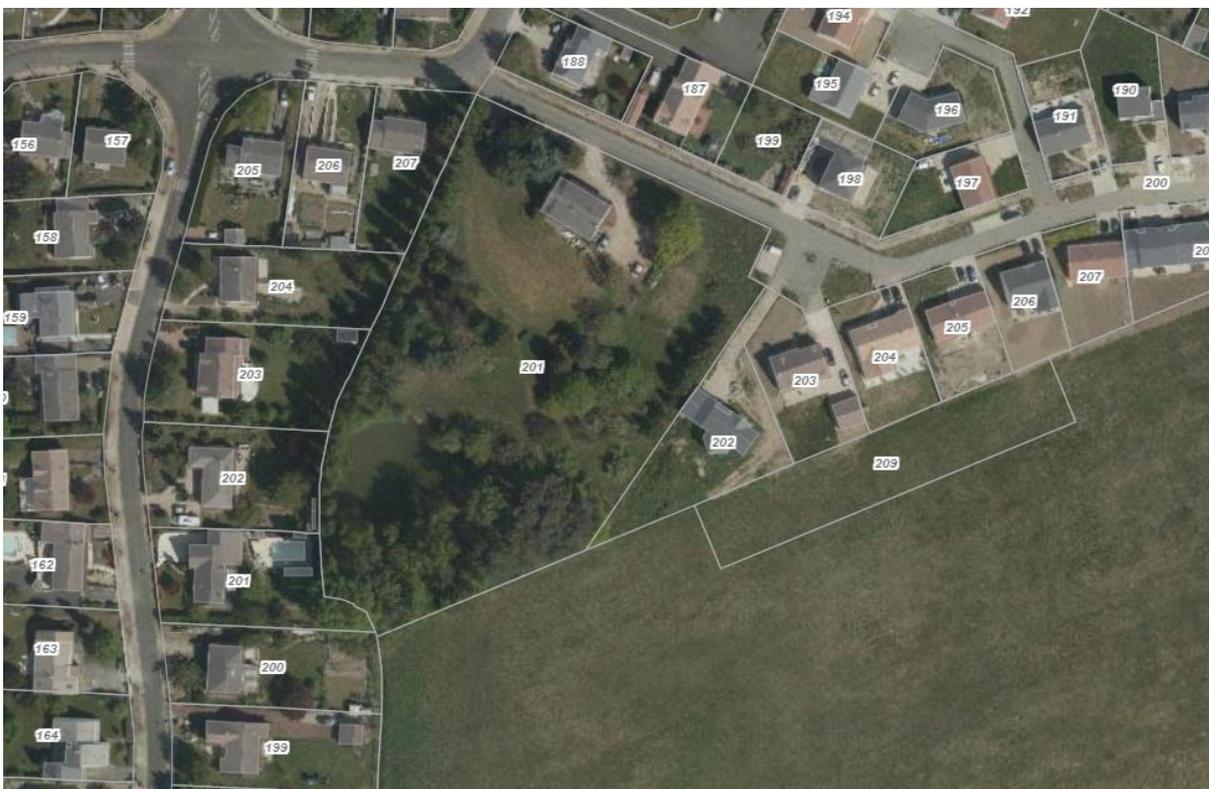
Les modifications proposées ci-dessous rentrent dans ce cadre défini par décision du Conseil d'Etat ([CE, 31 janvier 2020, n°416364, Cne de Thorame-Haute](#)) et réponse ministérielle ([Rép. Min. n°79658, JOAN Q, 22 nov. 2016](#)).

## ■ COMMUNE DE CHANTEAU

### 1/ Ajustement du périmètre du boisement urbain sur la parcelle AB 201, rue de la Brossardière à Chateau

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 – Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 – Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> – 19



370

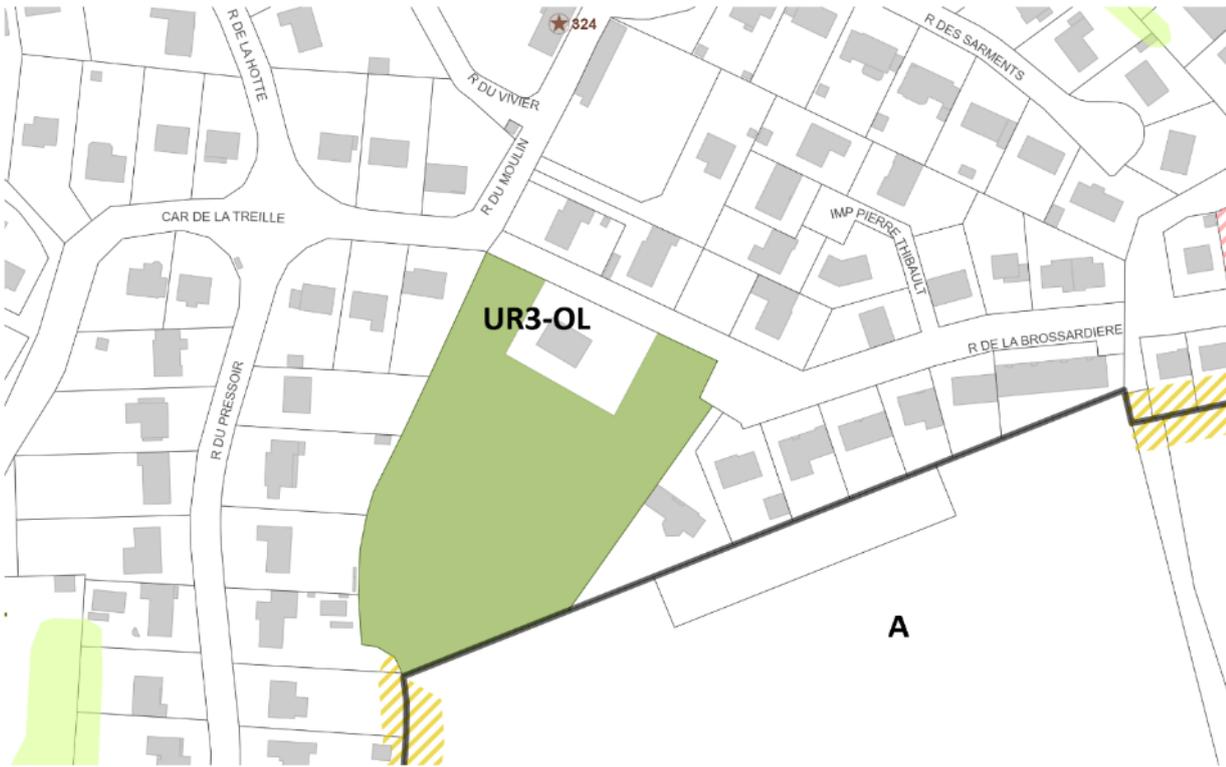
La parcelle cadastrée AB 201, située rue de la Brossardière fait l'objet d'une protection graphique «boisement urbain et espace d'ornement ». Le tracé du boisement procède en fait d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du document.

En effet, une maison d'habitation est située au premier rang de la parcelle et cernée de part et d'autre par le périmètre du boisement urbain. Or cela ne correspond pas à la réalité du terrain, car les buissons et l'arbre isolé situés à l'avant de la maison ne sont pas d'intérêt remarquable. De plus, le potager dépourvu d'arbres est compris dans le périmètre du boisement. Il est donc proposé d'ajuster le tracé à la marge en retirant ces éléments.

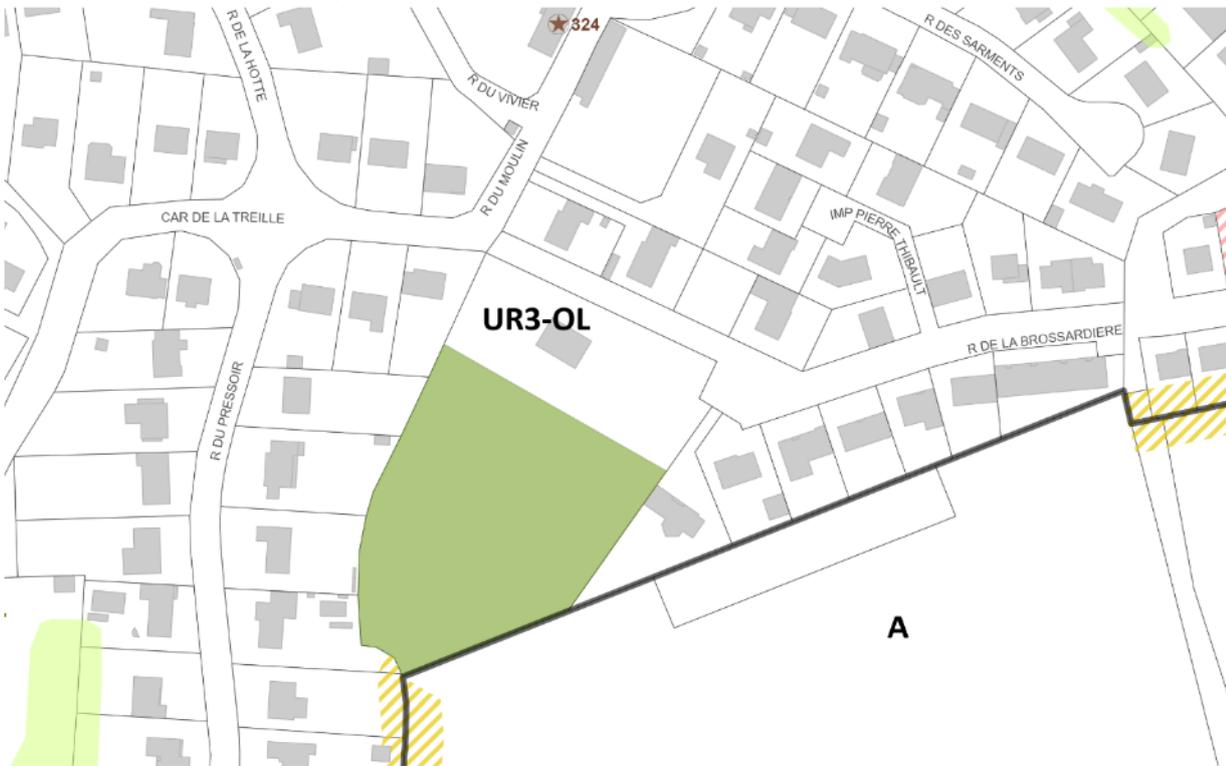
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajuster le périmètre du boisement urbain et espace d'ornement pour correspondre à la réalité du terrain.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE LA-CHAPELLE-SAINT-MESMIN

### 2/ Ajustement du pourcentage du coefficient de pleine-terre dans le centre-ville de la Chapelle-Saint-Mesmin

PIECES MODIFIEES : 4.2.1 – Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> – 9



372

L'ensemble de la zone UC2, correspondant au secteur du centre-ville de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin, fixe un taux de 50% de pleine-terre. Lors du tracé de l'outil réalisé de manière systématique sur toutes les zones UC2, il n'a pas été pris en compte le contexte urbain du centre-ville. Il a été constaté que cet ensemble de petits commerces groupé déjà constitué le long de la route départementale dépasse le coefficient de pleine-terre de 50% pour la majorité des parcelles. De plus, la taille des parcelles est plus petite que sur le reste de la commune et concerne un secteur limité de bâtis anciens à l'alignement de la voie.

Il convient d'harmoniser le dispositif de pleine-terre avec les constructions existantes en abaissant le taux à 15% le long de la rue nationale sur les parcelles des commerces existants. Cette diminution du pourcentage de pleine-terre n'a pas d'impact sur la préservation du caractère paysager du secteur. En effet, le classement des espaces verts en « cœur d'îlot » sur le plan de zonage permet, à l'échelle des lotissements, de les préserver en empêchant toute urbanisation future.

Les commerces concernés sont le bar tabac « Les Tilleuls », la boucherie, la boulangerie « Perle Gourmande », Zaki Dress, la Caisse d'Épargne Loire Centre et la Banque Populaire Val de France, la banque CIC et la pharmacie Espace Béaire sur les parcelles AY 01, AY 02, AY 03, AY 04, AY 34, AY 35, AZ 326, AZ 327, AZ 328, AZ 441, AZ 447 et AZ 473.

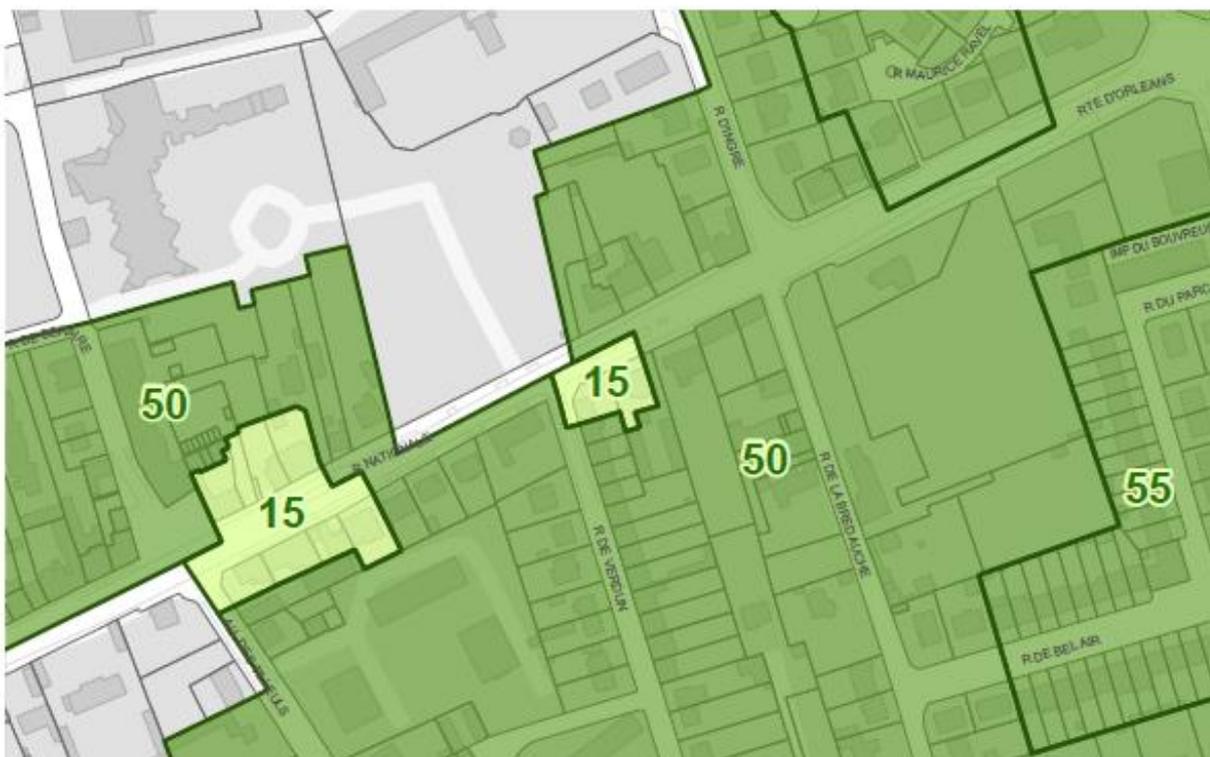
Ainsi, il est proposé d' :

- Abaisser le taux à 15% d'emprise de pleine-terre sur une partie du centre-ville de La Chapelle-Saint-Mesmin pour correspondre à l'existant.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE CHÉCY

### 3/ Mise en adéquation d'un secteur de mixité sociale et d'un cœur d'îlot sur la parcelle AD 1295

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 – Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> – 54



374

La parcelle AD 1295, d'une superficie de 1616 m<sup>2</sup>, est couverte en partie par un cœur d'îlot situé en fond de jardin et d'une servitude de mixité sociale. L'objectif de la servitude de mixité était de créer un lot à bâtir la réalisation de logement sociale. La superposition des deux prescriptions graphiques rend incompatible tout projet de construction.

Ainsi, il est proposé de :

- Supprimer la servitude de mixité sociale au regard des prescriptions graphiques existantes et des capacités d'évolution du secteur.

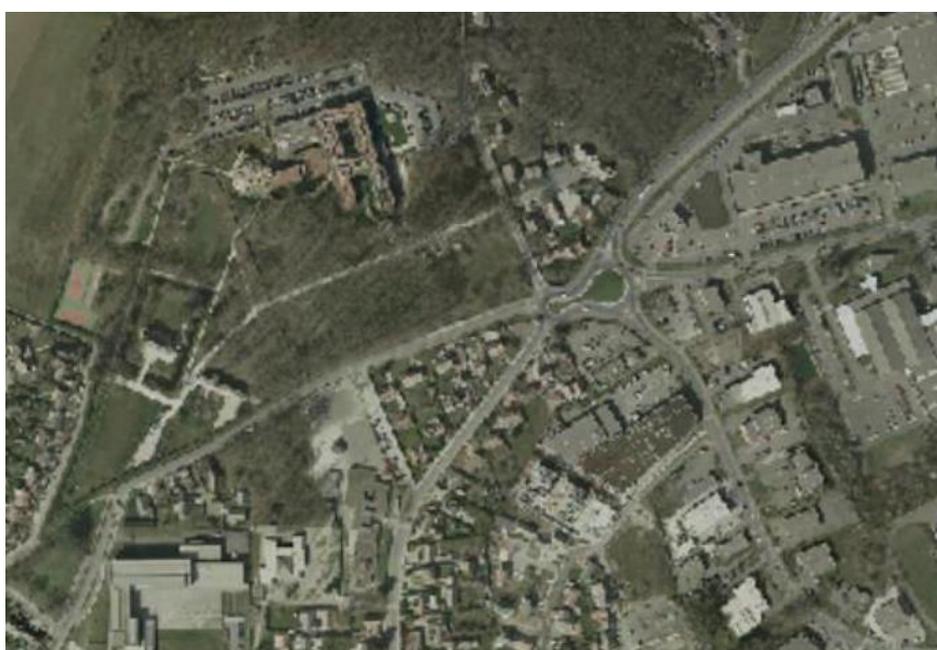
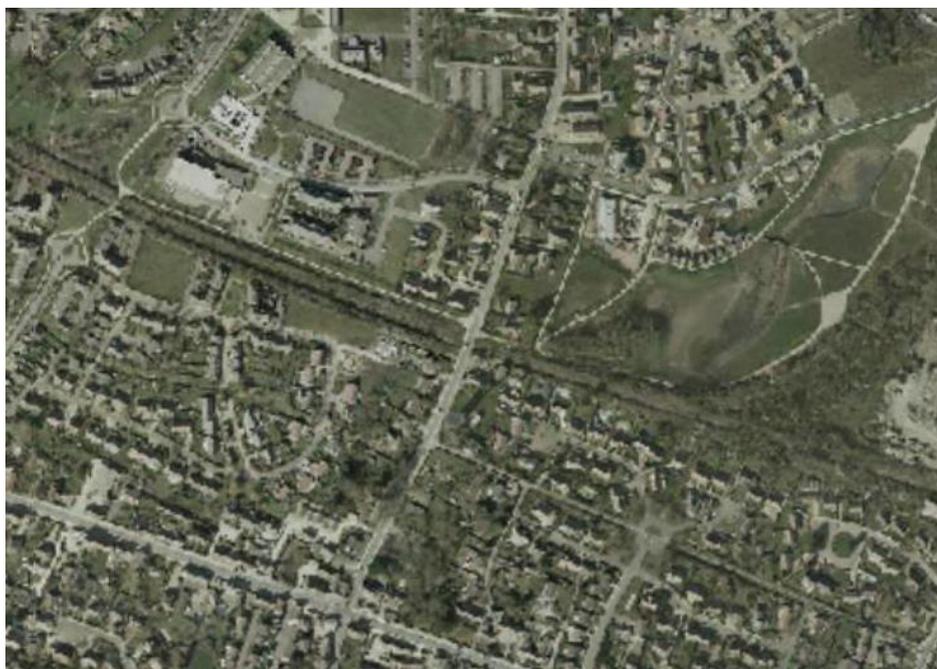


#### 4/ Ajustements de limites cadastrales avec les limites de zonage

PIECES MODIFIEES :

- 4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 45, 53 et 54
- 4.2.1 - Plan des Emprises au 5000<sup>e</sup> - 7, 8, 11 et 12
- 4.3.1 - Plan des Hauteurs au 5000<sup>e</sup> - 7, 8, 11 et 12





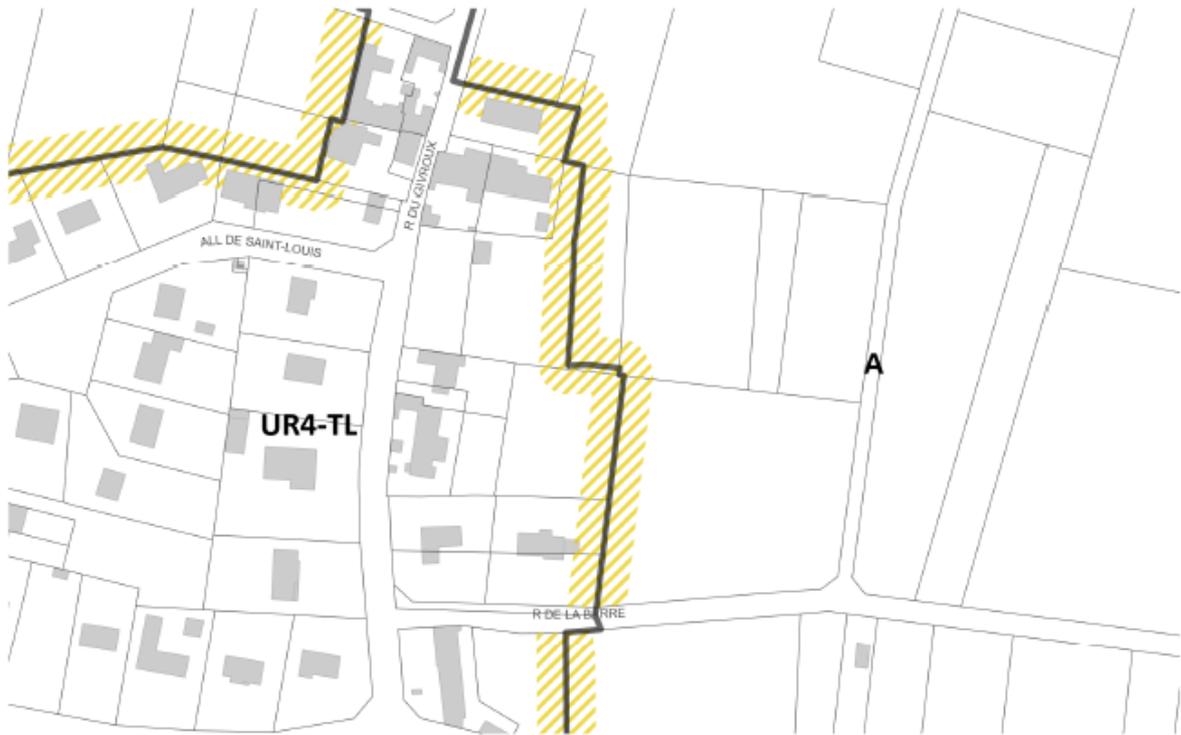
Lors de l'élaboration du PLU Métropolitain, un certain nombre de périmètre de zonage ont été repris sur la base des PLU communaux. Ce report a occasionnellement induit des erreurs de tracé de limite de zonage par rapport aux limites cadastrales. Notamment :

- Les limites zones entre UR4-TL et A suivant parcelles ZW 182 et 108 ainsi que ZW 183 et 112 ;
- Les limites entre les zones UR3 et UR4-TL suivant les parcelles ZH 685 et ZH 682 ;
- Les limites entre les zones UR3 et UE suivant les parcelles ZM 290, ZM 291, ZM 293 et AE 361 ;
- Les limites zones entre UR4-TL et A suivant parcelles ZP 173 et ZP 145.

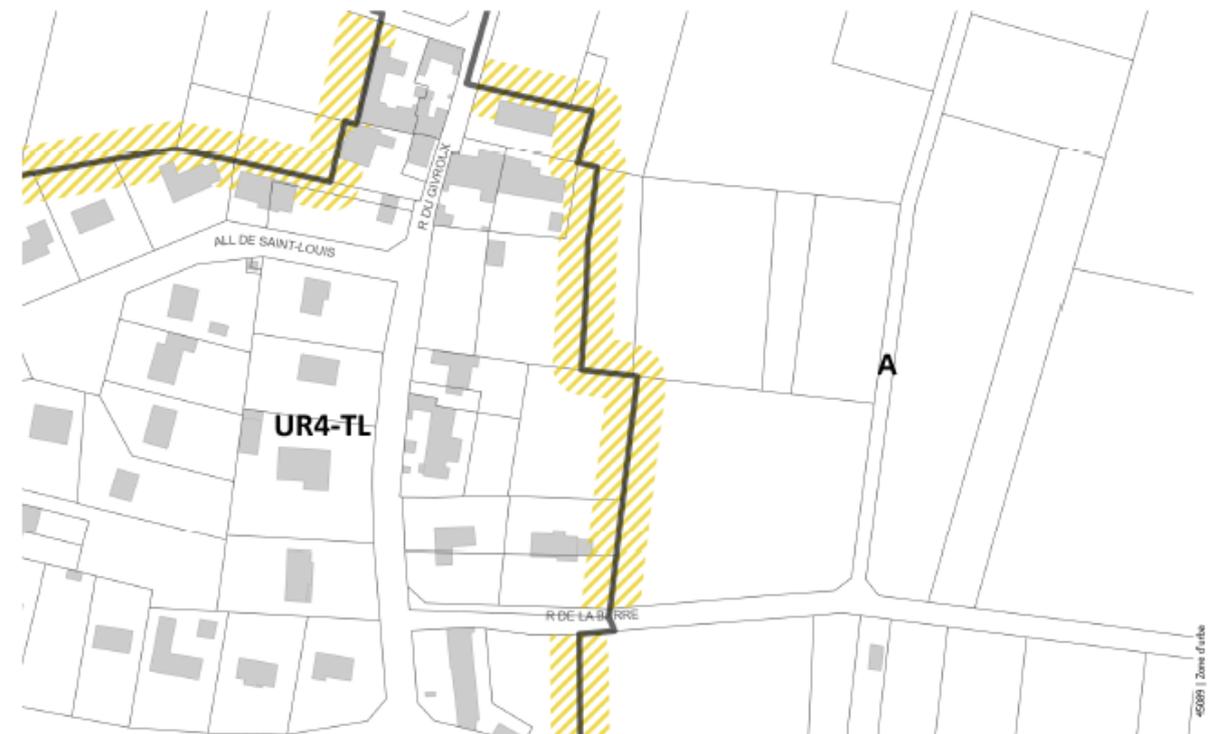
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajuster les tracés des limites parcellaires citées précédemment.
- Ajuster le plan des hauteurs et des emprises en conséquence.
- Déplacer les franges agricoles et paysagères en conséquence des modifications liées aux zones agricoles.

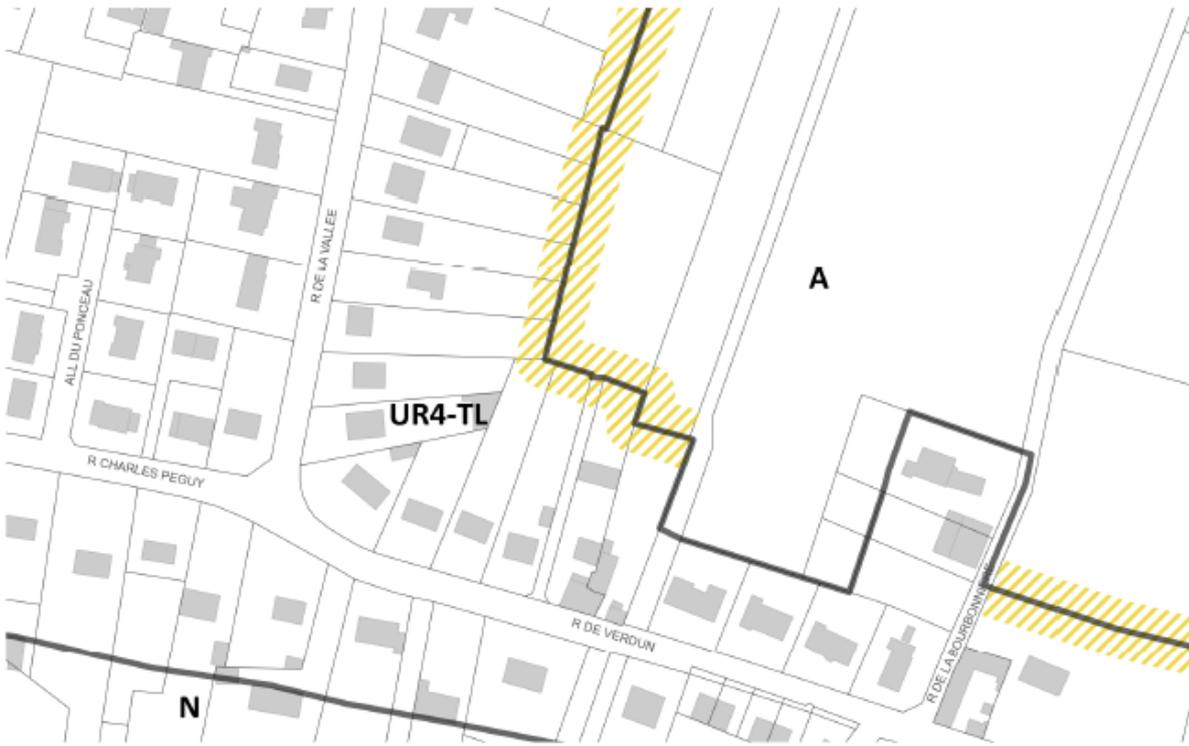
AVANT



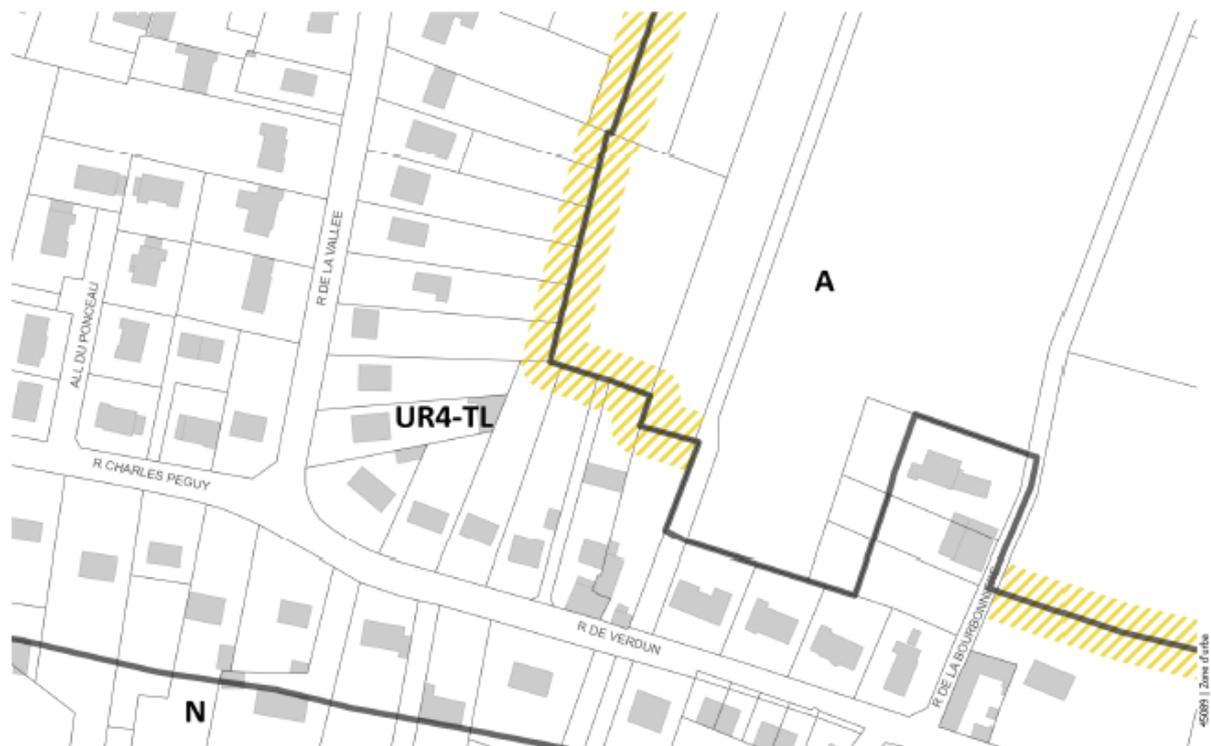
APRES



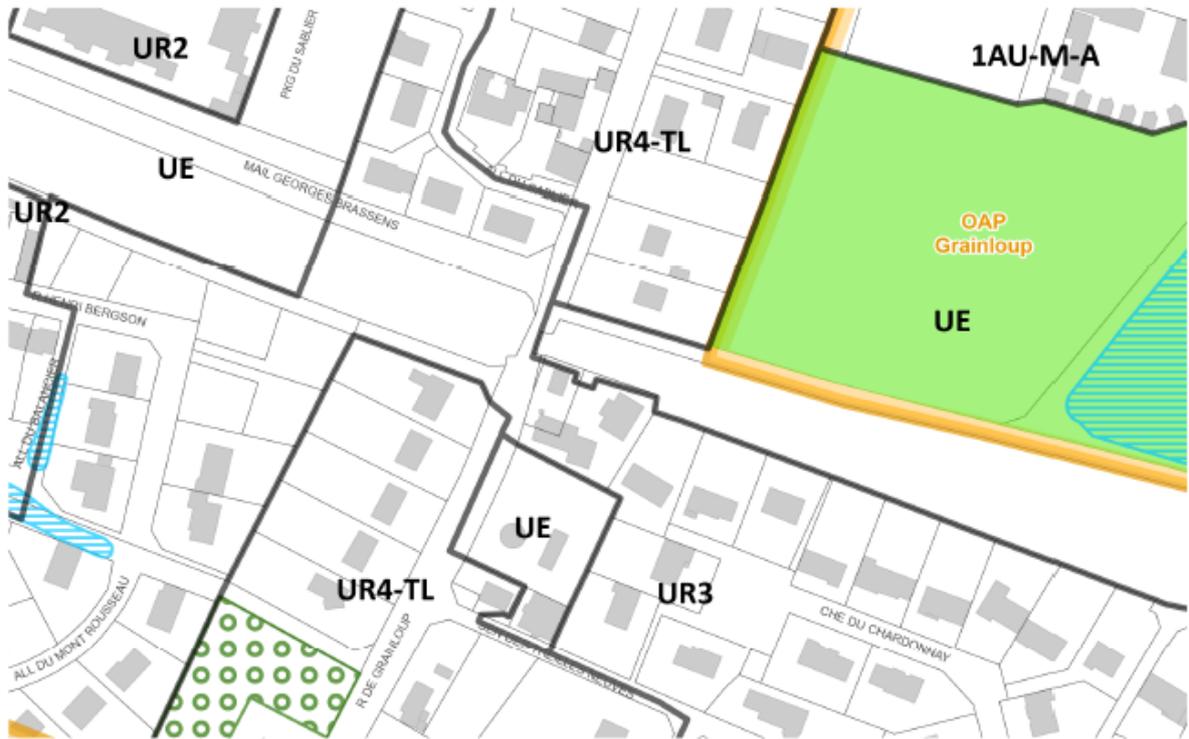
AVANT



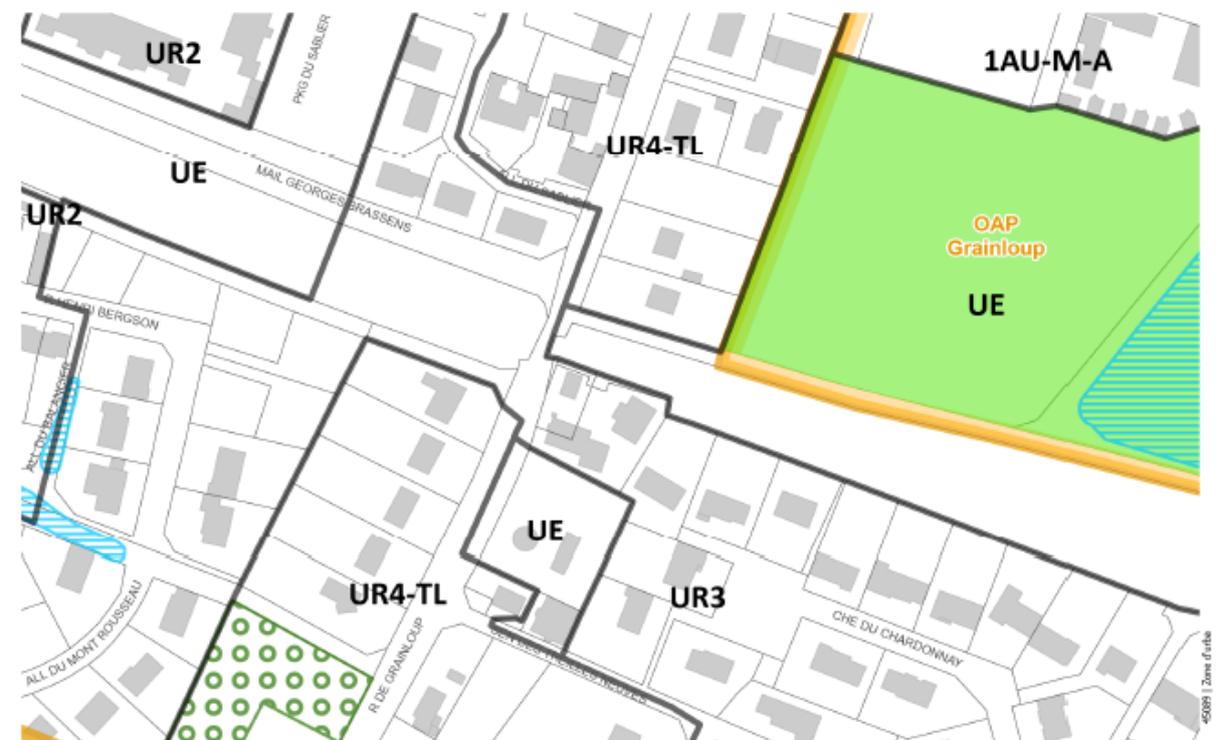
APRES



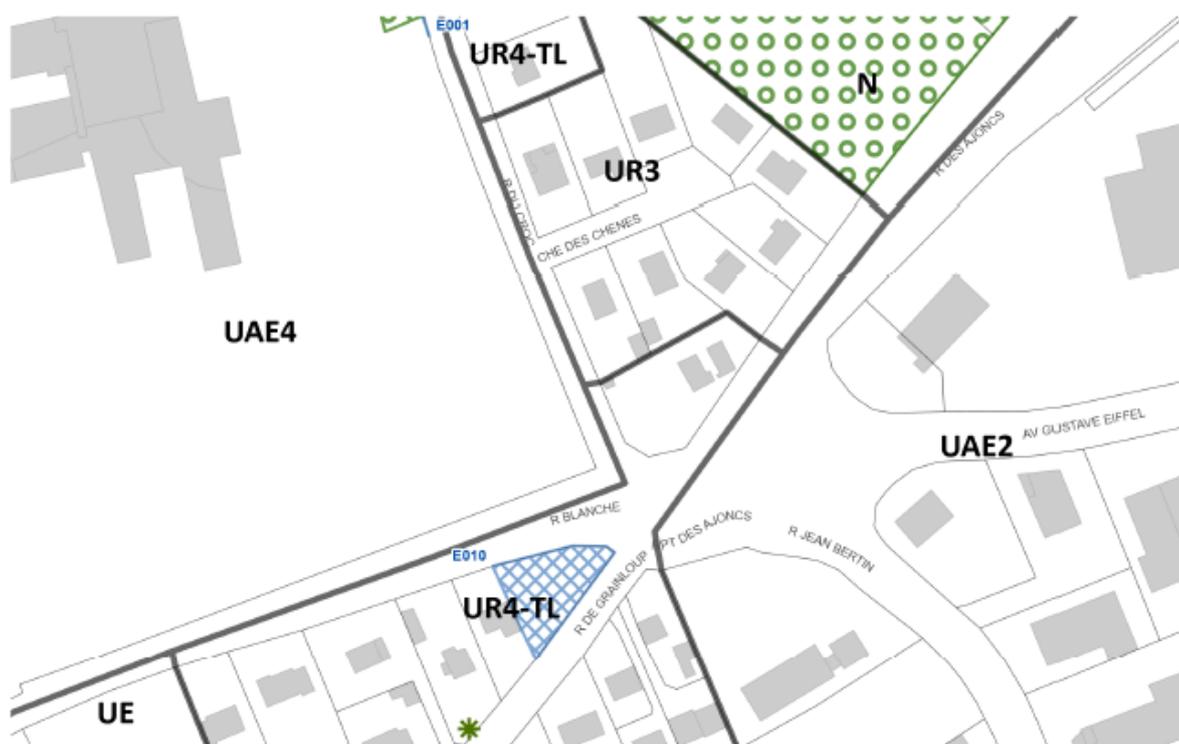
AVANT



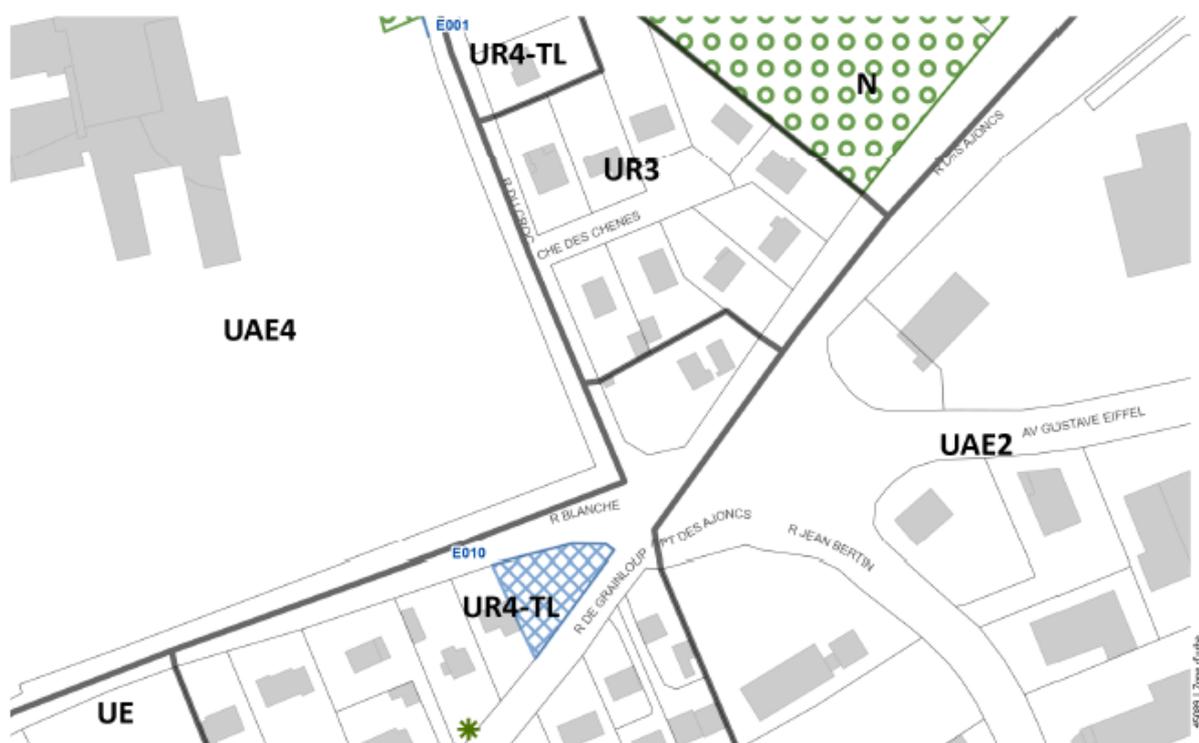
APRES



AVANT



APRES



AVANT

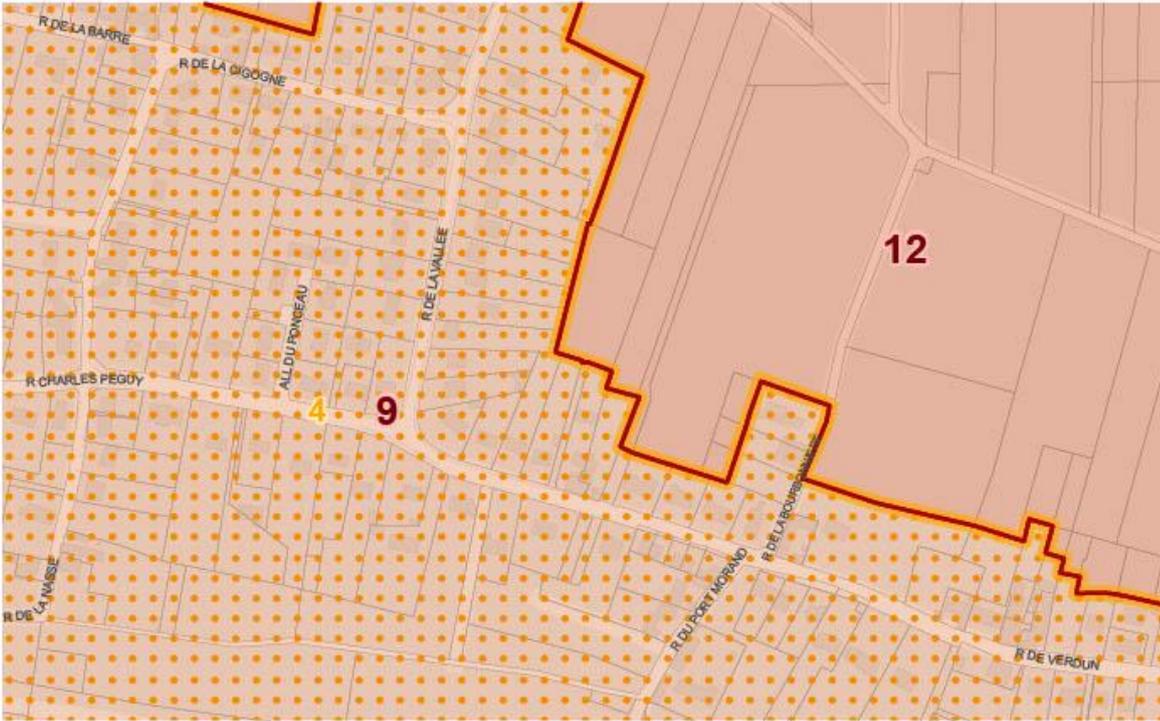


APRES

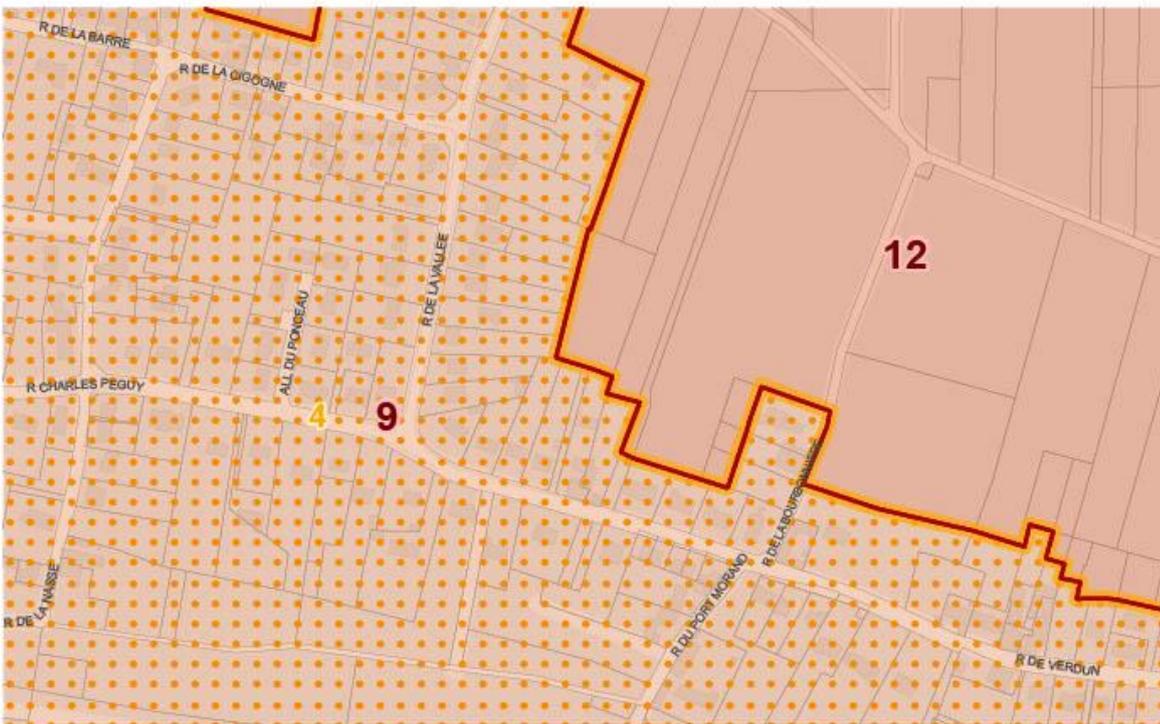


45089 | Hauteur feilage

AVANT



APRES



## AVANT



## APRES



45089 | Hauteur foliage

AVANT



APRES

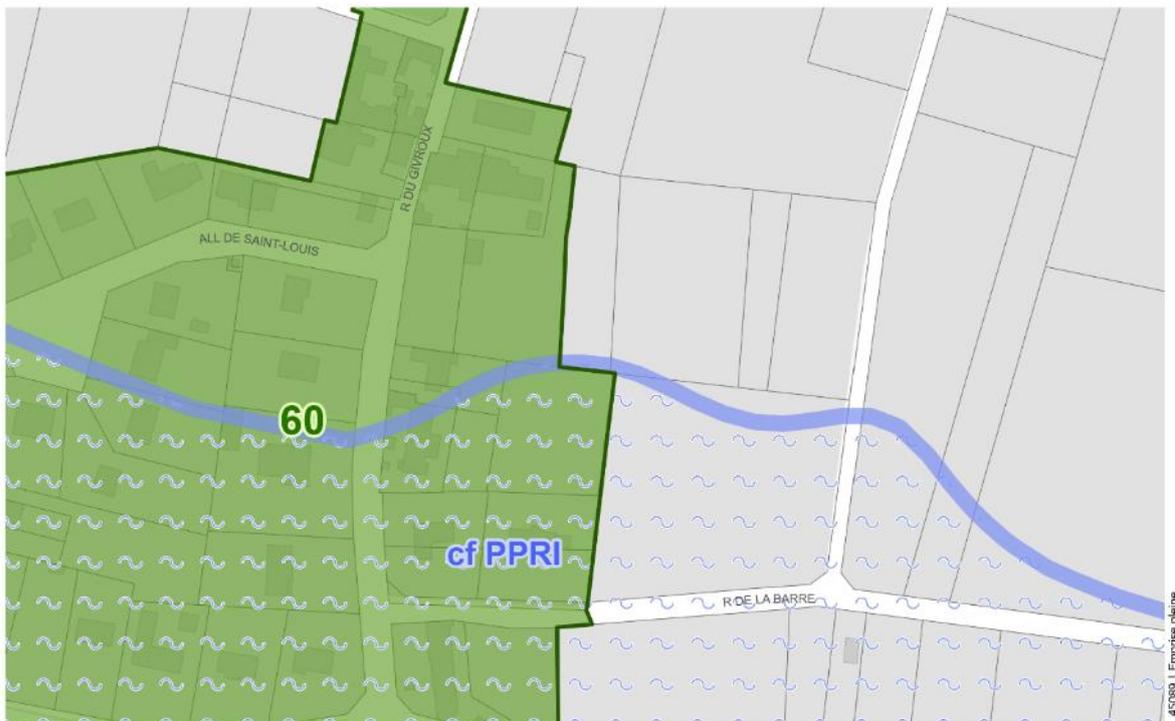


45089 | Hauteur faîtege

AVANT



APRES



AVANT



APRES





AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS

### 5/ Correction du tracé d'un linéaire commercial, rue Jean Jaurès

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 33



390

Les parcelles cadastrées AN 282 et 283 situées rue Jean Jaurès font l'objet d'une protection graphique « linéaires commerciaux protégés ». Le tracé du linéaire commercial a été établi lors de l'élaboration du document sur ces deux parcelles bâties mais ne correspond pas à la réalité du terrain.

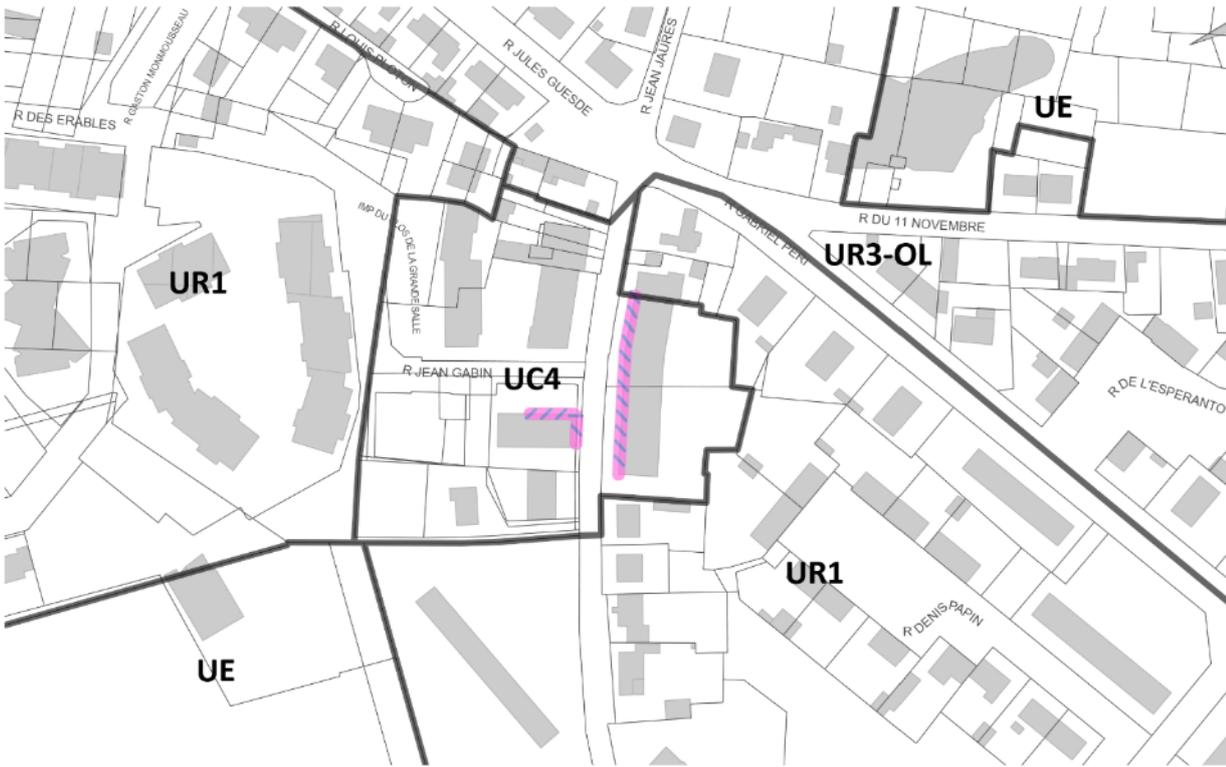
En effet, le cabinet d'un médecin est compris à l'extrémité nord de ce linéaire, il s'agit d'une erreur matérielle. L'ouverture du cabinet en 1981 est antérieure à l'élaboration du PLUM. Le cabinet médical ne correspondant pas à la sous-destination du linéaire commercial doit être retiré sur une partie de la parcelle AN 282.

Les linéaires commerciaux protégés correspondent à l'intégralité des rez-de-chaussée repérés aux documents graphiques, destinés à renforcer l'offre commerciale de proximité, y compris en cas de reconstruction.

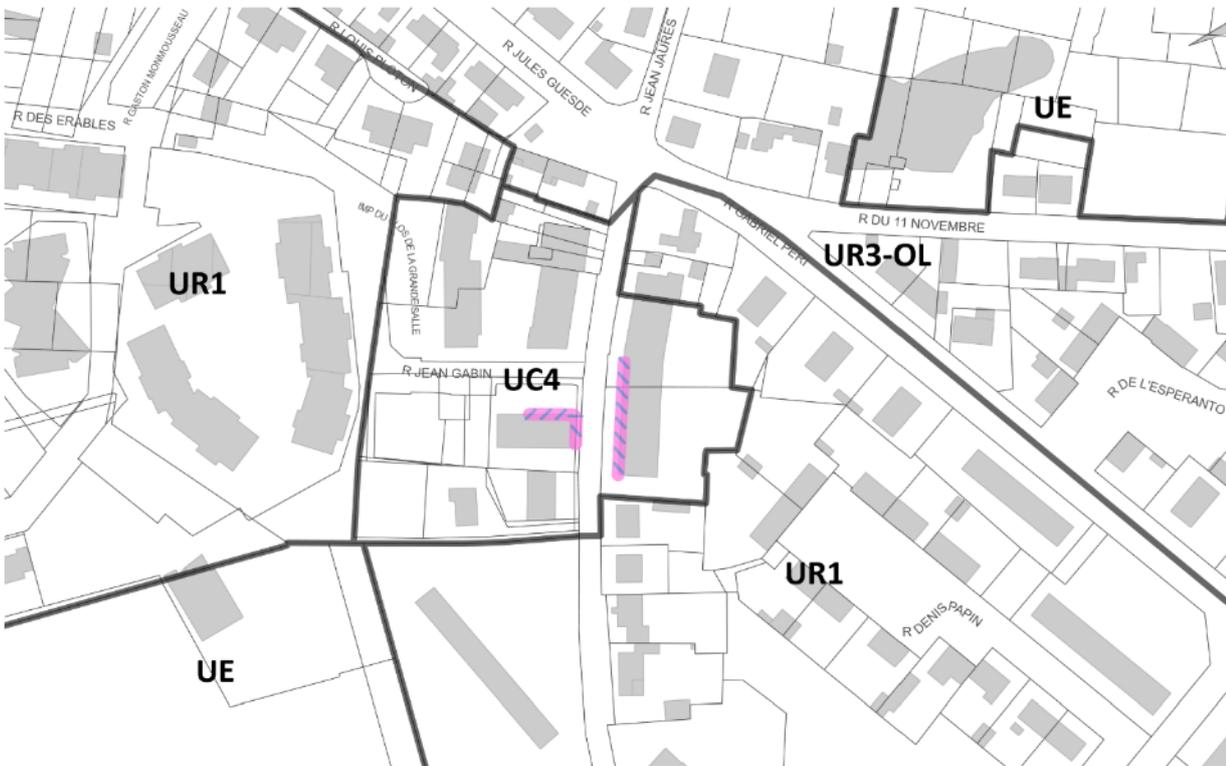
Ainsi, il est proposé d' :

- Ajuster le tracé du linéaire commercial situé sur la parcelle cadastrée AN 282 pour correspondre à la réalité du terrain.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE D'INGRÉ

### 6/ Correction du tracé de zonage, route Nationale

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 24  
4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 5



392

La parcelle cadastrée YB 1020, d'une surface de 1 772 m<sup>2</sup>, est actuellement classée pour une partie en zone UF1 (pour une surface de 240 m<sup>2</sup>), une deuxième partie en zone UF3 (116 m<sup>2</sup>) et une troisième partie en zone UR3-O (664 m<sup>2</sup>).

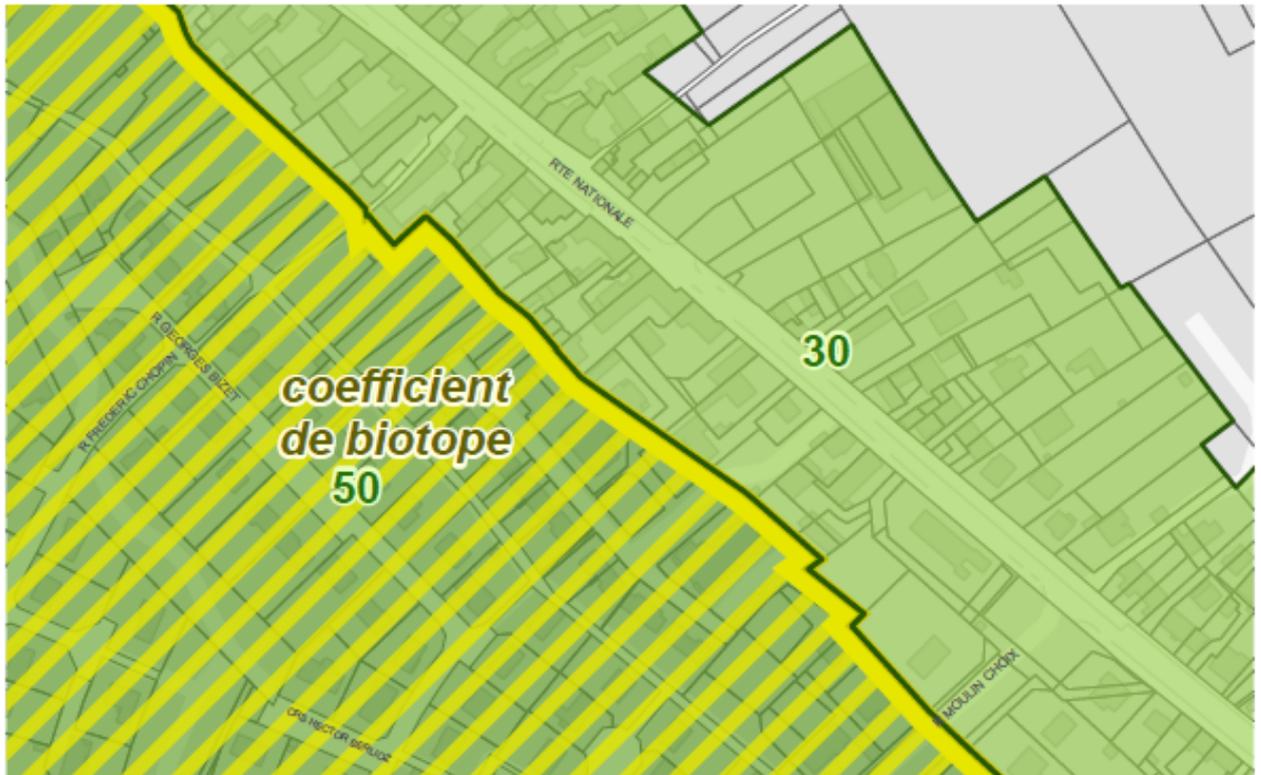
Cette parcelle déjà bâtie appartient à la même unité foncière occupée en totalité par Valloire Habitat. Il convient de corriger cette erreur matérielle pour une meilleure lisibilité des planches graphiques du PLUM en cohérence avec le parcellaire.

Il est donc proposé d' :

- Ajuster le tracé du zonage afin que la totalité de la parcelle YB 1020 soit dans un seul et unique zonage UR3-O,
- Ajuster le plan des emprises à 50% d'emprise de pleine-terre et y appliquer un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) en adéquation avec la zone UR3-O.

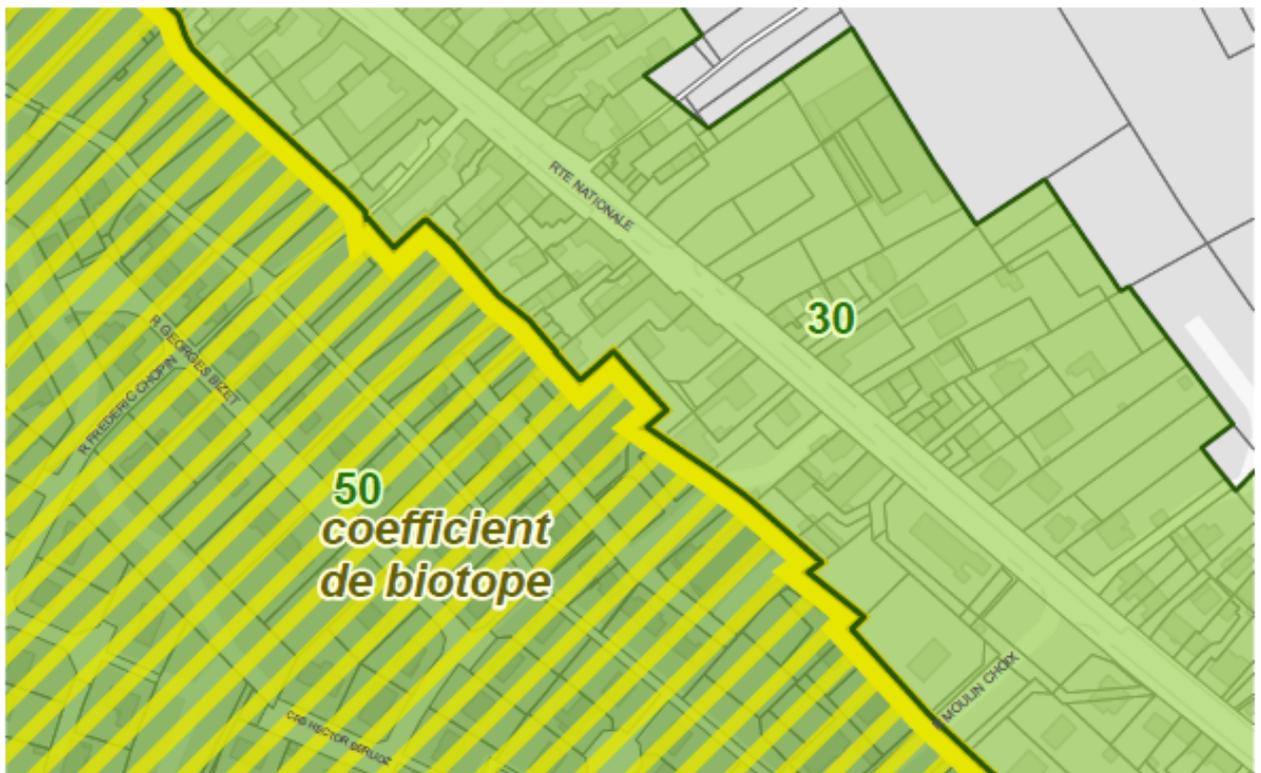


AVANT



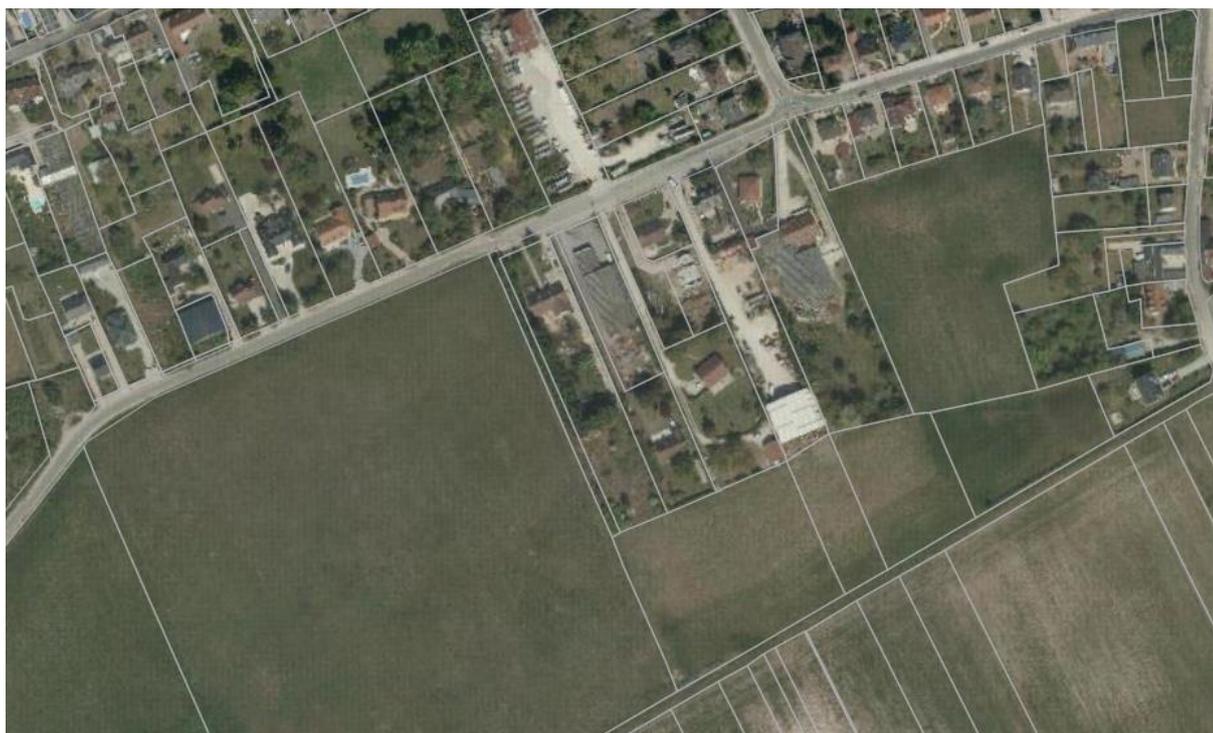
394

APRES



## 7/ Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle WA 39

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 41



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

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

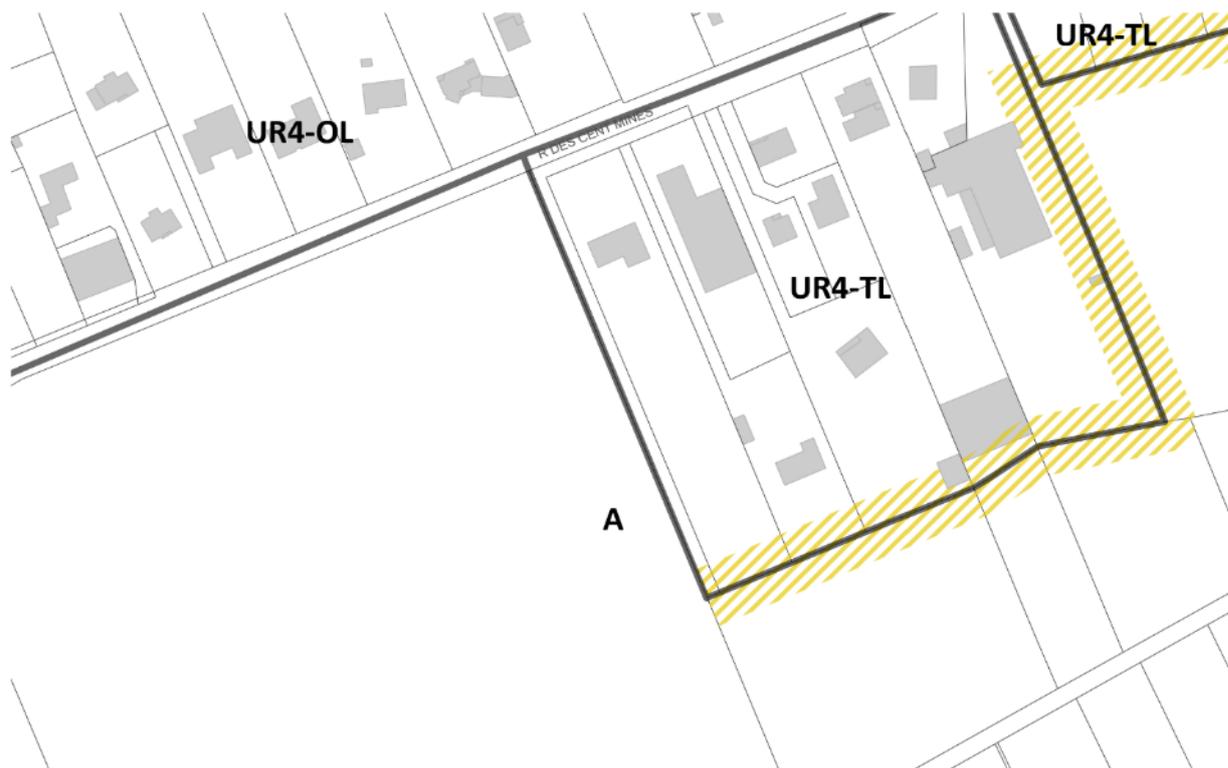
Il a été constaté une erreur matérielle dans le tracé discontinue de la frange agricole et paysagère sur la parcelle cadastrée WA 39 à Ingré.

Il convient donc de rajouter une frange agricole sur cette parcelle afin d'harmoniser cette prescription graphique de protection environnementale à l'ensemble de la commune.

Ainsi, il est proposé:

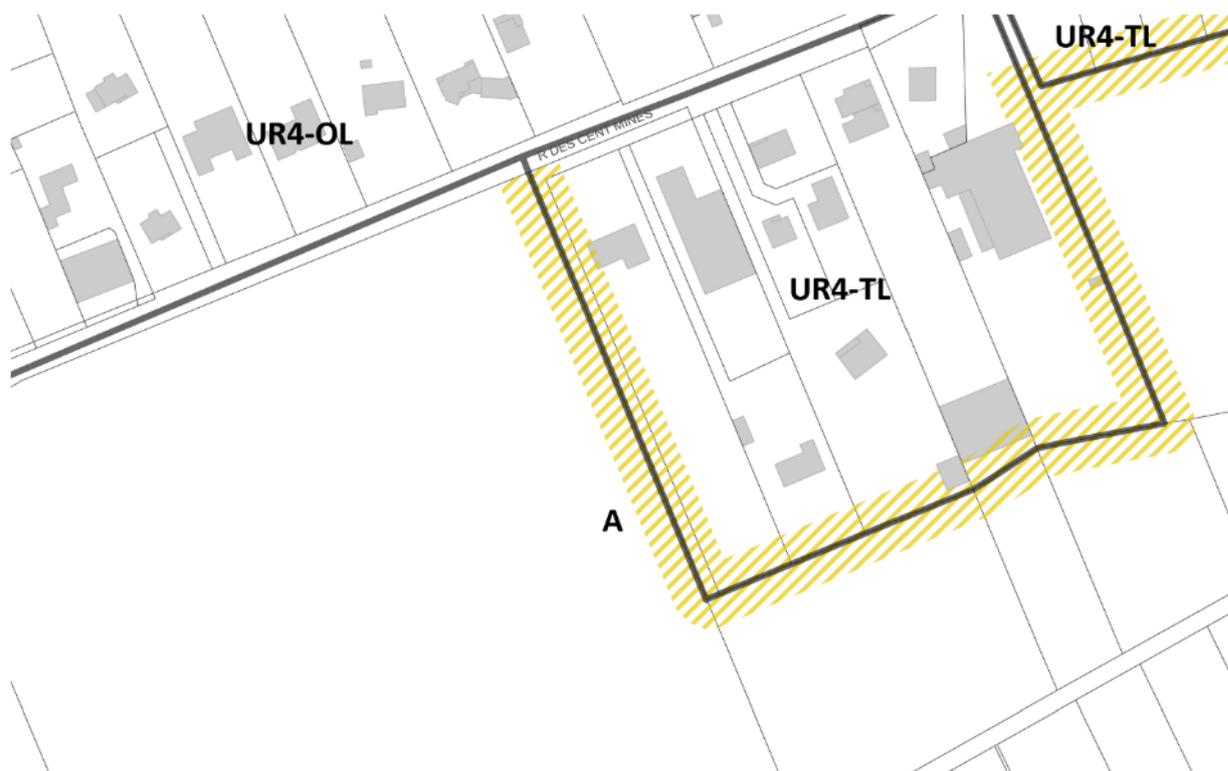
- D'ajouter une frange agricole et paysagère sur la parcelle WA 39 à Ingré.

AVANT



396

APRES



45169 | France

## 8/ Correction du tracé de zonage, rue de Selliers

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 40  
4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 5  
4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> - 5



Les parcelles cadastrées XE 164, 166 et 167, situées rue de Selliers, ne figuraient pas encore au cadastre lors de l'élaboration du PLUM. Ces parcelles sont classées en zone agricole. Ce classement procède en fait d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du document. En effet, deux habitations existantes sont situées sur les parcelles XE 164, 166 et 167 à proximité immédiate de la zone UR4-TL.

Ces deux maisons ont fait l'objet de permis de construire autorisés respectivement les 10/06/2019 et le 26/11/2019 en application des dispositions de l'ancien PLU communal. Elles ont été achevées respectivement le 28/02/2020 et le 26/03/2021. Elles n'apparaissaient donc pas encore au cadastre et en vue aérienne durant les travaux d'élaboration du PLUM. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle de reprise du tracé de zonage en rattachant les deux habitations existantes en continuité de la zone UR4-TL. Ce secteur regroupe des bâtis résidentiels diffus. Le dispositif réglementaire de la zone UR4 a pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et des fonds de jardin. La transition entre les espaces agricoles est prise en compte et la part d'espace de pleine-terre est importante dans cette zone du territoire métropolitain.

Le secteur indicé « TL » signifie « Très Limité » et vise à limiter très fortement la constructibilité des fonds de parcelles et restreindre la constructibilité de parcelles en deuxième rideau.

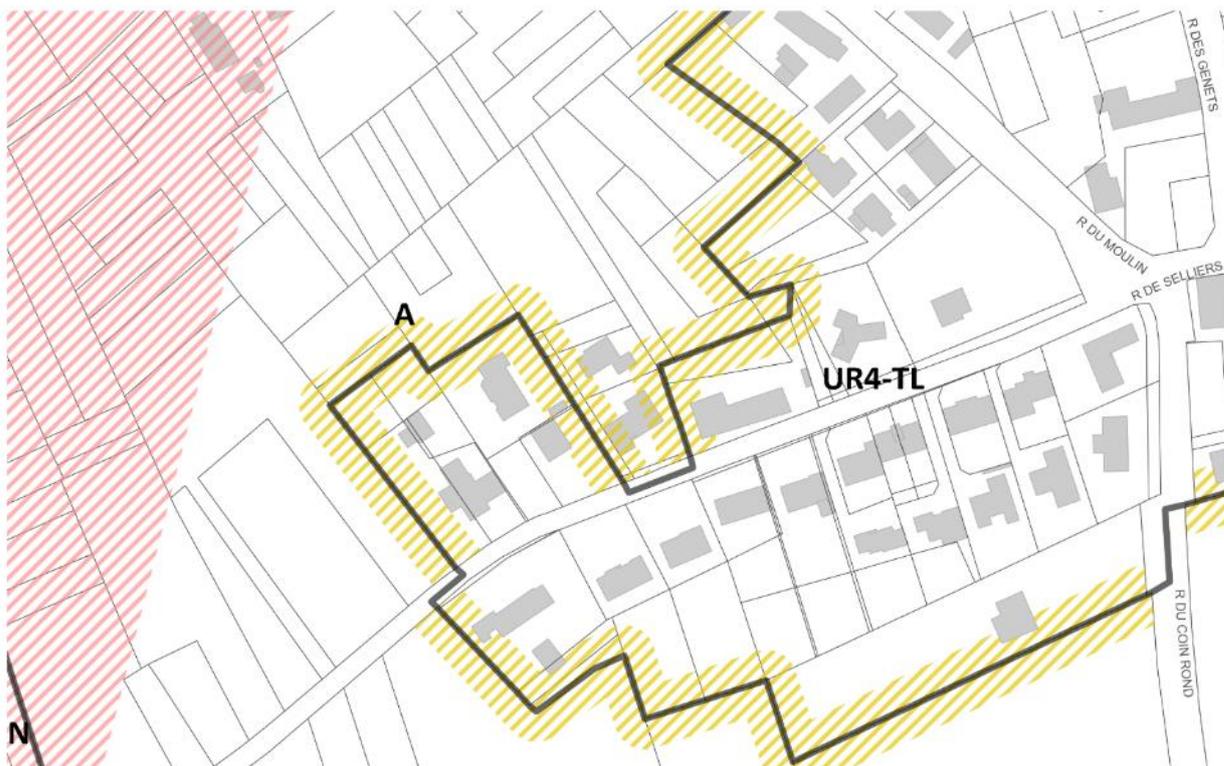
Au regard de la modification du tracé de zonage, il convient de corriger le plan des emprises en conséquence en intégrant ces parcelles dans la zone fixant un taux à 70% d'emprise de pleine-terre minimum.

Il convient également de corriger le plan des hauteurs en conséquence en intégrant ces parcelles dans la zone fixant 9 mètres de hauteur maximum au faitage et 6 mètres de hauteurs maximum à l'égout.

Ainsi, il est proposé de :

- Corriger le tracé du zonage résidentiel diffus UR3-OL en intégrant l'habitation existante rue du Chêne Maillard,
- Modifier les plans des hauteurs et des emprises en conséquence.

AVANT



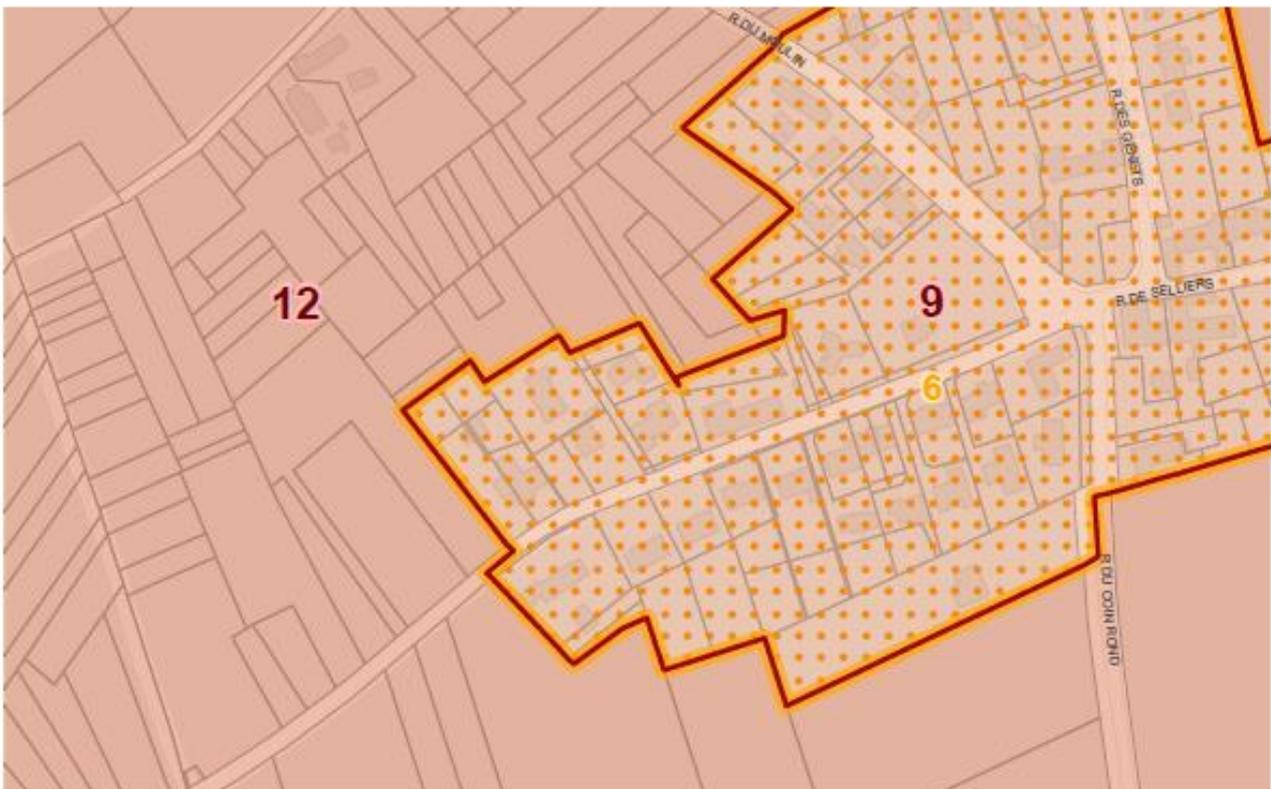
APRES



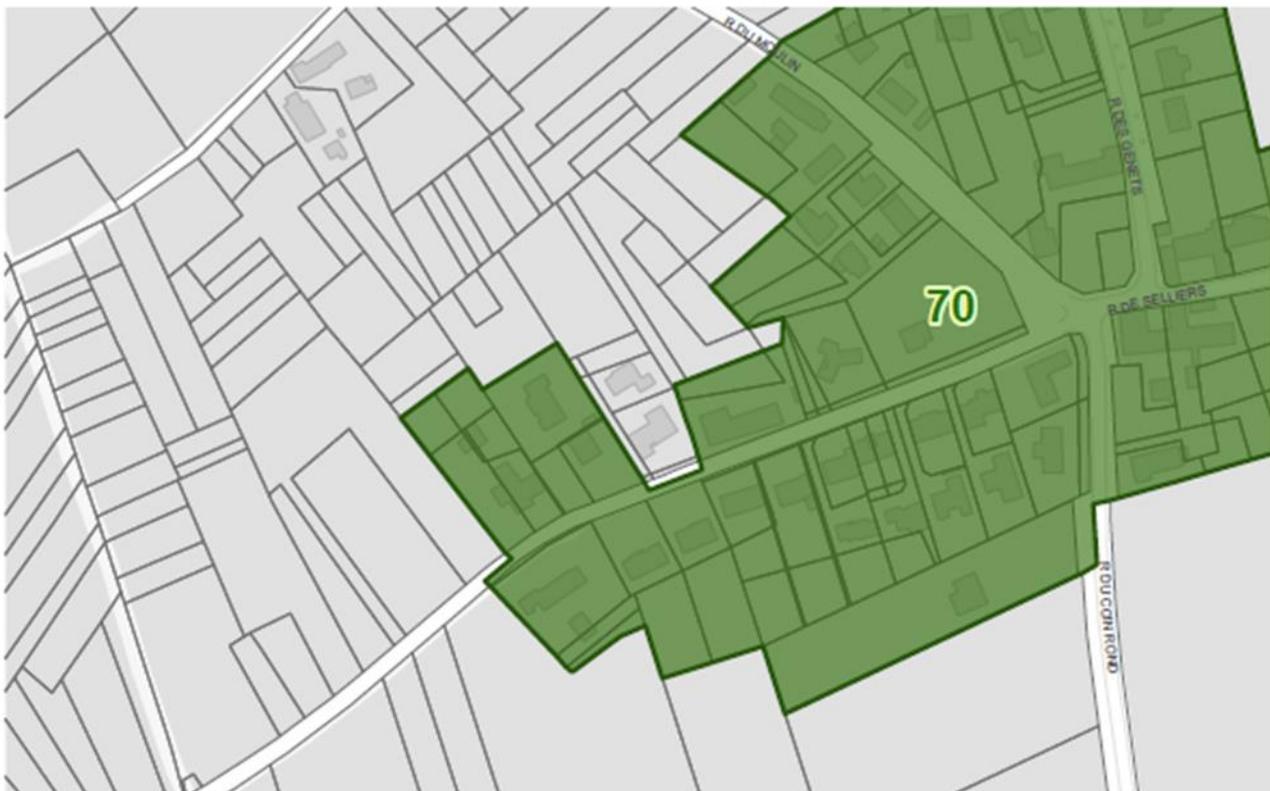
AVANT



APRES

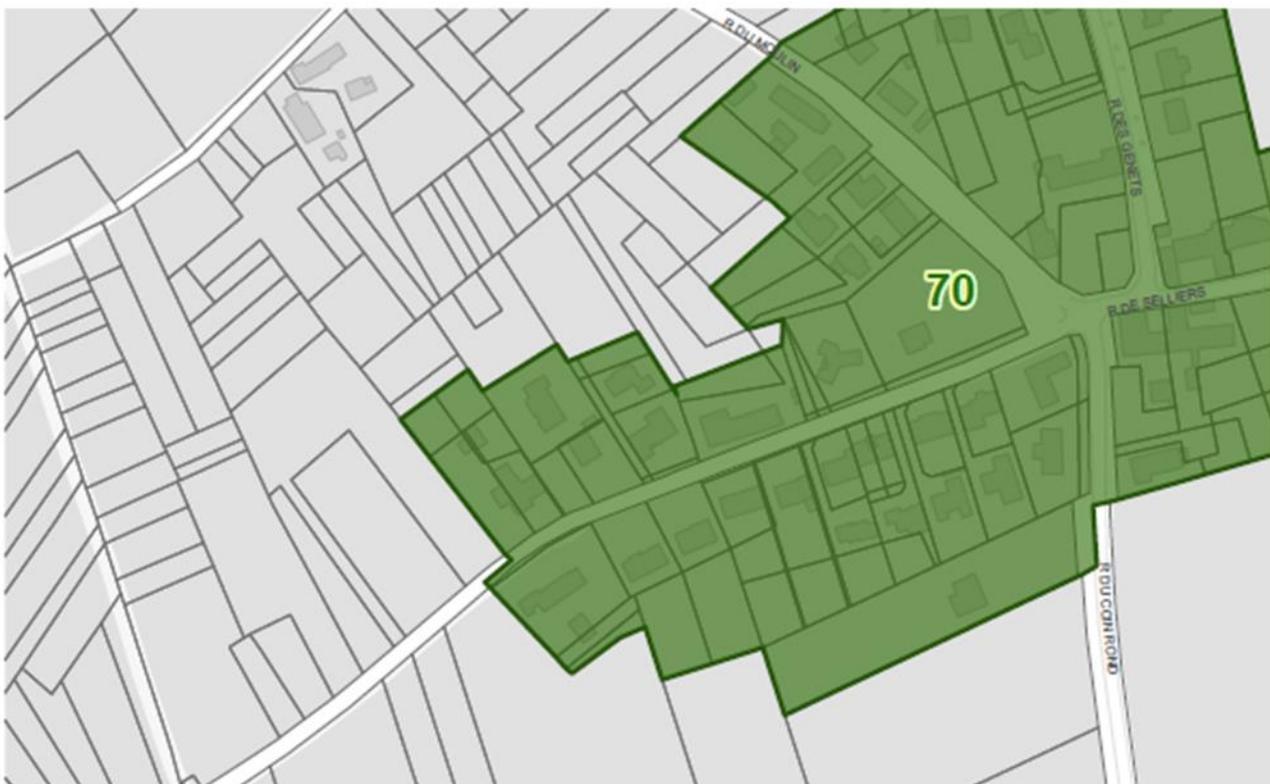


AVANT



400

APRES



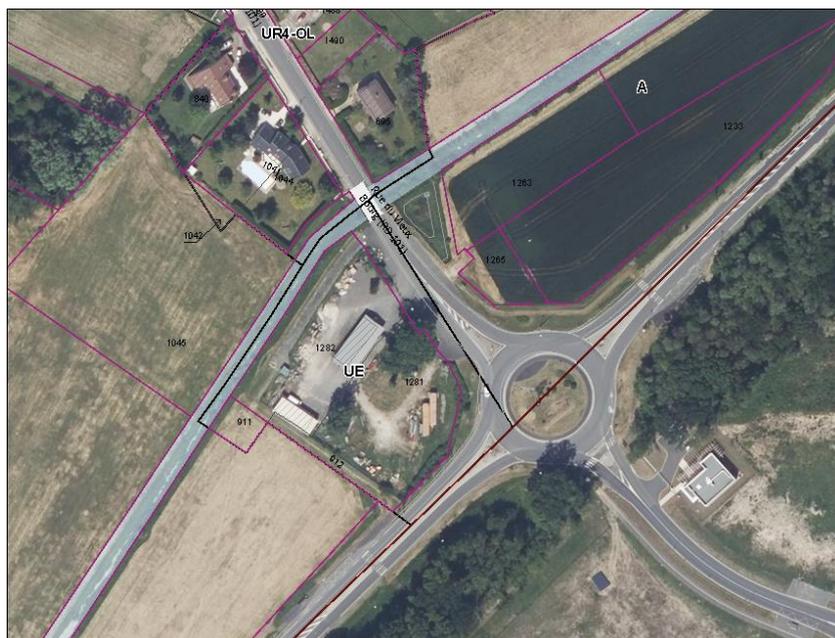
## ■ COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES

### 9/ Rectification du périmètre de la zone non aedificandi (Ajout après l'enquête publique suite à la demande de la commune)

#### PIECES MODIFIEES

4.1.1 – Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> – 29

1.3.0 – Rapport de présentation – TOME 3 : Justifications et évaluation environnementale  
page 230



Les parcelles cadastrées B912, B1281, B1282 sont situées sur la rue des trois Arches à Marigny-les-Usages, à proximité immédiate de la route départementale RD2152, classée voie à grande circulation. Classées en zone UE, elles ont vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

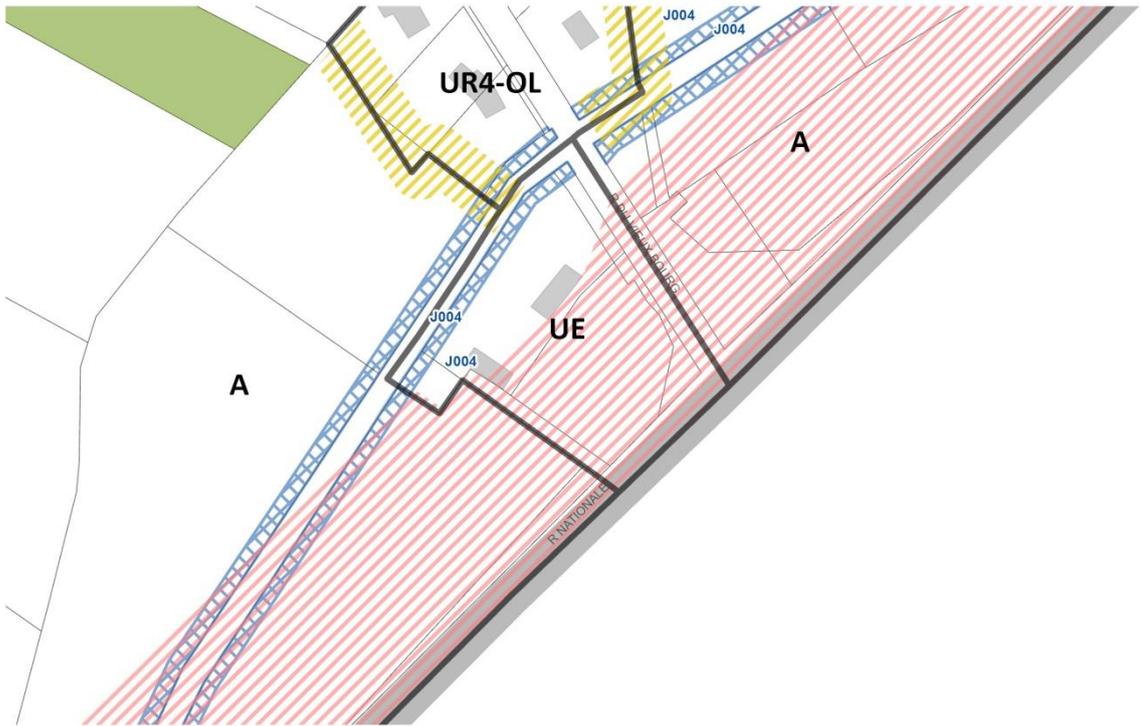
Du fait de leur proximité, l'ensemble des parcelles bordant la route départementale sont grevées d'une zone non aedificandi. Toutefois, les parcelles précitées, propriété de la Commune, sur lesquelles les services techniques de la Mairie sont installés, n'auraient pas dû être incluses dans la zone non aedificandi lors de l'élaboration du PLUm, puisqu'elles sont déjà bâties et font ainsi parties des espaces urbanisés de la commune tel que mentionné par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle qui s'est produite lors du découpage de la zone non aedificandi. Il convient de procéder à la rectification de cette erreur, car sa présence entrave le développement potentiel des infrastructures communales existantes et en conséquence la réponse aux besoins des habitants.

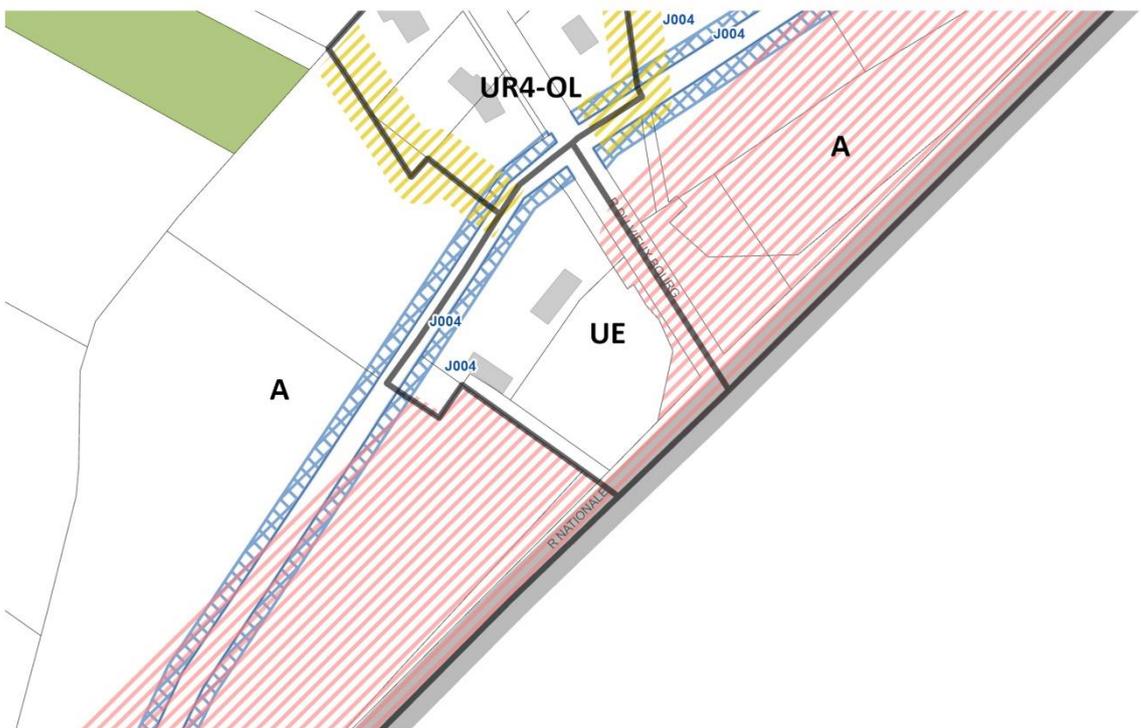
Ainsi il est proposé de :

- Rectifier le périmètre de la ZNA en cohérence avec la réalité du terrain.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE D'ORLÉANS

### 10/ Rectification d'une erreur matérielle sur l'inscription d'un arbre remarquable au 136 rue du Nécotin

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> n° 34
- 5.1.12.1 - Cahier communal d'Orléans (volet règlementaire)



La parcelle cadastrée section CH n° 677, située au 136 rue du Nécotin fait l'objet d'une protection graphique « arbre protégé ». Cette donnée avait été reprise du Plan Local d'Urbanisme d'Orléans du 25/10/2013, alors qu'entre-temps l'arbre a été abattu (entre 2013 et 2014).

De ce fait, la protection n'a plus lieu d'être et il convient de la supprimer.

Ainsi, il est proposé de :

- Supprimer le repère « arbre protégé » du plan de zonage n° 34 ;
- Supprimer la fiche d'identification de cet arbre du Cahier Communal d'Orléans.

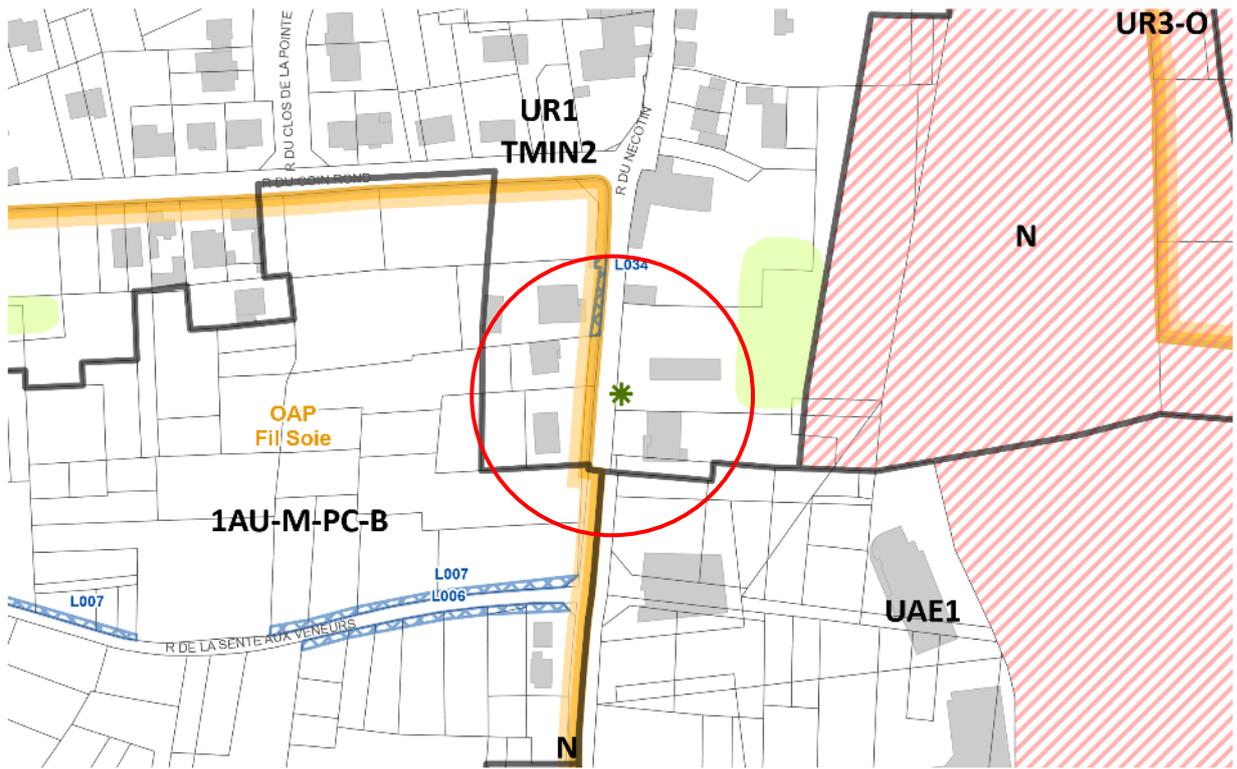


Google Street View - Mai 2011

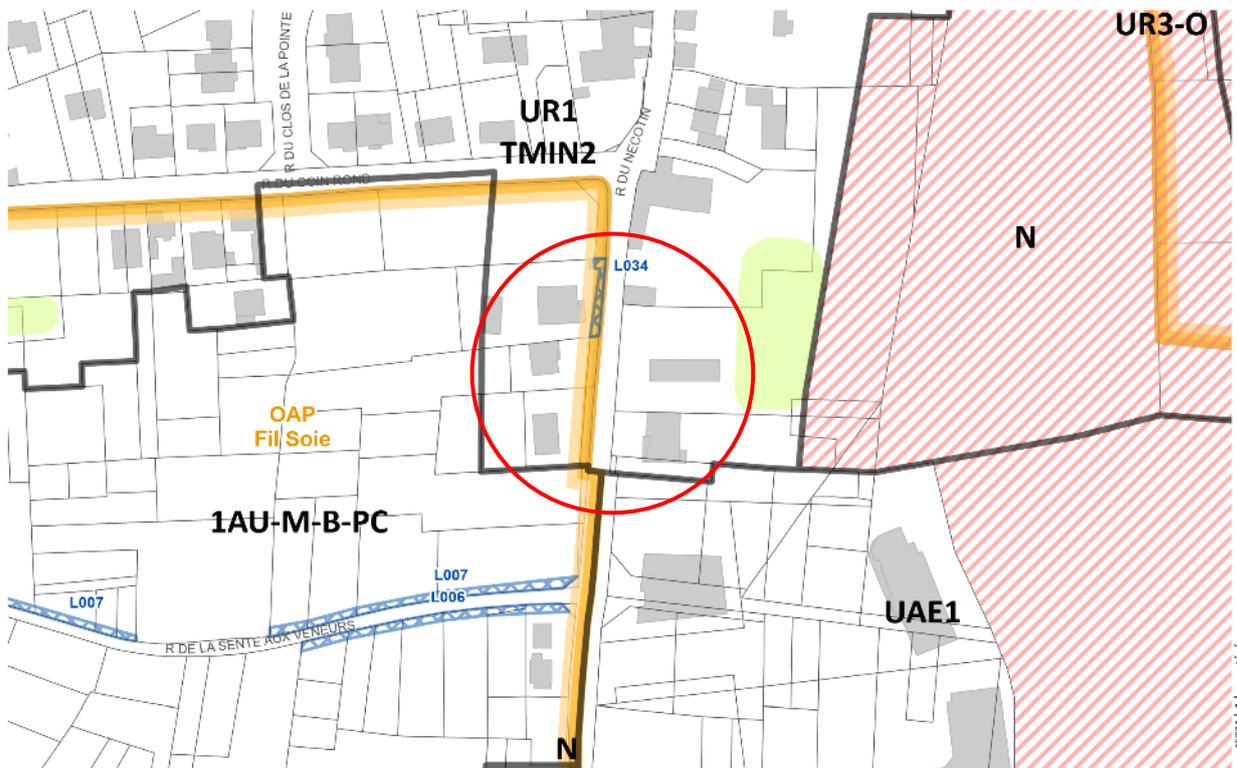


Google Street View - Août 2014

AVANT



APRES



45294 | Arbre protégé

## 11/ Rectification d'une erreur matérielle sur un cœur d'îlot rue Eugène Vignat

### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e\_43



Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs, en maintenant des espaces de nature en ville :

- Préservation et valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains,
- Maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et valorisation du rôle d'interface de ces espaces écologiques,
- Préservation d'îlots de fraîcheur en milieux urbains potentiellement denses,
- Valorisation d'espaces permettant un stockage des gaz à effet de serre,
- Conservation d'une intimité pour chacun des terrains et limitation du risque de covisibilités inopportunes,
- Préservation d'une bonne perméabilité de ces espaces, notamment dans une perspective de lutte contre le risque inondation,
- Conservation du caractère paysager, souvent à vertu patrimoniale de ces espaces.

Lors de l'élaboration du PLUM, les cœurs d'îlots ont été définis à partir de photographies aériennes à grande échelle, ne permettant pas d'analyser finement les potentialités et réalités de chaque site.

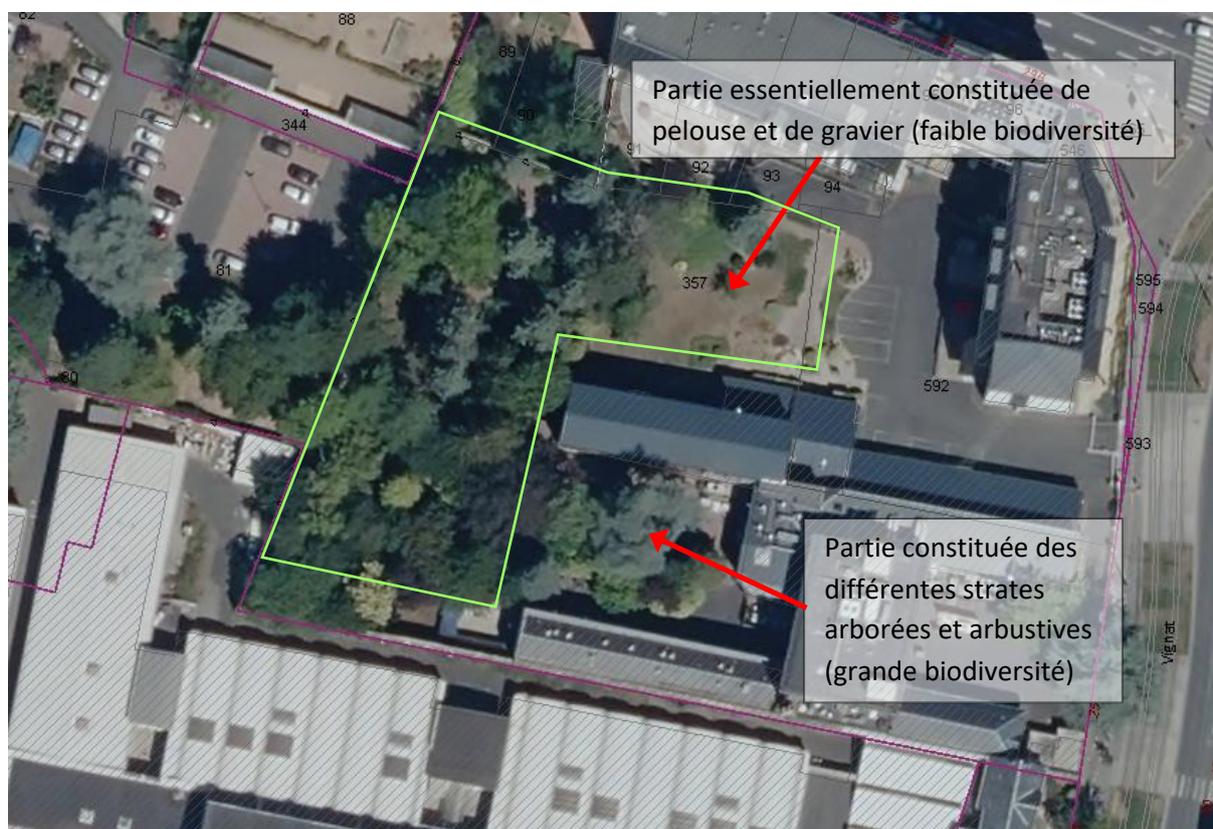
Suite à l'approbation du PLUM, le propriétaire du site a informé Orléans Métropole sur le classement peu approprié d'une partie du cœur d'îlot et propose de classer une partie plus intéressante au niveau de la biodiversité.

Le périmètre actuel du cœur d'îlot du site « Beau Cèdre », s'appuie sur les grandes lignes constituantes du site : limites parcellaires, bâtis et murs... Il comprend une partie importante des espaces verts du site sans forcément tenir compte des arbres qui s'y trouvent.

Lors d'études préalables à la future reconversion du site, un diagnostic paysager et phytosanitaire a permis de mettre en évidence qu'une partie du cœur d'îlot actuel ne comprend qu'une pelouse à faible valeur écologique, alors qu'un autre secteur comprenant les différentes strates herbacées, arbustives et arborées d'une plus grande richesse écologique n'a quant à lui pas été classé en cœur d'îlot.

Une grande partie des arbres analysés en cœur d'îlot ont été diagnostiqués comme affaiblis, altérés ou inadaptés aux conditions climatiques du site. Certains se sont même révélés dangereux, au vu de leur état vieillissant, en cas de fréquentation humaine importante. De plus, deux beaux spécimens se trouvent exclus et pourraient être menacés.

L'analyse de la photographie aérienne à une échelle rapprochée, montre qu'une partie du cœur d'îlot est très clairsemée et essentiellement constituée de pelouse et de gravier, comprenant très peu de strate arbustive et arborée. De ce fait ce cœur d'îlot ne répond pas pleinement aux objectifs attendus de préservation de fraîcheur, de stockage des gaz à effet de serre, de limitation des covisibilités, d'assurer une bonne perméabilité... Par ailleurs, une partie très arborée du site n'a pas été incluse dans le cœur d'îlot alors qu'elle comprend toutes les strates herbacée, arbustive et arborée.

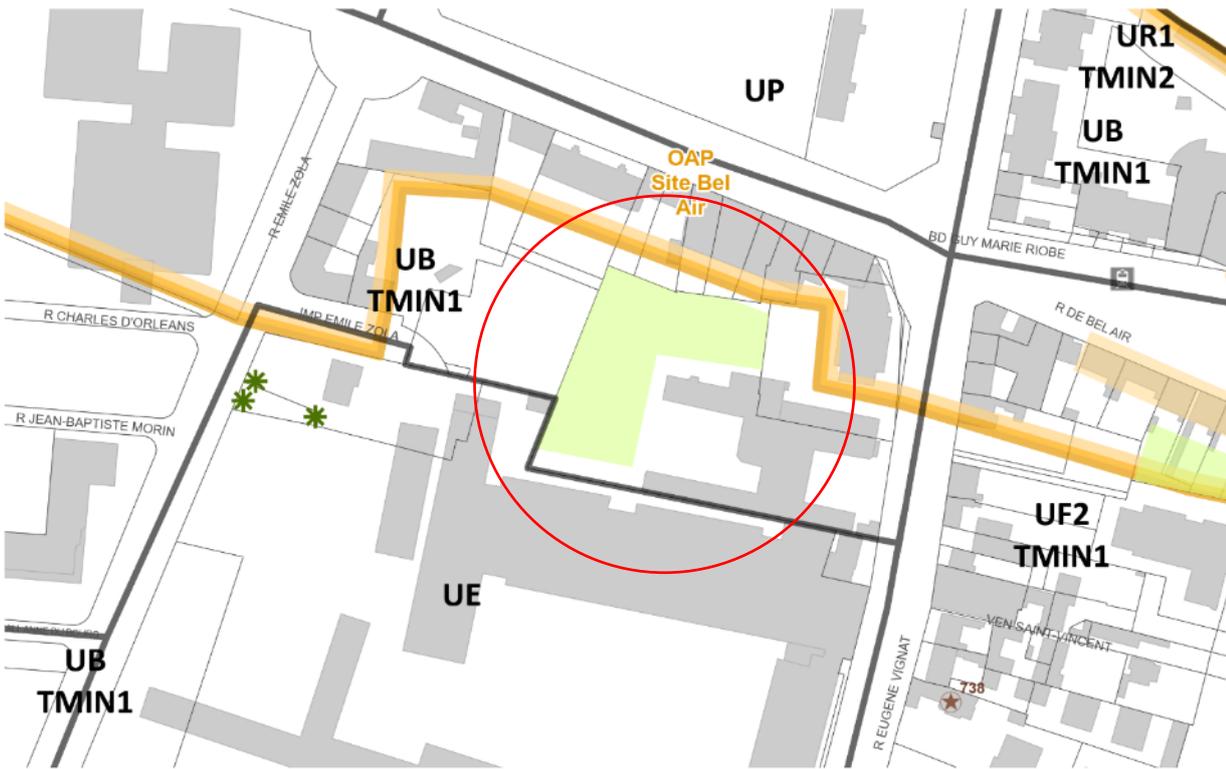


De plus, une visite sur site d'un expert végétal de la Ville d'Orléans a confirmé cette analyse et de redessiner le cœur d'îlot plus finement, au plus près des réelles potentialités du site.

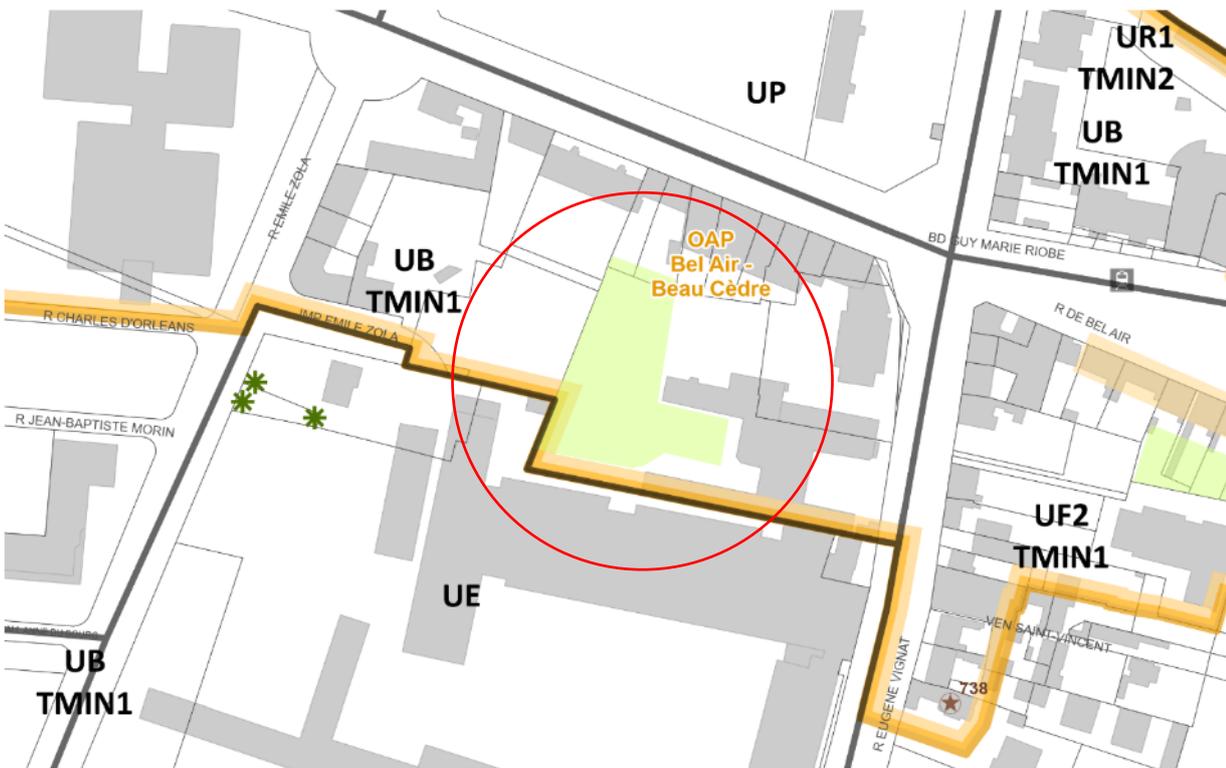
Il est donc proposé :

- de rectifier cette erreur matérielle en retirant du cœur d'îlot le secteur contenant essentiellement de la pelouse et du gravier et en intégrant à ce cœur d'îlot le secteur présentant une riche biodiversité et 2 sujets intéressants.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL

### 12/ Rectification d'un périmètre de cœur d'îlot impasse Marcellin Berthelot

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000<sup>e</sup> - 88

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



408

Il est nécessaire d'étendre le tracé du cœur d'îlot situé impasse Marcellin Berthelot, d'une superficie actuelle de 1606 m<sup>2</sup> et crée à la suite de la procédure de modification n°1 du PLUM, afin qu'il corresponde mieux à la réalité du terrain.

Ainsi, il est proposé d' :

- D'étendre le tracé du cœur d'îlot situé impasse Marcellin Berthelot sur la commune de Saint-Cyr-en-Val

# ■ COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

## 13/ Rectification d'une erreur matérielle sur l'OAP « Four à Chaux »

### PIECES MODIFIEES

4.1.1 - Plan de Zonage au 2000e - 66

3.1.0 - Orientation d'Aménagement et de Programmation de Projets



Le programme de l'OAP « Four à Chaux » porte sur des aménagements mixtes pouvant être réalisés par îlots, à vocation d'habitation via des logements individuels, d'équipements publics et un îlot mixte où peut se combiner logement et activité.

Il apparait, dans l'orientation « Prise en compte environnementale et durable » et notamment au sein de la sous-orientation « Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles », que le secteur est soumis à un risque potentiel de pollution des sols en lien avec les 6 sites BASIAS et ICPE présent sur le site. Après analyse et diagnostic sur ce secteur, il n'existe aucun site BASIAS et ICPE présent. Il convient donc de supprimer cette précision inscrite par erreur.

Ainsi il est proposé de :

- Corriger la mention erronée concernant les pollutions potentielles des sols dans l'OAP « Four à Chaux ».

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

~~Sur ce secteur, en particulier :~~

~~Pollution potentielle des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 6 sites BASIAS et l'ICPE présents sur site~~

## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

### **14/ Correction de l'adresse de l'élément bâti remarquable n° 2 864, 77 rue du Onze Octobre**

PIECE MODIFIEE : 5.1.18 - Cahier communal de Saint-Jean-de-la-Ruelle

Le bâtiment sur la parcelle cadastrée AK 123, situé au 77 rue du Onze Octobre est identifié en élément bâti remarquable au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

L'adresse au « 71 rue du Onze Octobre » de l'élément bâti remarquable n°2 864 indiqué dans le cahier communal est erronée. Il convient de rectifier cette erreur matérielle portant sur une malfaçon rédactionnelle.

Ainsi, il est proposé de :

- Rectifier l'adresse dans le cahier communal de l'élément bâti remarquable n°2 864, situé 77 rue du Onze Octobre.

### **15/ Rectification du périmètre d'un parc et jardin place de l'Europe (Modifié après l'enquête publique suite à la demande de la commune)**

PIECES MODIFIEES :

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale

4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 33

Les parcs et jardins sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et traduits dans le Règlement du PLUM à l'article DC-1.1.4.

Le dispositif réglementaire des parcs et jardins permet les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants. Ces espaces valorisent la nature en ville et accueillent les équipements d'intérêt collectif et services publics concourant à l'animation du site.

Au cours de la modification n° 2 du PLUM, il s'est avéré nécessaire de rectifier le tracé du parc des Agates situé place de l'Europe, afin de tenir compte d'un rapport établi sur l'état sanitaire des arbres dans le cadre d'une opération ANRU classée d'intérêt communautaire.

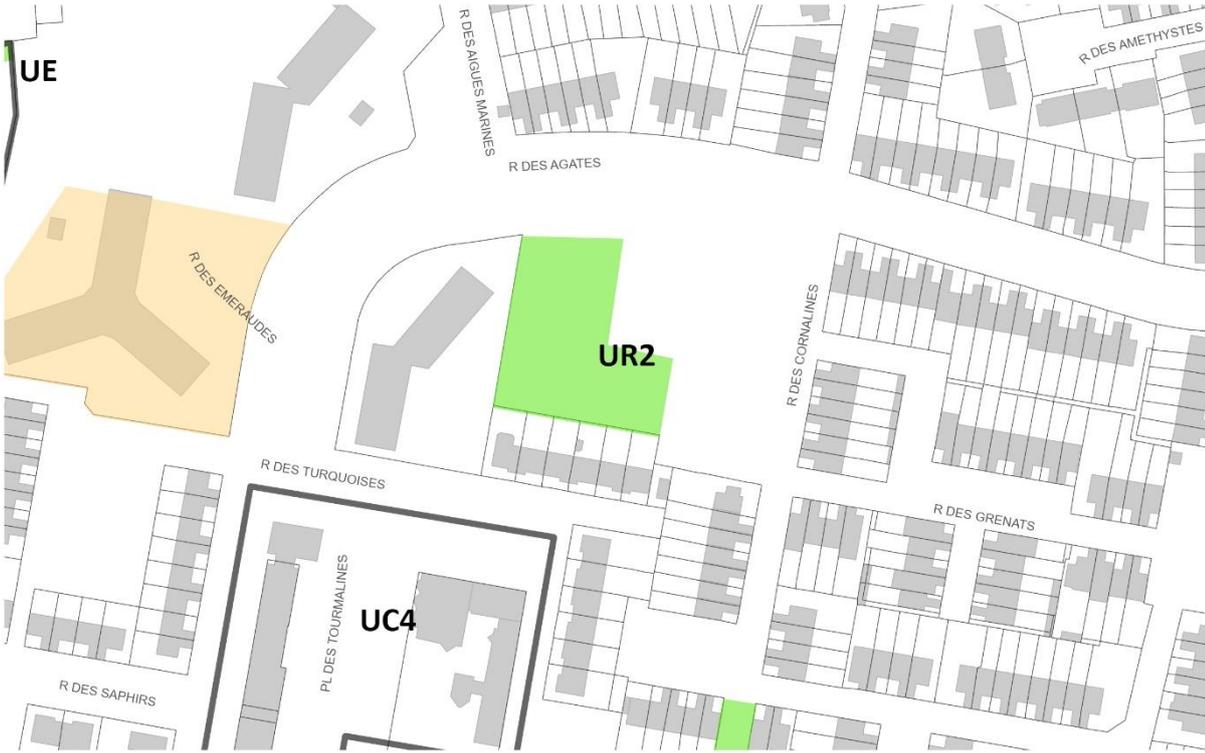
Suite à l'avancement du projet « ANRU », des études complémentaires ont mis en évidence la nécessité d'affiner les contours de cette prescription graphique. En effet, il s'avère que le périmètre du parc ne protège pas les éléments les plus intéressants et qu'à ce titre il convient de rectifier cette erreur matérielle. La Commission d'enquête est favorable à cette modification.

Il s'agit de décaler l'emprise existante du parc plus au sud. La superficie de cette prescription graphique est même agrandie à la suite de cette modification passant de 2 651 m<sup>2</sup> (avant) à 3 089 m<sup>2</sup> (après).

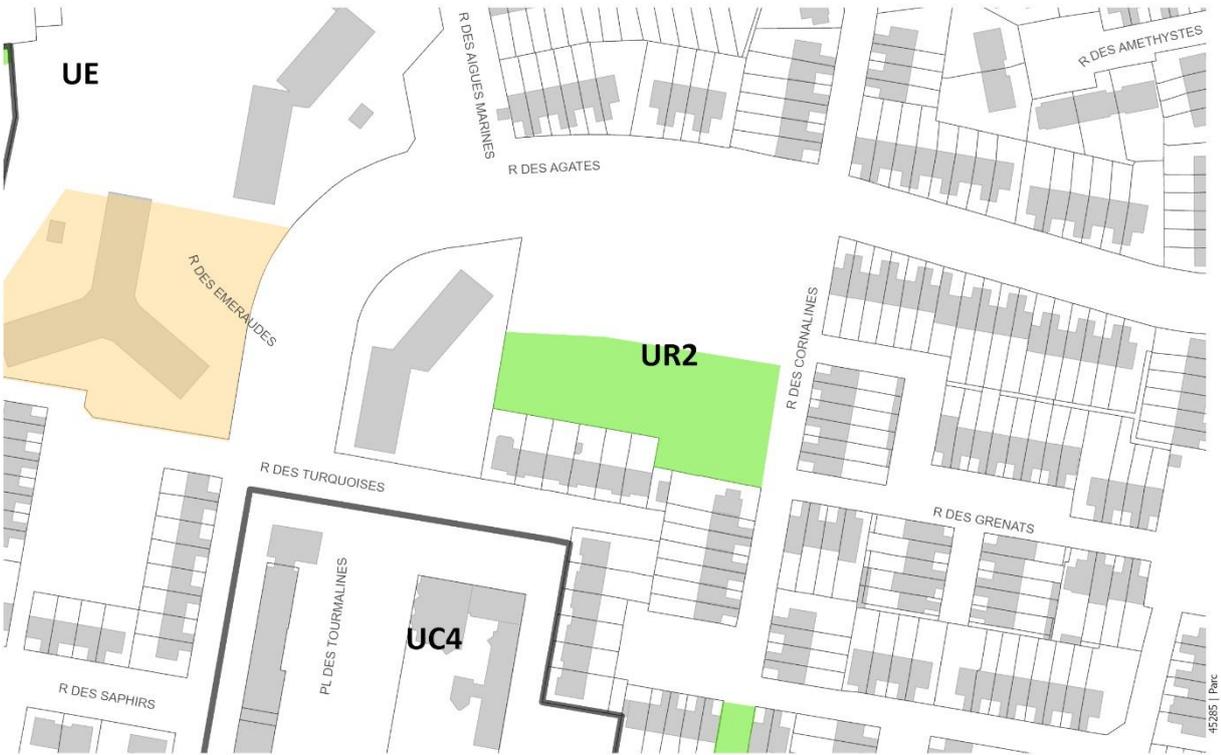
Ainsi, il est proposé :

- d'affiner le contour du parc de la Place de l'Europe, afin de tenir compte des sujets les plus intéressants révélés par l'étude phytosanitaire et se mettre en conformité avec la convention ANRU, projet d'intérêt communautaire.

AVANT



APRES



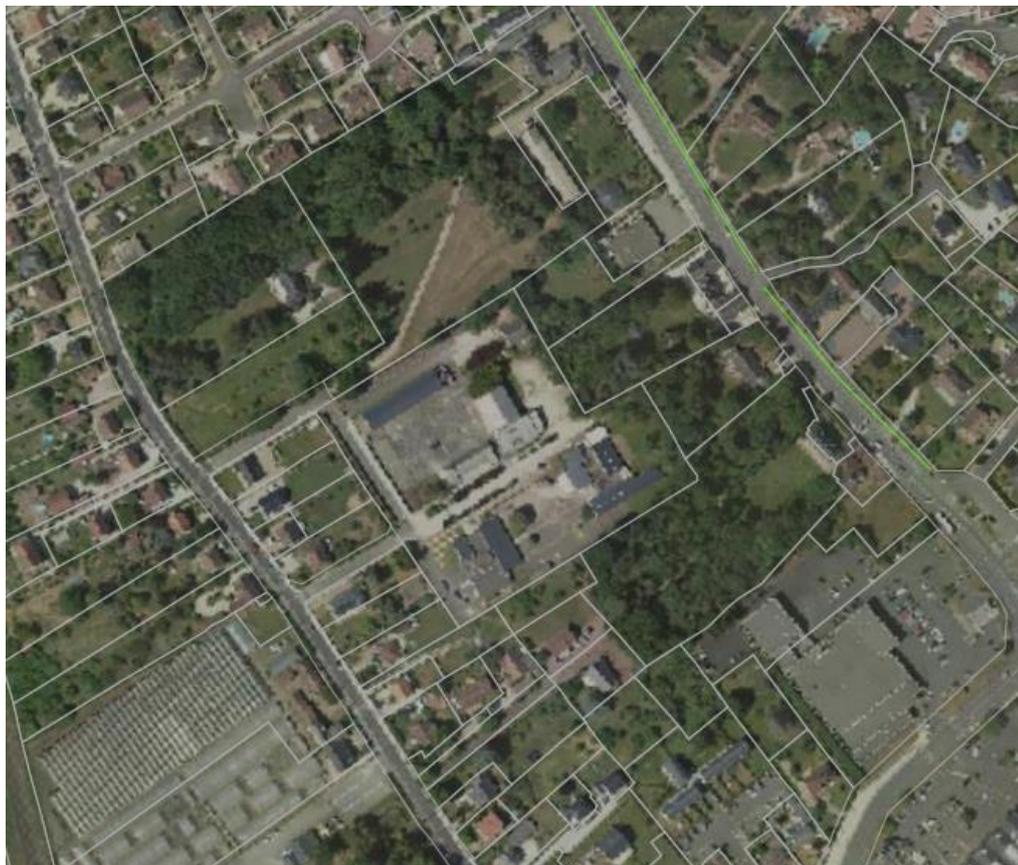
## ■ COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

### 16/ Rectification apportée sur le périmètre d'un EBC route de Sandillon par rapport à la réalité du terrain

#### PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 66

1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale



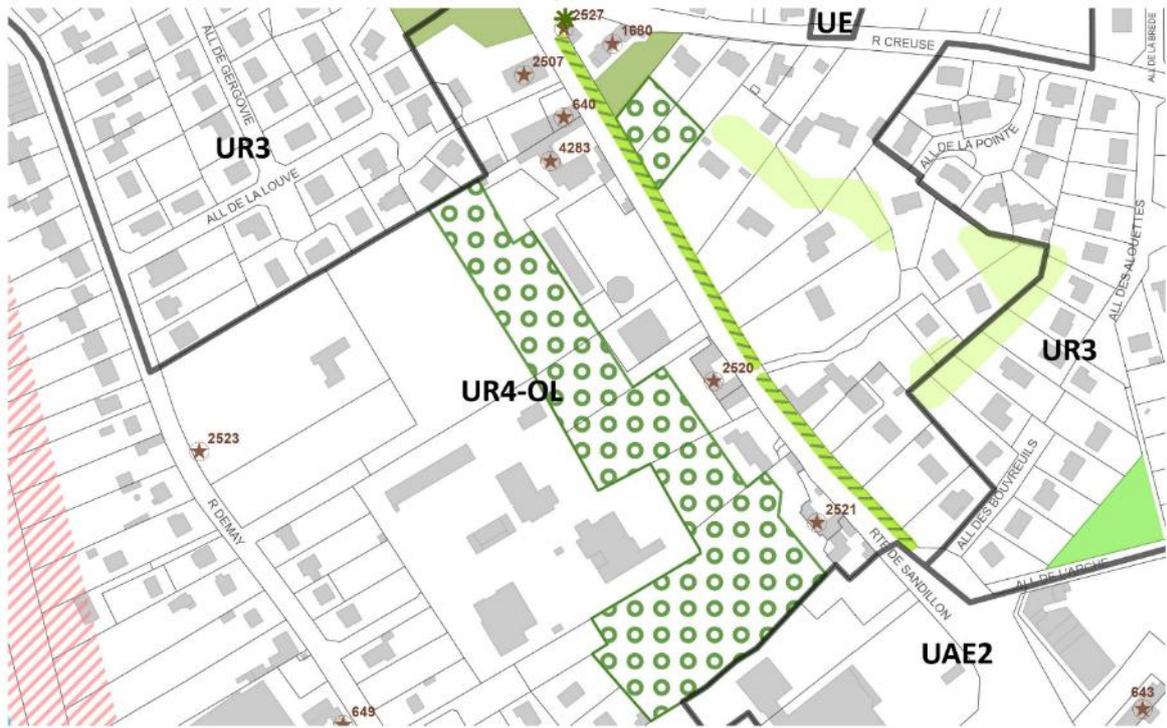
La parcelle cadastrée AM463, située route de Sandillon fait l'objet d'une protection graphique « espace boisé classé ». Le tracé du boisement procède en fait d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du document par rapport à la réalité du terrain. En effet, la moitié de la superficie de la parcelle n'est pas arborée et ne constitue pas un espace de de transition et de déplacement pour la biodiversité.

Toutefois, dans un objectif de préservation de la trame arborée et forestière, après une reconnaissance plus fine du territoire, il convient d'étendre au Nord le périmètre de l'EBC. Cette extension, de plus de 1300 m<sup>2</sup>, est constituée d'une composition arborée similaire et en continuité directe à l'EBC actuel, représentant ainsi un réservoir de biodiversité.

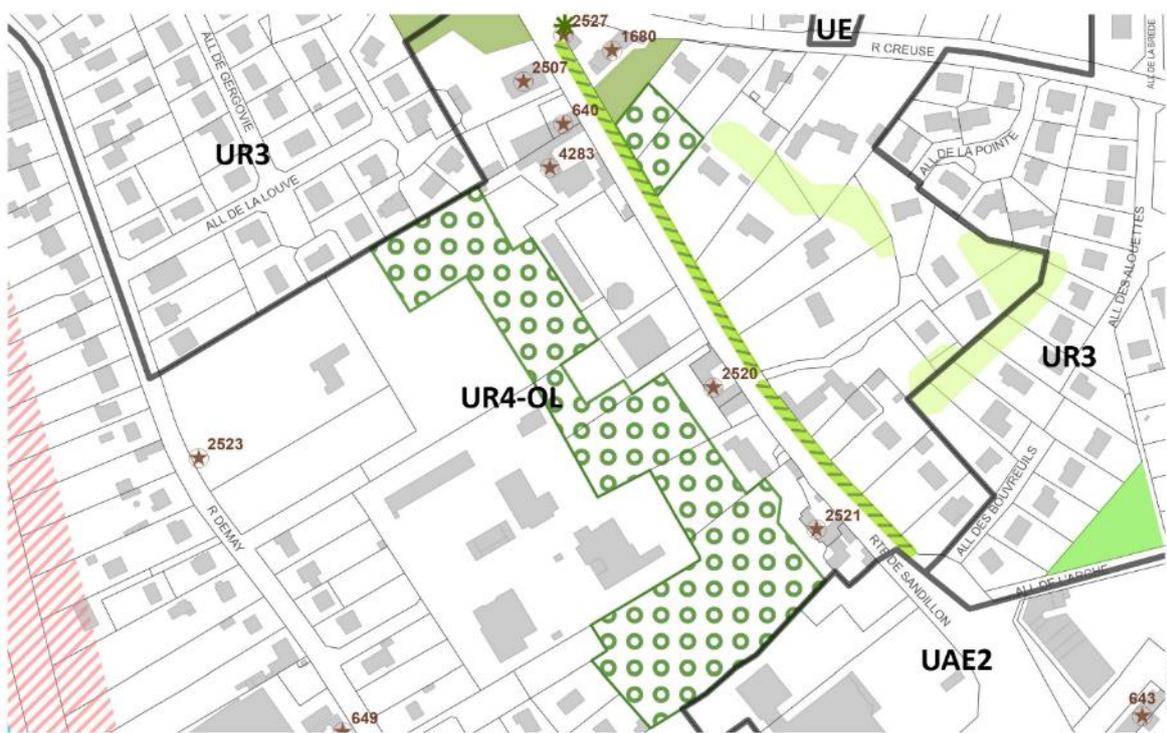
Ainsi, il est proposé :

- D'ajuster le périmètre de l'EBC en cohérence avec la réalité du terrain.

AVANT



APRES

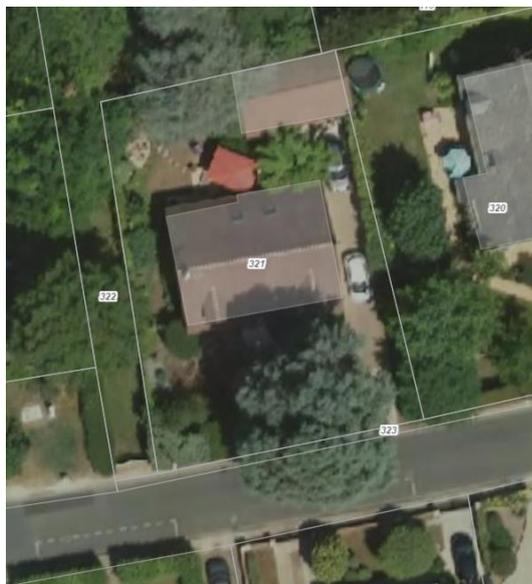


## ■ COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

### **17/ Rectification apportée sur l'emplacement d'un arbre remarquable rue des quatre tourelles par rapport à la réalité du terrain (Ajout après l'enquête publique à la demande du propriétaire)**

PIECES MODIFIEES :

4.1.1 - Plan de zonage au 2000<sup>e</sup> - 50



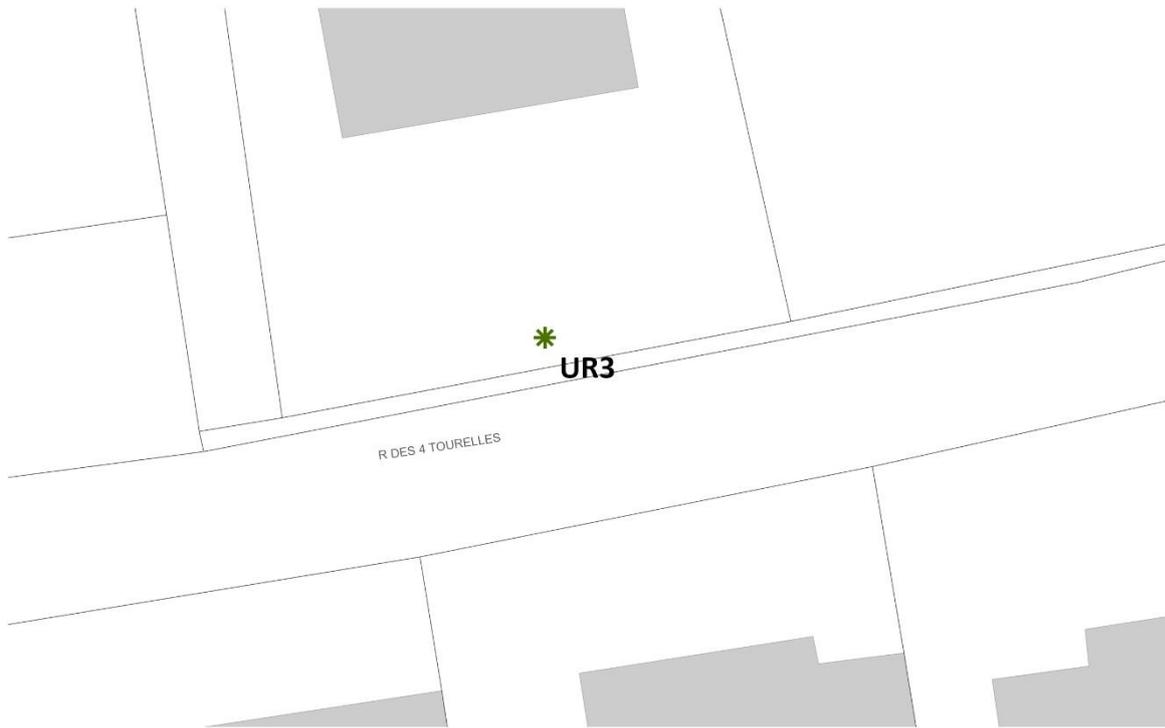
414

La parcelle cadastrée AC 321, située rue des Quatre Tourelles fait l'objet d'une protection graphique « arbre remarquable ». La localisation de cet arbre procède en fait d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUM. En effet, l'arbre est implanté sur la parcelle cadastrée AC 323 voisine.

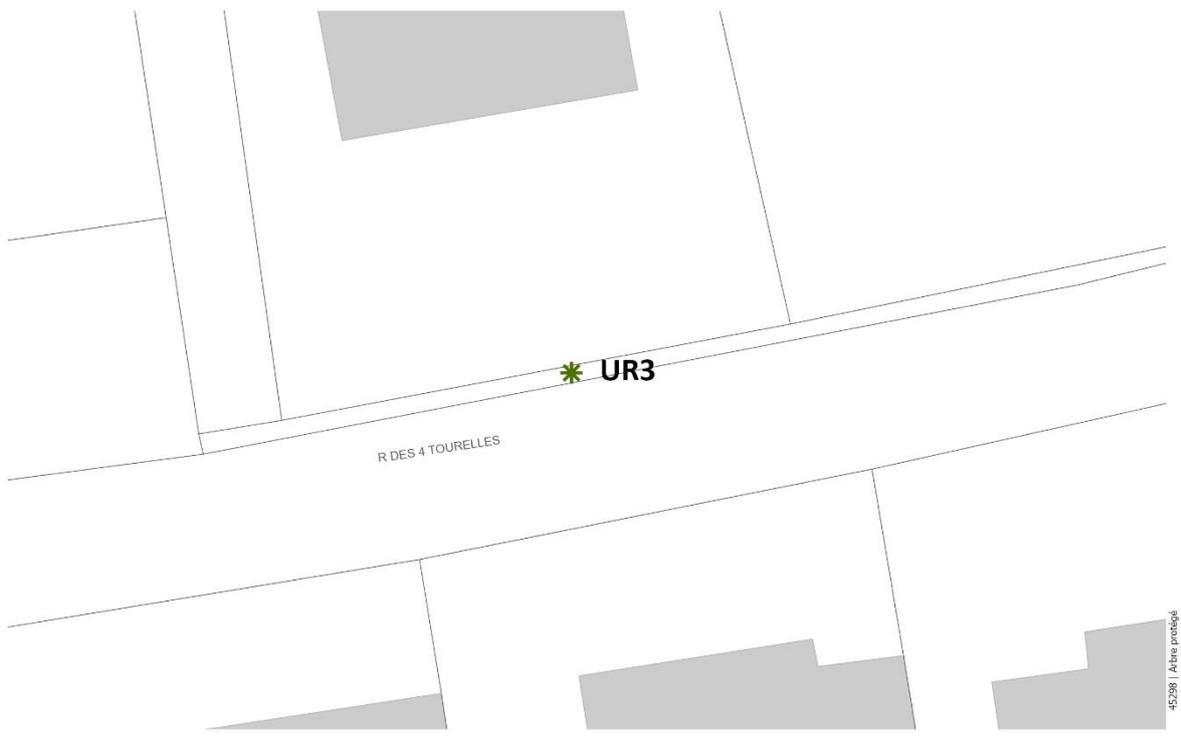
Ainsi, il est proposé :

- De déplacer l'emplacement de l'arbre remarquable vers la parcelle AC 323 sur les planches graphiques.

AVANT



APRES



## ■ COMMUNE DE SARAN

### 18/ Rectification du zonage, de l'emprise et de la hauteur d'une parcelle

#### PIECES MODIFIEES :

- 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale
- 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 17
- 4.2.1 - Plan des emprises au 5 000<sup>e</sup> - 3
- 4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000<sup>e</sup> - 3



416

La parcelle cadastrée section AS n° 9, actuellement occupée par un garage Citroën, est située sur la RD2020 au centre-est de la commune de Saran et en zone UP du PLUM.

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

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

Or la parcelle AS 9 n'est encadrée par aucun autre document, ni ZAC ni OAP (notamment l'OAP « Quelle »), hormis l'OAP « RD2020 et ses abords » qui est davantage une OAP paysagère qu'une OAP de programmation. De ce fait, il apparaît clairement que le classement de cette parcelle en zone UP est une erreur matérielle induite par sa contiguïté, mais sans en faire partie, avec l'OAP « Quelle ».

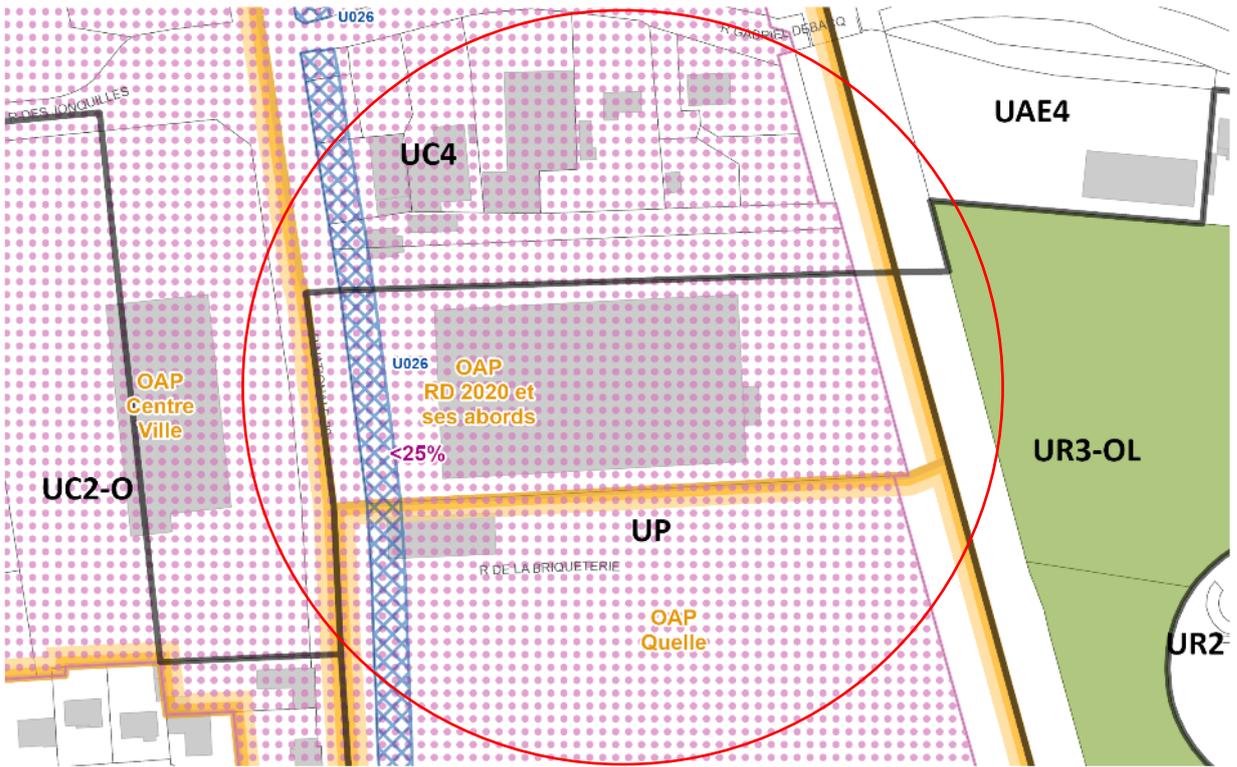
La parcelle AS 9 aurait dû être classée en zone UC4, zone urbaine de centralité de quartier à l'instar des parcelles avoisinantes, comme l'indique l'OAP « RD2020 et ses abords » : « Zone mixte - Extension du centre-ville communal ». Le passage de cette parcelle en UC4 ne remet pas en cause l'activité existante sur le site.

En outre, il convient d'harmoniser le plan des emprises en conséquence, en fixant l'emprise minimale de pleine terre à 20 % et l'emprise maximale du bâti au sol à 50 %. Ainsi que le plan des hauteurs en fixant la hauteur maximale au faîtage à 15 mètres et la hauteur maximale à l'égout à 12 mètres, comme sur les parcelles avoisinantes classées en UC4.

Ainsi, il est proposé de :

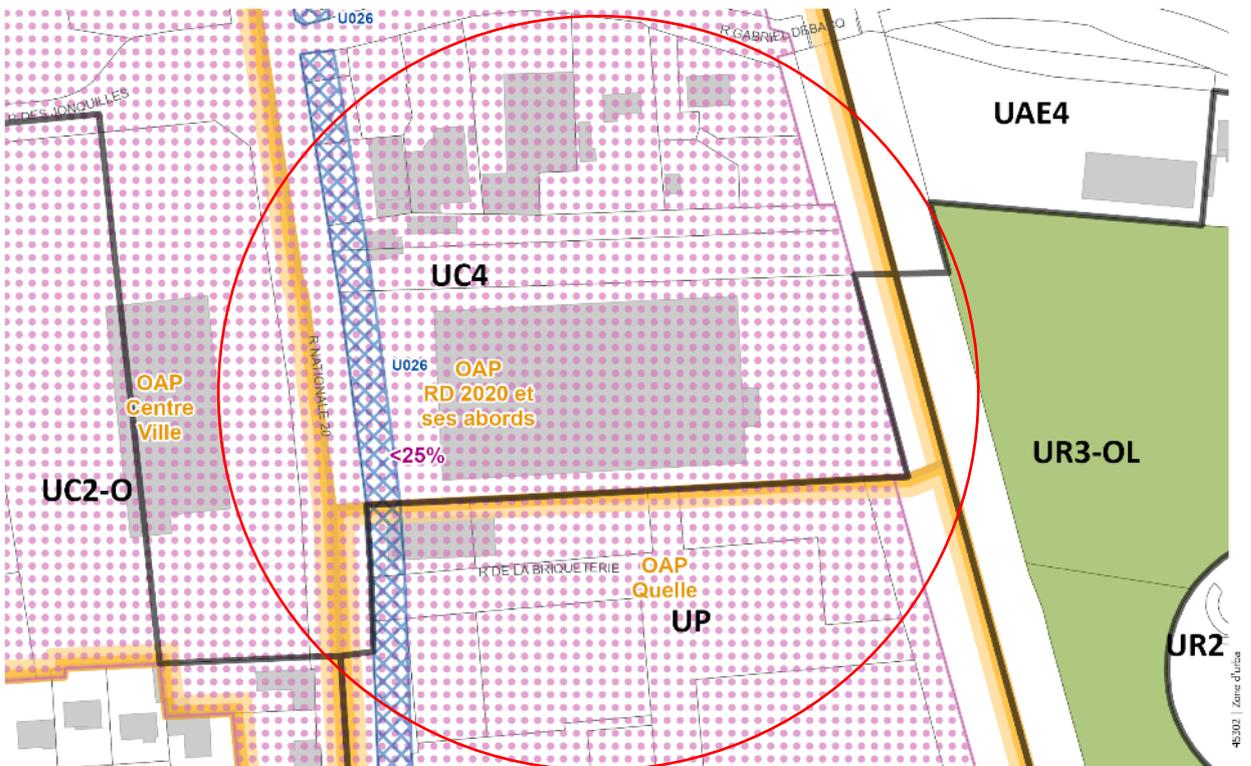
- Rectifier le plan de zonage, afin de passer la parcelle AS 9 de la zone UP à la zone UC4,
- Rectifier le plan des emprises, afin de fixer à la parcelle AS 9 une emprise minimale de pleine terre à 20 % et une emprise maximale du bâti au sol à 50 %,
- Rectifier le plan des hauteurs, afin de fixer la hauteur maximale au faîtage à 15 mètres et la hauteur maximale à l'égout à 12 mètres, pour la parcelle AS 9.

AVANT

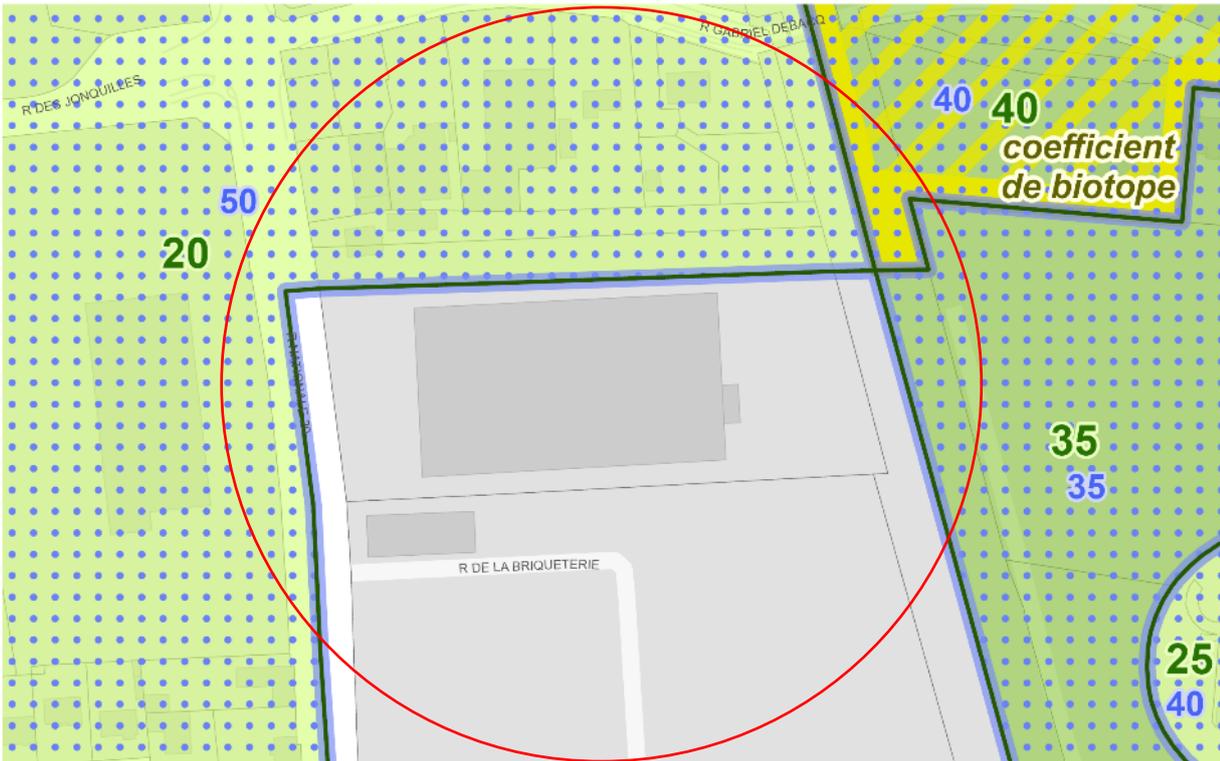


418

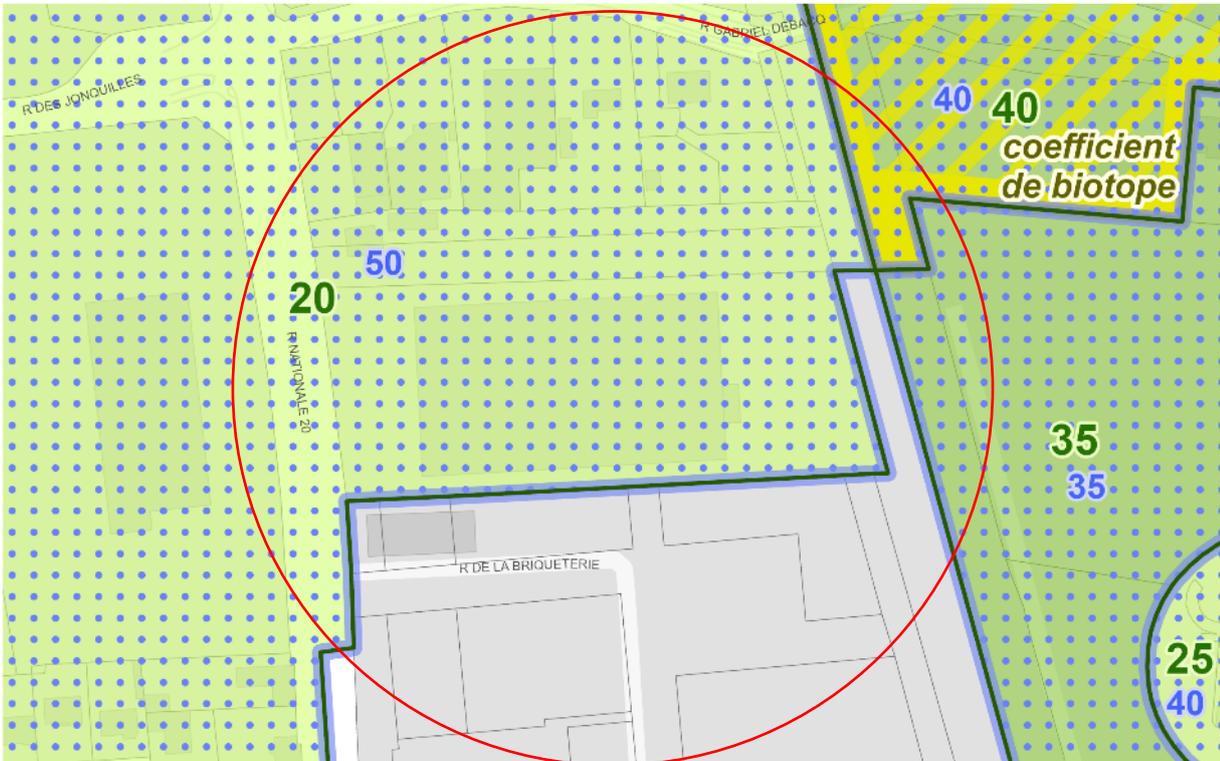
APRES



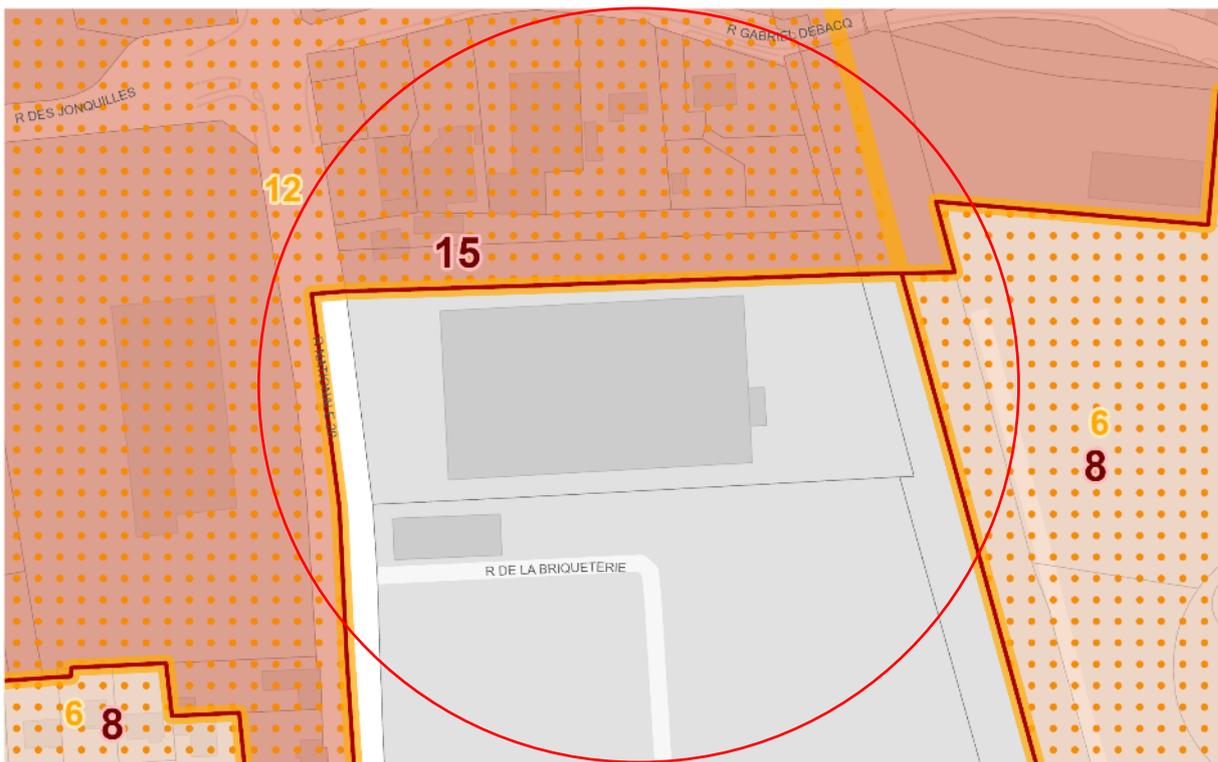
AVANT



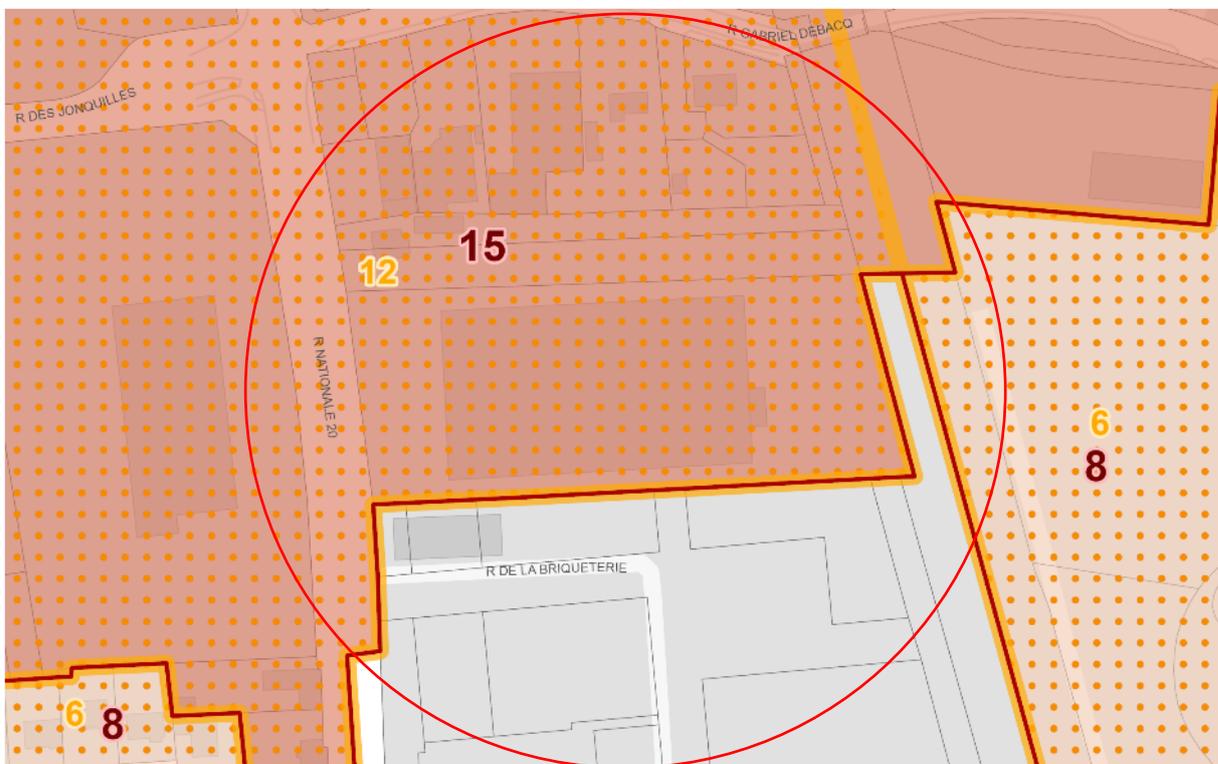
APRES



AVANT



APRES



45302 | Hauteur Patrimoine

## ■ COMMUNE DE SEMOY

### 19/ Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle ZE 53

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 35



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

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

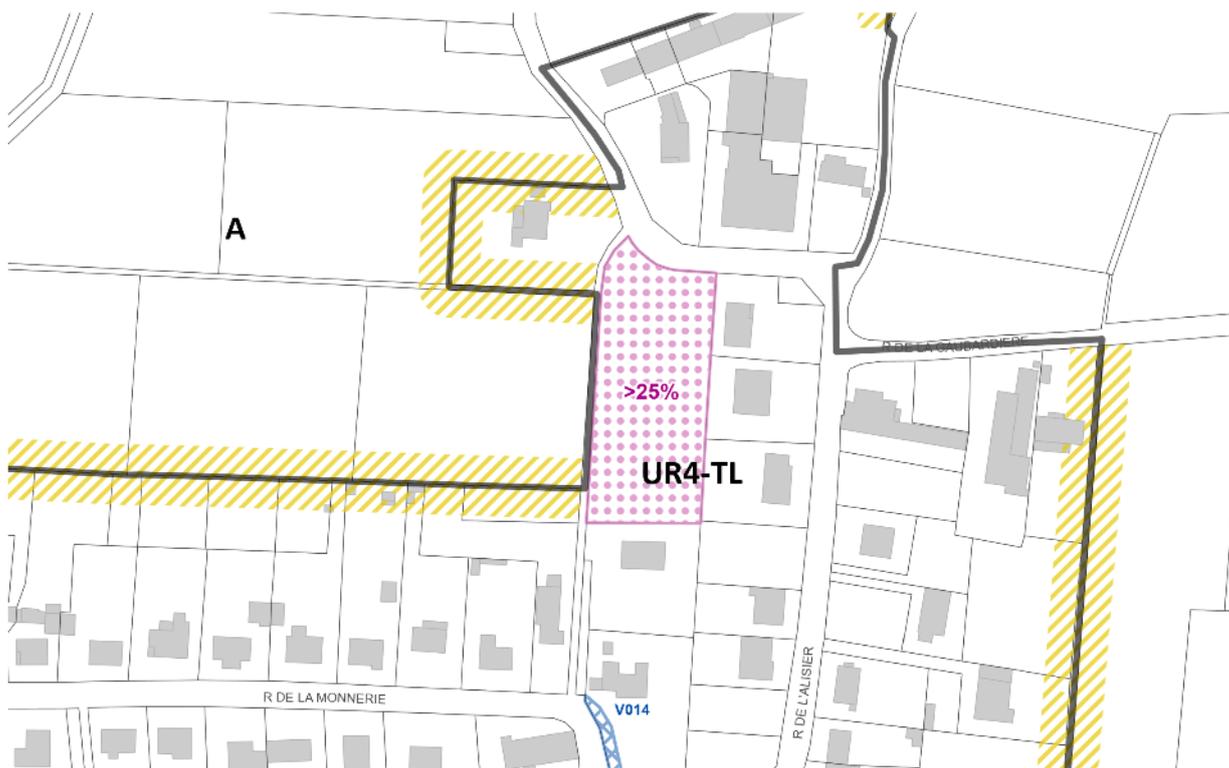
Il a été constaté une erreur matérielle dans le tracé discontinue de la frange agricole et paysagère sur la parcelle cadastrée ZE 53 à Semoy,

Il convient donc de rajouter une frange agricole sur cette parcelle afin d'harmoniser cette prescription graphique de protection environnementale à l'ensemble de la commune.

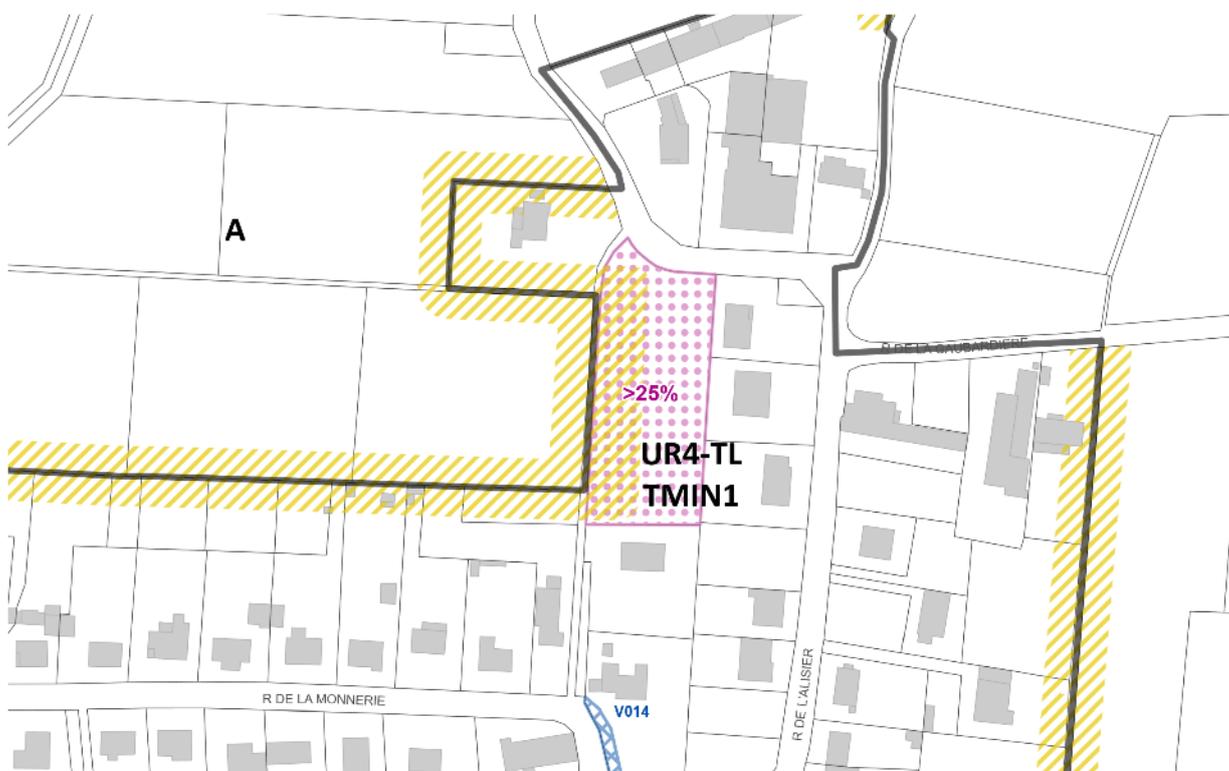
Ainsi, il est proposé :

- **D'ajouter une frange agricole et paysagère sur la parcelle ZE 53 à Semoy.**

AVANT



APRES



## 20/ Ajustement la prescription « jardins familiaux et partagés », rue de la Valinière

PIECES MODIFIEES : 4.1.1 - Plan de zonage au 2 000<sup>e</sup> - 26



Les parcelles cadastrées AB 522, 533, 534, 535 et 536, situées rue de la Valinière font l'objet d'une prescription graphique « jardins familiaux et partagés » délimité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'identification des jardins familiaux et partagés garantit la préservation de leurs fonctions de jardins, permettant une production vivrière et jouant un rôle à la fois dans les paysages urbains et la qualité de vie du territoire.

Le dispositif réglementaire encadre également la construction des abris de jardin, pour garantir leur fonction et que celle-ci ne soit pas dévoyée. Ces dispositions ont également pour but de bien encadrer leur nombre et leur dimension, au profit de la conservation des caractéristiques paysagères des jardins familiaux et partagés

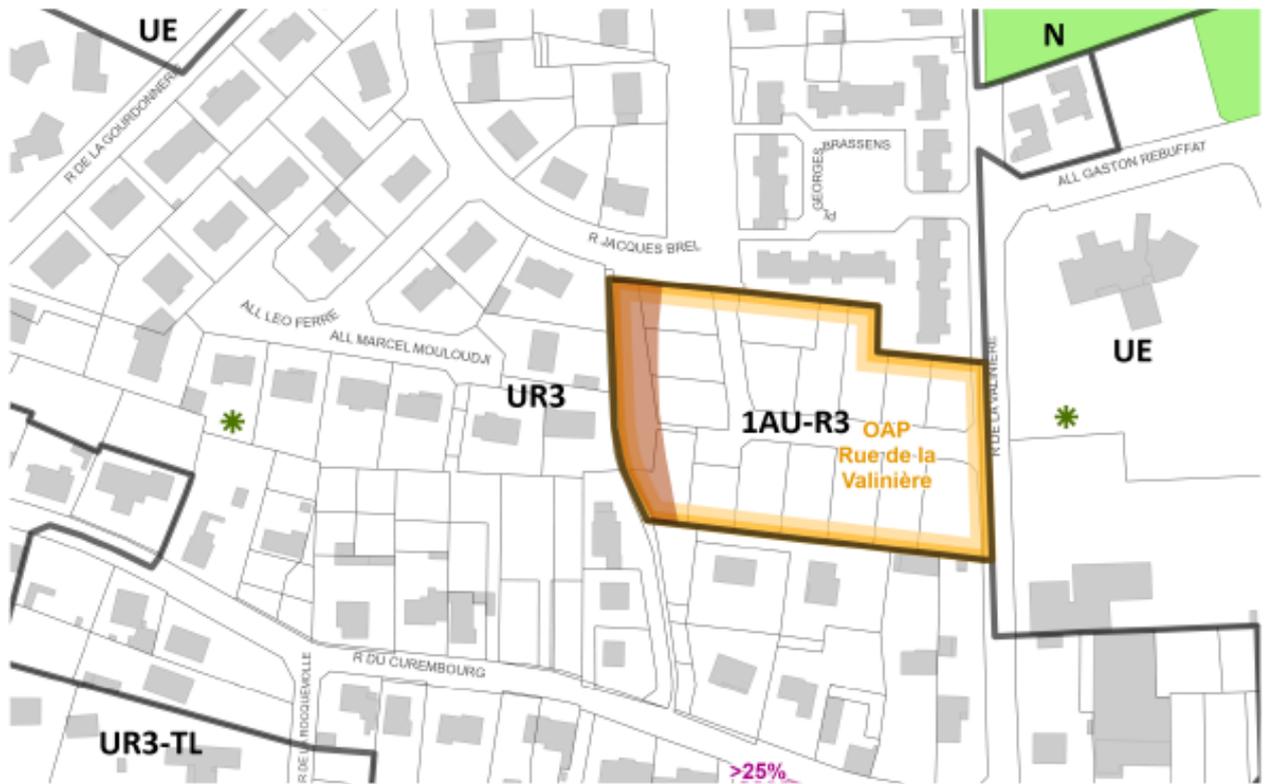
Le contour de ce jardin familial et partagé a été calqué sur le plan de zonage par rapport au tracé inscrit dans le schéma de l'OAP de la Valinière mais sans correspondre à la réalité du terrain.

Le périmètre de la prescription graphique sur ces parcelles doit être mis à jour avec la forme définitive des jardins familiaux et partagés présents sur le site.

Ainsi, il est proposé:

- Rectifier cette erreur matérielle en ajustant la prescription « jardins familiaux et partagés » sur la parcelle AB 522 située rue de la Valinière à Semoy pour correspondre à la forme définitive sur le terrain.

AVANT



APRES

