

Justification des occupations des sols interdites et autorisées sous conditions

Quatre occupations du sol sont interdites sur l'ensemble du territoire métropolitain :

- Les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols liés ou assimilables à une destination ou une sous-destination interdite par le règlement particulier de zone, ou dont les conditions d'autorisation, précisées par le règlement particulier de la zone, ne sont pas réunies ;
- Les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols non expressément autorisés par le présent règlement dans le périmètre d'application d'un outil graphique.
- Les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements, activités et affectations des sols nouveaux susceptibles de générer des sources de nuisances, de risques ou de pollution incompatibles avec leur environnement proche, qu'ils soient soumis ou non à l'accomplissement de formalités administratives préalables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors des secteurs qui le prévoient.

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions :

- que leur réalisation soit liée aux affectations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.)

220

Ces occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions ont pour objectif de garantir essentiellement une limitation des occupations du sol pouvant accroître l'exposition des habitants à de nouvelles nuisances ou risques, ou encore pouvant affecter la qualité de l'environnement, dans la continuité des objectifs exprimés par le PADD, en particulier dans l'axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
 - Prendre en compte l'ensemble des dispositions applicables en matière de risques technologiques ;
 - Préserver les zones résidentielles des activités sources de nuisances, génératrices de bruit, de trafic important et consommatrices d'espace public hors de proportion avec la vocation de la zone.
 - Orienter le développement des activités sources de risques technologiques vers des zones dédiées et ménager des zones de transition avec les secteurs habités.

Par ailleurs, il est effectué dans le règlement commun un rappel des interdictions au titre des règlements de zone. Ces interdictions doivent ainsi permettre le développement d'une mixité choisie des destinations présentes dans les différentes zones identifiées au plan de zonage du PLUM (voir la : « Justification des dispositions des règlements particuliers de zones au regard du PADD »).

De plus, l'autorisation sous conditions des affouillements et exhaussements des sols a pour objectif de limiter les modifications du sol naturels aux travaux de construction autorisés ou ayant pour objectif de favoriser des aménagements poursuivant un intérêt général, notamment dans le sens d'une amélioration environnementale, paysagère, de mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques, ou encore afin de limiter le risque inondations.

Justification de l'instauration de bandes de constructibilité

Des occupations des sols peuvent être limitées dans la profondeur des unités foncières, en particulier en zones UF, UR1, UR3 et UR4. La disposition réglementaire de l'article DC-1.7 a ainsi pour objectif de fixer le mode de calcul de la bande de constructibilité.

La mise en œuvre de telles bandes de constructibilité poursuit l'objectif exprimé par le PADD, exprimé dans l'orientation 2 « S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants » de l'axe « Territoire habité et vivant ».

Il s'agit ainsi, dans la continuité des orientations du PADD, de « Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. » et « Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines et garantissant le respect du patrimoine bâti et paysager et leurs formes urbaines, et garantissant le maintien de la nature en ville, notamment en organisant l'urbanisation dans la profondeur des parcelles ».

L'instauration de bandes de constructibilité limitant les implantations dans la profondeur des unités foncières poursuit l'objectif d'une organisation des nouvelles implantations, en particulier pour favoriser le maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Les dispositions de bandes de constructibilité favorisent également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Ces dispositions permettent également d'empêcher la construction de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.

Justification des modalités d'application des règles et de calcul des points de référence pour les dispositions réglementaires

Les modalités d'application des règles permettent aux pétitionnaires une bonne prise en compte des dispositions réglementaires exprimées dans les différents documents du dispositif réglementaire.

Il est à noter que ces différentes dispositions concernant le « mode de calcul » des règles permettent une prise en compte harmonieuse des dispositions réglementaires à l'échelle de la Métropole et une parfaite transversalité de celles-ci à l'échelle du territoire, pour leur meilleure compréhension. Pour ce faire, un travail d'harmonisation des modes de calcul a été mené durant le processus d'élaboration du PLUM. Ainsi, chaque disposition réglementaire fait l'objet d'un calcul uniformisé à l'échelle de la Métropole, garantissant une absence de disparités et d'inégalités de traitement potentielles.

Les dispositions concernées sont les règles de volumétrie et d'implantation des constructions notamment au regard du bâti environnant ou de la nature du projet, ainsi que l'emprise au sol des constructions quand un pourcentage est défini et la hauteur des constructions.

Justification des dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ont pour objectif de garantir une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions et installations au sein de leur environnement paysager et urbain. Ces dispositions permettent ainsi de traduire particulièrement les orientations du PADD, en particulier les orientations suivantes :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'Orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service
 - Pérenniser le dynamisme et la singularité de chacune des communes, moteur d'un développement équilibré de son aire urbaine.

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.3. Produire des formes urbaines adaptées à leur contexte :
 - Aux façades rythmées dans les secteurs constitués de fronts bâtis ;
 - Préservant l'intimité et le cadre de vie ;
 - En cohérence avec l'existant dans les dents creuses ;
 - En développant une identité architecturale affirmée lorsqu'il s'agit d'un urbanisme d'ilot ;
 - En ayant recours à l'urbanisme de projet afin de favoriser l'émergence d'opérations innovantes en termes d'architecture et de performance environnementale
- 1.4. Garantir une qualité du bâti optimale, notamment par l'usage de matériaux de qualité, innovants, biosourcés ou régionaux notamment la pierre, l'ardoise et la brique.
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.6. Porter une ambition forte sur la qualité de l'habitat.
 - Développer une qualité du logement visant une performance énergétique élevée et une attention spécifique sur les aménagements extérieurs du logement ;
 - Garantir une bonne intégration des nouveaux logements dans leur environnement urbain et naturel proche et à l'échelle du centre-ville, du centre-bourg, du quartier ou du hameau.
- 2.8. Valoriser la réhabilitation du bâti dans le respect des identités locales et de la structure urbaine héritée, notamment pour les centres-villes, centres-bourgs et les faubourgs en visant l'amélioration des performances énergétiques et la résilience aux risques.

Sont définies les règles communes qui s'appliquent au traitement des clôtures, façades, devantures commerciales, toitures, traitement des espaces libres et plantations.

Il est à noter que ces dispositions réglementaires sont précisées au sein des cahiers communaux, permettant d'adapter les dispositions réglementaires aux identités et contextes territoriaux spécifiques de chaque partie du territoire métropolitain.

Justification spécifique des dispositions relatives aux emprises de pleine-terre et au coefficient de biotope par surface (CBS)

Des dispositions concernant les espaces non bâtis, emprises de pleine-terre et coefficient de biotope par surface (CBS) ont été écrites avec l'objectif central de valoriser la présence de la nature en ville au niveau de la Métropole et à l'échelle de chaque partie du territoire métropolitain.

Les dispositions en faveur des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope sont précisées quantitativement sur le plan des emprises de pleine-terre. Ces dispositions ont été développées en continuité directe des orientations du PADD, en particulier les suivantes :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'Orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service
 - S'appuyer sur le cadre de vie de qualité, les ambiances, respectant l'équilibre entre les secteurs très urbains, résidentiels et ruraux, articulant l'urbanisation et la protection des espaces naturels, agricoles et de détente/loisirs, essentielles pour l'ensemble des projets.
- Orientation 5 : Articuler la mise en valeur de toutes les composantes paysagères du territoire, de la Loire à l'articulation entre paysage cultivé et écrin forestier
- 5.9 Protéger le caractère vert de la Métropole, vecteur de la nature en ville, en organisant le développement urbain en lien avec l'intensité du végétal (parcs, jardins, cœurs d'îlots, espaces perméables, venelles, etc.)

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.3.Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain :
 - Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines et garantissant le respect du patrimoine, et garantissant le maintien de la nature en ville, notamment en organisant l'urbanisation dans la profondeur des parcelles.

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 1 : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels
- 1.3. Affirmer le développement de la nature en ville et son intérêt pour la biodiversité locale
 - Assurer la préservation de composantes de la ville jardin / ville forêt, qui participe à la présence de biodiversité et à la qualité du cadre de vie (Pâtures, zones humides, quartiers et hameaux maraîchers, jardins et cœurs d'îlots en milieu urbain, boisements urbains, jardins familiaux et partagés...);
 - Favoriser la végétalisation des constructions et leur fleurissement par le biais d'essences locales : toitures, murs, clôtures...;
 - Privilégier des essences de biodiversité locale, non envahissantes et peu allergènes.
- 1.5. Promouvoir un aménagement du territoire fondé sur les solutions offertes par la nature : source de fraîcheur, tamponnement des eaux pluviales, puits de carbone, épuration des eaux, résorption des polluants.

- Orientation 4 : Composer un urbanisme résilient, qui s'adapte aux sensibilités environnementales majeures liées aux risques naturels et au changement climatique
- 4.5. Maîtriser les effets du changement climatique sur la santé en ville : lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via le rafraîchissement des espaces publics par la végétalisation, le développement de l'eau dans la ville, la protection des cœurs de jardin.
- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
 - Mettre en valeur et développer les zones de calme et éloignées des sources de pollution atmosphérique.
 - Adopter une stratégie de précaution vis-à-vis du risque lié aux champs magnétiques en adaptant la constructibilité dans un périmètre suffisant de part et d'autre des lignes haute ou très haute-tension.
 - Préserver les zones résidentielles des activités sources de nuisances, génératrices de bruit, de trafic important et consommatrices d'espace public hors de proportion avec la vocation de la zone.
 - Tenir compte des sources de nuisances et risques dans le choix de développement de nouveaux quartiers à vocation résidentielle, ou l'intensification de quartiers existants, pour assurer un cadre de vie préservé.
- Orientation 8 : Faire des nouveaux projets d'aménagement des accélérateurs de la transition écologique
- 8.3. Mettre en œuvre un urbanisme résilient et tenant compte du changement climatique au sein des opérations d'aménagement :
 - Prendre en compte les zones d'aléas naturels : comblement de cavités, adaptation des fondations aux sols argileux, constructions adaptées au risque d'inondation, ... ;
 - Prévoir des projets à hydraulique positive et respecter le cycle naturel de l'eau au maximum ;
 - Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via la limitation de l'imperméabilisation des sols, la mise en place de dispositifs de rafraîchissement et d'ombre.

Les dispositions d'emprises de pleine-terre et de 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. 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).

Parallèlement, cette disposition n'est pas mise en œuvre dans les secteurs où les parts minimales d'emprises de pleine-terre poursuivent l'objectif d'un encadrement de la densification en faveur d'espaces de pleine-terre ayant une valeur écologique optimale, notamment en permettant l'accueil d'une riche biodiversité, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales. Enfin, il est à noter que les terrains concernés par un ou plusieurs arbre(s) protégé(s) font l'objet d'une compensation de la surface du périmètre inconstructible (10 m de rayon autour du pied de l'arbre protégé). Ainsi, le repérage d'un arbre protégé ne grève pas la constructibilité du terrain, mais oblige une prise en compte de ce patrimoine arboré dans la conception spatiale du projet de construction.

Justification des dispositions de stationnement des véhicules motorisés et cycles

Les dispositions concernant le stationnement ont été développées dans le prolongement des objectifs portés par le Plan de Déplacements Urbains (voir justification à partir de la p. 50), ainsi que dans le prolongement des orientations suivantes du PADD :

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 7 : Penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire
- 7.20. Développer des modes de stationnement alternatifs, notamment dans le cœur d'agglomération, dans les centralités commerciales et les secteurs touristiques.
- Maintenir également le stationnement résidentiel notamment dans le cœur métropolitain.

Ainsi, le dispositif réglementaire s'applique à mettre en œuvre à la fois :

- Des normes concernant les emplacements de stationnement, notamment leur dimensionnement, leur accessibilité et les modalités d'aménagement (intégration paysagère, aires de livraison et places visiteurs...).
- Des normes quantitatives concernant le nombre de places à réaliser pour chacune des destinations autorisées dans les zones. Ces normes quantitatives sont fixées de manière générale dans les dispositions communes et peuvent faire l'objet de précisions dans les règlements de zones.

Les dispositions concernant le dimensionnement des places de stationnement ont été harmonisées à l'échelle de la Métropole, en tant qu'elles n'ont pas vocation à être adaptées localement. En effet, les conditions minimales de dimensionnement sont adaptées aux véhicules actuels, qui ne sont pas différents dans les différentes parties de la Métropole.

Ces conditions de dimension et d'accessibilité ont été édictées de manière à garantir le parfait usage des places de stationnement, notamment pour limiter l'utilisation de l'espace public à des fins de stationnement résidentiel. Ainsi, plusieurs dispositions ont été développées pour garantir une bonne prise en compte des besoins des habitants en termes d'accessibilité des places de stationnement et de leur fonctionnalité d'usage :

- Une largeur utile, une profondeur et un espace de dégagement suffisants pour garantir la bonne accessibilité des places de stationnement,
- Une limitation des places « commandées » à 10% du nombre total de places exigées,
- Une largeur des voies de desserte des espaces de stationnement garantissant une bonne fluidité du trafic interne,
- Une bonne accessibilité des places livraison et places visiteurs afin de garantir leur usage effectif,
- Une précision de la réglementation concernant l'impossibilité matérielle de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet pour les constructions individuelles
- Des normes concernant les aires de stationnement des cycles, pour permettre leur parfait usage (notamment afin de garantir leur accessibilité de plain-pied et leur sécurisation).

Par ailleurs, des normes sont édictées afin de garantir une bonne intégration des places de stationnement dans leur environnement urbain et paysager et une adaptation aux conditions de dessertes du site par les transports en commun. Ces dispositions visent ainsi :

- Une part des places de stationnement réalisées dans le volume construit du bâtiment (voire en sous-sol), ceci afin de limiter la place occupée par les aires de stationnement extérieur, évitant ainsi une imperméabilisation totale des sols,
- Un paysagement adapté des aires de stationnement situées en extérieur (à raison d'un arbre pour quatre places) et, à partir de 10 places de stationnement aériennes non couvertes, une perméabilité de la moitié des places de stationnement réalisées,

- Une différenciation des normes de stationnement en fonction de la proximité d'un arrêt de transports en commun en site propre pour l'ensemble des destinations potentiellement impactées.

Les périmètres de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (en application des articles L.151-34 à 36 du code de l'urbanisme), sont repérés sur le plan de zonage. Ces périmètres ont été légèrement diminués lorsqu'ils sont impactés par une barrière naturelle infranchissable (Loire et Loiret) ou par une barrière artificielle difficilement franchissable (ligne de voie ferrée), et augmentés pour une mise en cohérence avec les secteurs de centralité.

Ces normes sont adaptées aux besoins des usagers, pour chaque type de destination. Les normes doivent en particulier permettre une limitation du report du stationnement résidentiel sur l'espace public. C'est pourquoi les dispositions sont exprimées en fonction de la surface de plancher construite, pour que la norme quantitative de stationnement soit établie suivant la fonction effective de chaque construction.

Ces dispositions sont proposées pour toutes les zones dans les dispositions communes. Néanmoins, pour permettre une parfaite adaptation aux contextes spécifiques, elles sont précisées pour certaines zones, en particulier les zones les plus denses et mieux desservies par les infrastructures de transport en commun, où le taux de motorisation des ménages est le plus faible à l'échelle de la Métropole (zones UC1, UB, UP) et où des besoins spécifiques des activités économiques nécessitent des règles adaptées (zones UAE1, UAE2, UAE3, UAE4, N-V).

Justification des dispositions concernant les équipements et réseaux

Les dispositions concernant les équipements et réseaux concernent :

- Les accès,
- La desserte des terrains par le réseau viaire,
- La desserte en eau potable et de défense incendie,
- La desserte en assainissement,
- Les réseaux électriques,
- La collecte des déchets,
- Les réseaux numériques et de télécommunication,
- Les autres réseaux.

Ces dispositions ont été écrites en lien direct avec les différents documents s'appliquant sur le territoire concernant cette question (notamment le Schéma directeur de l'assainissement en cours d'élaboration) et de sorte à garantir une parfaite adaptation des dispositions aux politiques sectorielles et aux capacités des différents réseaux, dans la continuité des orientations du PADD :

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.2. S'appuyer sur les centralités existantes, à venir ou à renforcer dans le cadre d'un développement structuré et différencié à l'échelle communale et à l'échelle métropolitaine (places de quartier, bourg, centre-bourg, centre-ville, cœur de Métropole).
 - Privilégier la valorisation des espaces urbains existants par une densification raisonnée, en fonction des structures urbaines existantes, par une prise en compte des spécificités locales (présence de patrimoine, proximité des centralités, situation géographique...), et en prenant en compte la capacité des réseaux existants

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 5 : Garantir une gestion durable du grand cycle de l'eau en cohérence avec les besoins du territoire
- 5.1. Mettre en œuvre une stratégie écologique globale de gestion des eaux pluviales qui permette d'éviter tout risque d'inondation et de pollution des milieux naturels, et aboutisse même à une amélioration de l'existant.
 - En contexte urbain, assurer une infiltration des eaux pluviales à la parcelle notamment par la définition d'emprises perméables suffisantes et prévoir des projets à hydraulique positive permettant d'améliorer certaines situations problématiques, en tenant compte de l'amont et l'aval
- 5.2. Maîtriser les pressions sur la ressource en eau potable, assurer sa préservation et sa disponibilité à long terme.
 - Maîtriser les besoins en eau potable, en assurant l'efficacité des réseaux vis-à-vis des fuites, et en favorisant la récupération des eaux pluviales ;
- 5.3. Adapter les équipements de collecte et de traitement des eaux usées aux perspectives de développement urbain, en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement de la Métropole.
- 5.4. Promouvoir un développement du territoire rationnel, en cohérence avec la desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement existants et limiter les besoins en extension.
- Orientation 7 : Poursuivre l'optimisation de la gestion des déchets et maîtriser les émissions de Gaz à Effet de Serre associées
- 7.1. Maîtriser les impacts de la collecte des déchets sur l'environnement, en limitant l'étalement urbain et en intégrant ces enjeux dans tous nouveaux projets.
- 7.2. Favoriser la valorisation des déchets en intégrant des dispositifs de stockage mutualisés et adaptés au tri sélectif dans les nouvelles opérations, et maîtriser l'impact visuel et paysager des dispositifs de stockage des déchets.

Les dispositions ont été harmonisées à l'échelle de la Métropole pour garantir une bonne continuité à l'échelle du territoire pour les dispositions techniques d'équipements, d'accès et de réseaux.

Ces contraintes réglementaires ont ainsi pour objectif de garantir une parfaite adaptation des nouvelles constructions aux capacités des réseaux et une bonne intégration dans leur environnement urbain, notamment en garantissant de bonnes conditions d'accès, ainsi qu'un enfouissement obligatoire des réseaux aériens ou l'intégration des conteneurs à ordures.

■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DES REGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONES AU REGARD DU PADD

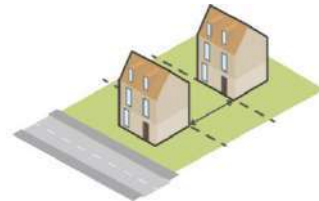
Les dispositions concernant les hauteurs et les parts minimales d'emprises de pleine-terre (et emprise au sol le cas échéant) sont fixées sur les planches graphiques correspondantes. Dès lors, les règlements particuliers de zones fixent essentiellement les deux grands ensembles de règles :

- Les règles concernant les implantations des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain),
- Les règles concernant les destinations et sous-destinations, traduisant la mixité fonctionnelle permise dans la zone.

Ces règles, prioritaires pour la différenciation des zones, seront exprimées suivant les schémas suivants :



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

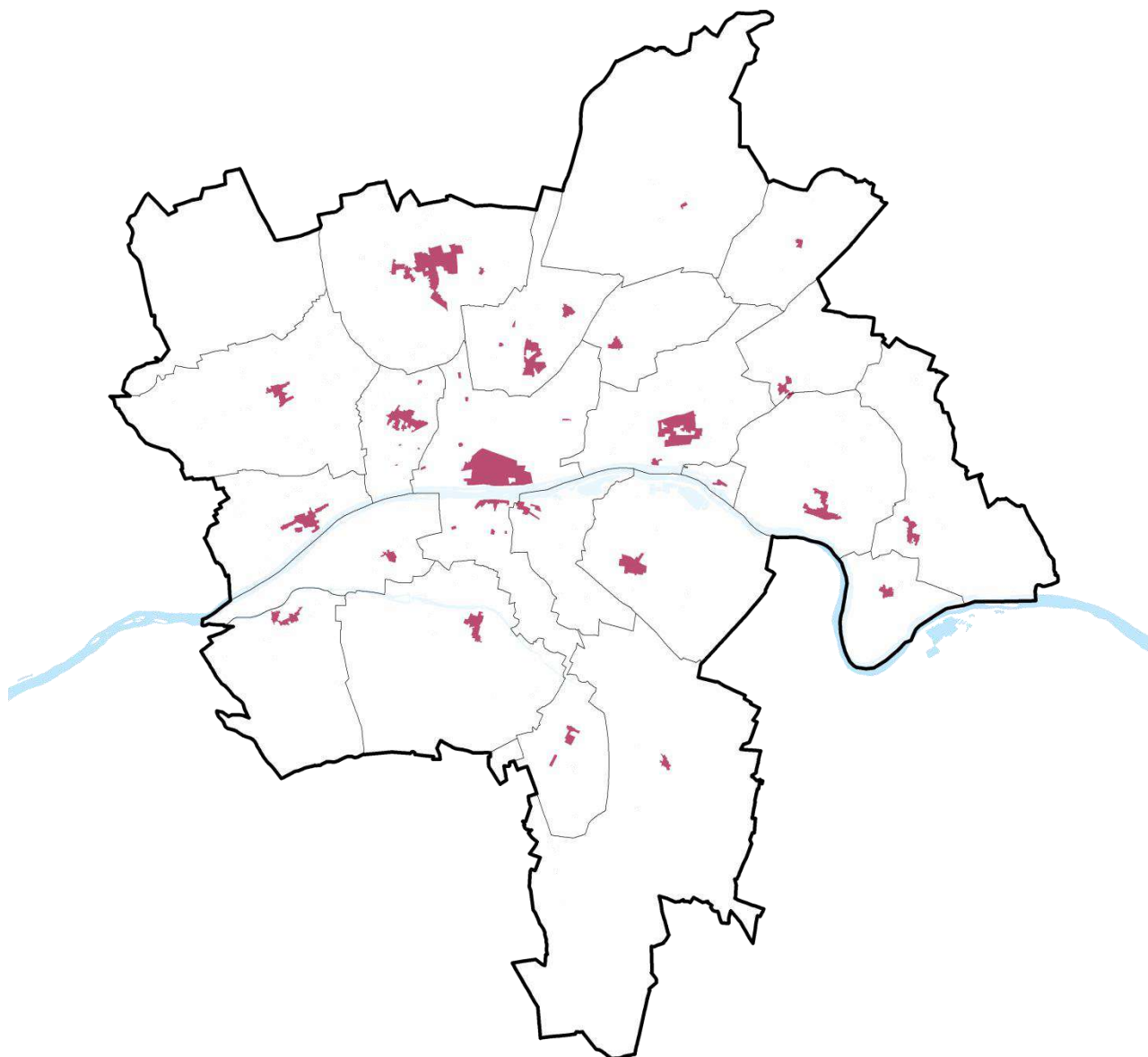


Destinations et sous-destinations, mixité fonctionnelle de la zone

Par ailleurs, les règles fixant la morphologie urbaine de la zone ont été la plupart du temps construites dans le prolongement des formes urbaines constatées sur la zone. Dans ce cadre, il sera fait état du constat des implantations et de la mixité urbaine existante actuellement.

Les zones urbaines

Les zones de centralité (zones UC1, UC2, UC3 et UC4)



Orientations du PADD traduites spécifiquement par les zones UC :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.8. Préserver la dynamique commerciale des centralités urbaines (centre-ville, centre bourg, centre de quartier), en tant que facteur d'attractivité pour la mise en œuvre de la « métropole des proximités
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :
 - Valoriser les centres villes et centres bourgs en s'appuyant sur leur patrimoine, leur histoire et leur fonction dans l'armature urbaine de la Métropole
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.2. S'appuyer sur les centralités existantes à venir ou à renforcer dans le cadre d'un développement structuré et différencié à l'échelle communale et à l'échelle métropolitaine (places de quartier, bourg, centre bourg, centre-ville, cœur de Métropole) :
 - Privilégier la valorisation des espaces urbains existants par une densification raisonnée, en fonction des structures urbaines existantes, par une prise en compte des spécificités locales (présence de patrimoine, proximité des centralités, situation géographique et en prenant en compte la capacité des réseaux existants
- Orientation 4 : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins
- 4.1. Conforter la structuration des centralités à plusieurs échelles de proximité, permettant d'apporter une réponse fine aux besoins différenciés des habitants (notamment en termes d'offre commerciale et de services de proximité complémentaires et variés) et en créer de nouvelles, notamment dans les secteurs de projet, en particulier en s'appuyant sur des espaces publics de qualité
 - Viser une mixité fonctionnelle adaptée au tissu urbain des centres villes, centres bourgs, centralités de quartier et faubourgs,
 - Garantir une accessibilité optimale aux services publics, tant dans les nouveaux secteurs urbains que dans les projets de renouvellement urbain. Créer les conditions de leur maintien, voire de leur développement
- 4.3. Développer une offre commerciale diversifiée et de proximité au sein des centralités communales
- 4.5. Soigner l'image des centres bourgs, quartiers et hameaux de la Métropole, notamment par l'intégration paysagère et architecturale qualitative des nouveaux aménagements et constructions
- 4.6. Valoriser le paysage urbain des centres villes et centres bourgs en luttant contre les pollutions visuelles et lumineuses, notamment dans une perspective de valorisation des commerces de proximité Garantir une bonne accessibilité aux polarités commerciales et de services
- 4.7. Privilégier le développement des commerces de proximité des lieux de vie en limitant la concurrence de commerces peu intégrés au tissu urbain et à la vie économique et sociale locale
- Orientation 5 : Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité
- 5.1. Maintenir et développer la diversité économique et les fonctions supérieures du centre-ville d'Orléans porteuses d'emplois

• Description générale de la zone :





La zone UC1 correspond à la fois au centre-ville ancien d'Orléans et au centre métropolitain. Elle constitue le centre historique de l'orléanais et sa forte valeur patrimoniale fait l'objet de plusieurs protections simultanées (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, valeur universelle exceptionnelle UNESCO, etc.). Elle correspond également au centre névralgique de la région (Préfecture, Hôtel de Région, etc.) et dispose de fonctions commerciales de premier plan.

La zone UC1 correspond aux secteurs de développement des centralités, caractérisés par un bâti dense, construit en ordre continu et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Perpétuer le rôle de centralité métropolitaine du centre-ville d'Orléans et développer une mixité des fonctions dans la zone, notamment pour les fonctions métropolitaines et commerces,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales à valeur patrimoniale du centre-ville d'Orléans, en articulation avec le Site Patrimonial Remarquable et en préservant les vues emblématiques du paysage orléanais,
- Permettre une évolution du bâti en fonction des formes urbaines avoisinantes, permettre une production de nouveaux logements pour le maintien d'une vie résidentielle dans le cœur métropolitain.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation des constructions à l'alignement.	Implantation à l'alignement.	Les dispositions réglementaires concernant les implantations des constructions sont conçues afin de permettre une perpétuation de la forme urbaine actuelle.
	Une implantation principalement sur les limites séparatives.	Limite ou retrait Si retrait : $(L=H/2 \text{ mini } 3 \text{ m})$ Retrait obligatoire au-delà d'une bande de 20 m depuis l'alignement	
	Une densité bâtie et une proximité des constructions	3 m minimum	
	Une mixité des fonctions, à l'exclusion des destinations industrielles	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les dispositions réglementaires concernant les destinations sont adaptées à la mixité des fonctions existantes sur la zone, valorisant ses fonctions de centralité, dans la continuité des objectifs du PADD.

• Description générale de la zone :

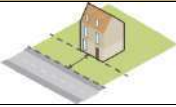



La zone UC2 correspond aux centres-villes constitués des communes urbaines, davantage rassemblés par leur mixité de fonction que leur forme urbaine, qui peut être héritée de centres-bourgs linéaires continus (par exemple à Olivet) ou de grands ensembles sur dalle des années 1950 et 1980 (par exemple à Saint-Jean-de-Braye).

Cette zone accueille des commerces de proximité et des équipements d'ampleur communale à intercommunale et présente également un patrimoine riche à préserver.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Perpétuer et développer une mixité des fonctions dans la zone, en particulier pour les fonctions de centralité des villes les plus urbaines de la Métropole, notamment dans leur fonction commerciale et d'équipement,
- Permettre une perpétuation des caractéristiques urbaines et architecturales au sein des zones UC2 dans leur diversité, avec des formes urbaines héritées autant de centres-bourgs linéaires continus, que de grands ensembles des années 1950 et 1980,
- Permettre une évolution du bâti en fonction des formes urbaines avoisinantes, permettre une production de nouveaux logements.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples, à l'alignement ou en retrait des voies	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. Si retrait : 5 m minimum	Les dispositions réglementaires concernant les implantations des constructions sont conçues afin de permettre une perpétuation des formes urbaines actuelles, en fonction de leurs caractéristiques (en particulier concernant l'implantation par rapport à la voie).
	Des implantations multiples, sur les limites ou en retrait des limites séparatives	Limite ou retrait Si retrait : (L=H/2 mini 3 m) En UC2-O : Retrait obligatoire au-delà d'une bande de 20 m depuis l'alignement (mini 3m)	
	Des implantations multiples	3 m minimum	
	Une mixité des fonctions, à l'exclusion des destinations industrielles	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les dispositions réglementaires concernant les destinations sont adaptées à la mixité des fonctions existantes sur la zone, valorisant ses fonctions de centralité, dans la continuité des objectifs du PADD.

• Description générale de la zone :



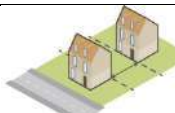

La zone UC3 correspond aux centres-bourgs. Elle correspond aux centralités principales des communes voire à l'ancien centre-bourg lorsque de nouveaux centres-villes ont été constitués postérieurement. Le bâti est le plus souvent marqué par une implantation des constructions à l'alignement des voies, en front continu, comportant parfois des percées.

Cette zone accueille une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, équipements de proximité et de petites entreprises artisanales et de services.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Perpétuer et développer une mixité des fonctions dans la zone, en particulier pour les fonctions de centralité des bourgs de la Métropole, en particulier dans leur fonction commerciale et d'équipement d'échelle essentiellement communale,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales à valeur patrimoniale des centres-bourgs de la Métropole, ainsi que leurs identités propres.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation principalement à l'alignement de la voie	Implantation à l'alignement Implantation en retrait possible si mur marquant l'alignement. Si retrait : 5 m minimum	Le dispositif réglementaire permet une confortation des caractéristiques de la forme urbaine de centre-bourg et sa valeur patrimoniale, en particulier grâce à la préservation d'une continuité paysagère par un alignement obligatoire.
	Une implantation principalement sur les deux limites séparatives latérales, parfois une limite. Des jardins en cœur d'îlot	Limite sur au moins une limite séparative latérale Si retrait : (L=H/2 mini 3 m)	
	Des implantations multiples	3 m minimum	
	Une mixité des fonctions, avec notamment des commerces en rez-de-chaussée	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les destinations autorisées permettent une confortation de la fonction de centralité locale des centre-bourg, dans la continuité des objectifs du PADD. Cette fonction est valorisée notamment en permettant l'implantation de commerces et activités de services.





- Description générale de la zone :

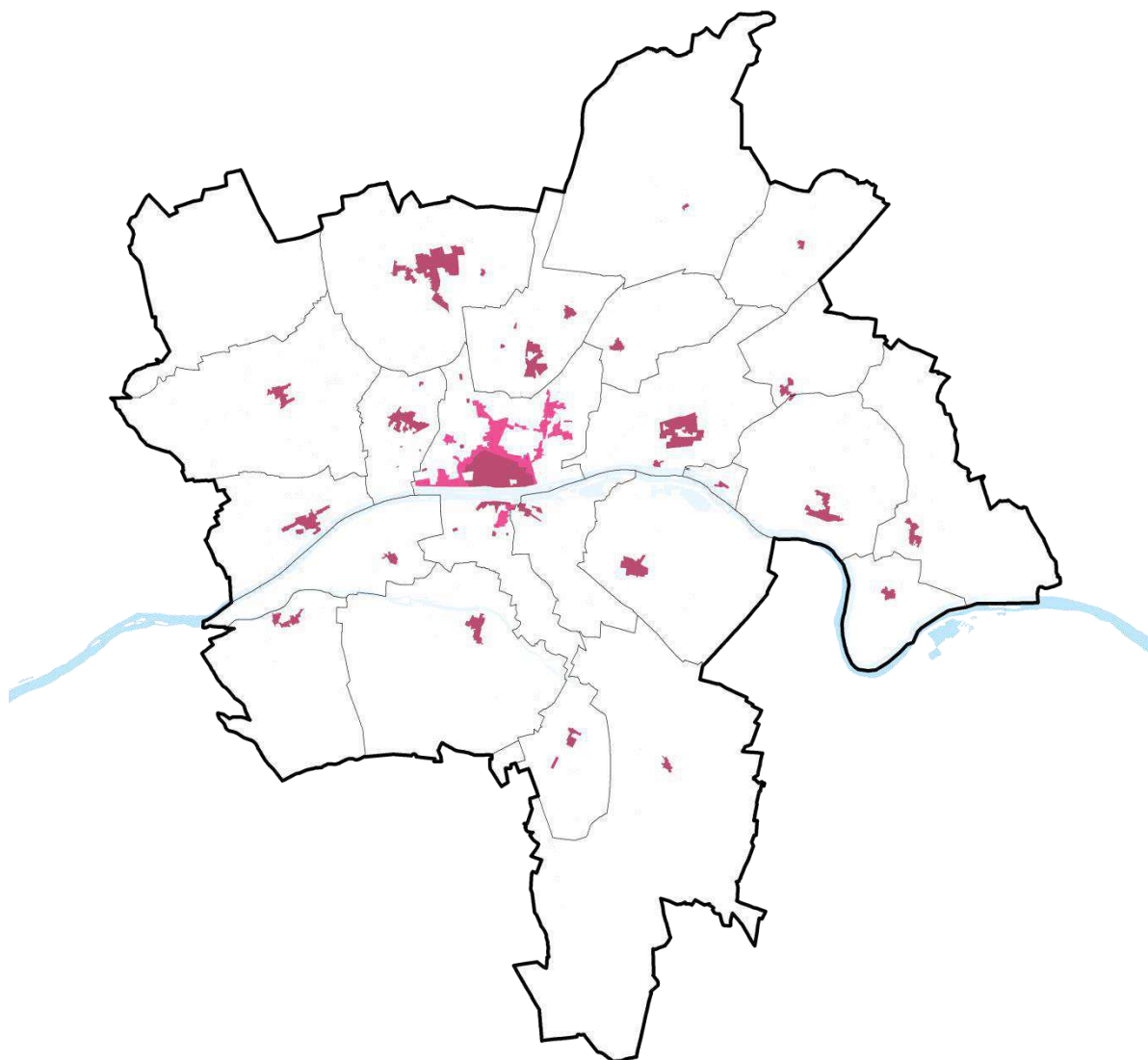
La zone UC4 correspond aux centralités de quartier des communes urbaines. Elle constitue le plus souvent, au centre d'un quartier résidentiel, une zone de commerces, de services et de rencontre satisfaisant aux besoins du quotidien et animant la « vie de quartier ».

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Perpétuer la fonction de centralité de quartier de ces secteurs, et notamment leur fonction de polarités de commerces et services de proximité, ainsi que leurs fonctions de polarités d'équipement.
- Préserver les caractéristiques architecturales marquées et diversifiées de ces centralités (centralités de type bourg, bâti de la reconstruction d'après-guerre, grands ensembles, etc.).

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation diversifiée, souvent suivant une opération d'ensemble	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. S'il n'y a pas de référence possible, implantation à l'alignement	Les principes d'implantation en fonction du contexte urbain de la zone permettent une adaptation aux caractéristiques de chaque secteur. Il est à noter que cette zone concerne principalement des secteurs déjà très organisés, constitués par des opérations organisées.
	Des implantations multiples, sur les limites ou en retrait des limites séparatives	Limite ou retrait En limite obligatoire si le terrain est bordé par une construction en limite Si retrait : (L=H/2 mini 3 m)	
	Des implantations multiples	5 m minimum	
	Une mixité des fonctions, avec notamment des commerces en rez-de-chaussée	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement hôtelier et touristique (dans la limite de 25 chambres) • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les destinations autorisées permettent de garantir une perpétuation des fonctions de centralité locales des secteurs de cette zone, dans la continuité des objectifs du PADD.



Orientations du PADD traduites spécifiquement par la zone UB :

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :
 - Renforcer les tissus urbains constitués selon leur typologie : lotissements pavillonnaires et d'habitat groupé, résidences d'habitat collectif, ...
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.8. Valoriser la réhabilitation du bâti dans le respect des identités locales et de la structure urbaine héritée, notamment pour les centres-villes, centres-bourgs et les faubourgs en visant l'amélioration des performances énergétiques et la résilience aux risques.

- Orientation 5 : Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité
- 5.1. Maintenir et développer la diversité économique et les fonctions supérieures du centre-ville d'Orléans porteuses d'emplois
- Orientation 7 : Penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire
- 7.14. Viser une réduction des nuisances routières des principaux axes routiers traversants et pénétrants : Tangentielle, RD2020, faubourgs et autres voies structurantes de liaison et traversées de la Métropole et des communes.
 - Pacifier progressivement les mails d'Orléans, notamment pour faciliter leur traversée.

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
 - Viser à terme des ambiances sonores apaisées et une amélioration de la qualité de l'air dans les secteurs habités contraints, en particulier dans les secteurs très circulés à proximité de la Tangentielle, le long de la RD2020, les liaisons métropolitaines, dans les boulevards et les faubourgs notamment par la reconversion des axes.





• Description générale de la zone :

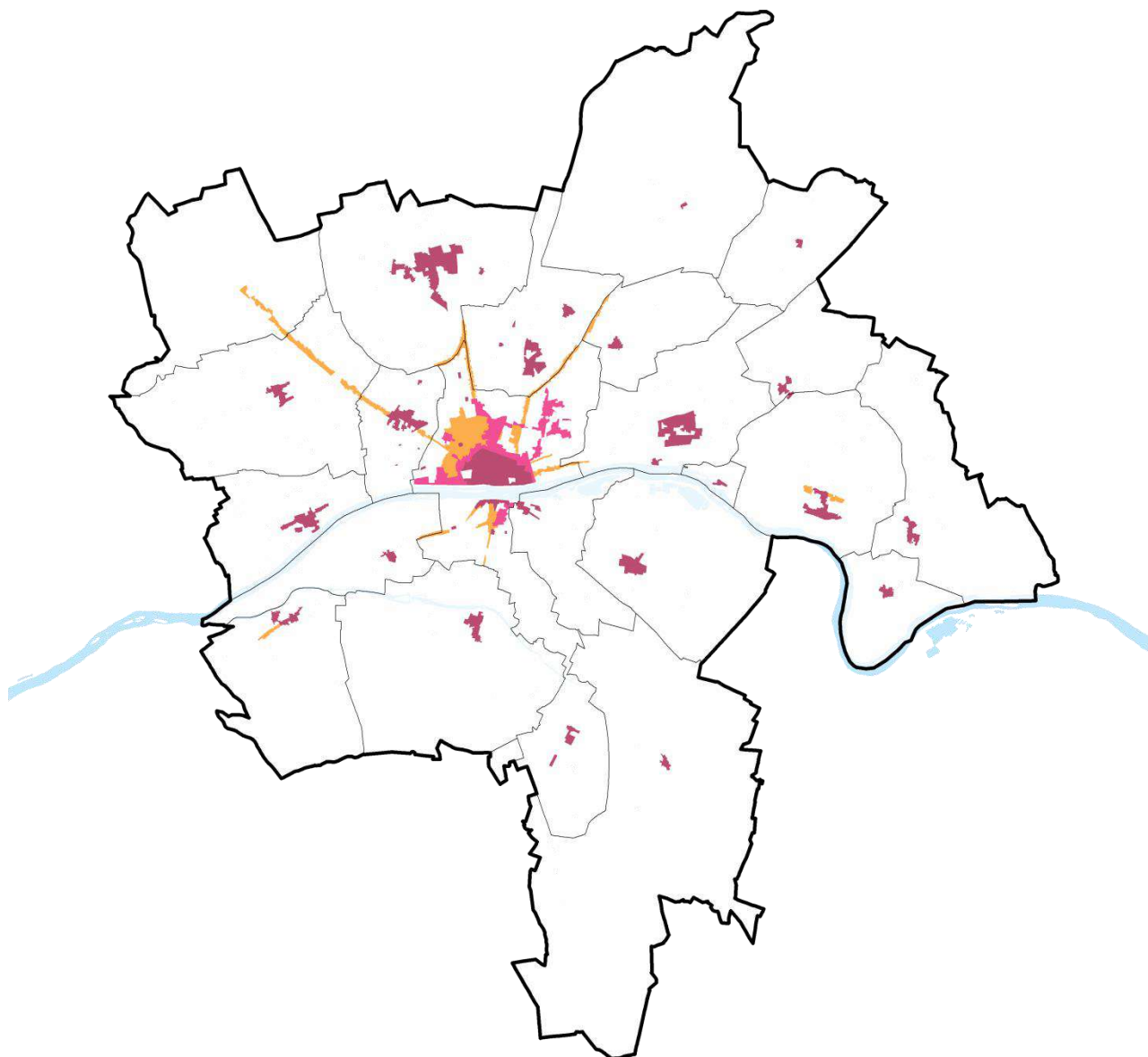
La zone UB correspond à la ceinture active du centre métropolitain, construite sur les limites des derniers remparts. Sa situation géographique, son bâti relativement récent, ses capacités de desserte et l'ampleur des espaces publics permettent à cette zone une certaine densification, par renouvellement urbain. Elle constitue également un paysage de la mobilité et doit à ce titre faire l'objet d'attentions particulières.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Permettre une certaine densification et un renouvellement urbain des secteurs de boulevards, jouissant d'une très bonne attractivité et accessibilité,
- Valoriser les fonctions économiques et d'équipements de cette zone,
- Permettre la mise en œuvre de projets architecturaux ambitieux, tout en garantissant la préservation des bâtiments à forte valeur patrimoniale présents dans la zone.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples, le plus souvent à l'alignement, rarement en retrait des voies	Implantation à l'alignement.	Les dispositions concernant les implantations des constructions sont adaptées à ces secteurs marqués par un principe d'alignement à la voie, adaptées à ces secteurs constitués et assez peu évolutifs.
	Des implantations multiples, sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci	Dans une bande 18 m depuis l'alignement de la voie : limite ou retrait Au-delà de la bande de 18 m : retrait obligatoire Si retrait : $(L=H/2 \text{ mini } 3 \text{ m})$	Les règles différenciées au-delà d'une bande de 18 m permettent de conforter une implantation privilégiée à proximité directe des voies.
	Des implantations multiples	5 m minimum	
	Une mixité des fonctions avec une dominante résidentielle, présence de bureaux, d'équipements, d'activités commerciale et de services	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les destinations autorisées permettent de garantir une perpétuation des fonctions de cette zone, délimitée dans le prolongement du centre-ville d'Orléans, le long d'axes structurants.



Orientations du PADD traduites spécifiquement par les zones UF :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.8. Préserver la dynamique commerciale des centralités urbaines (centre-ville, centre bourg, centre de quartier), en tant que facteur d'attractivité pour la mise en œuvre de la « métropole des proximités
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse

- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :
 - Permettre l'adaptation des faubourgs aux exigences du développement durable
- 1.5. Assurer de bonnes continuités paysagères entre les communes, en particulier le long des axes structurants et traversants.
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.8. Valoriser la réhabilitation du bâti dans le respect des identités locales et de la structure urbaine héritée, notamment pour les centres-villes, centres-bourgs et les faubourgs en visant l'amélioration des performances énergétiques et la résilience aux risques.
- Orientation 4 : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins
- 4.1. Conforter la structuration des centralités à plusieurs échelles de proximité, permettant d'apporter une réponse fine aux besoins différenciés des habitants (notamment en termes d'offre commerciale et de services de proximité complémentaires et variés) et en créer de nouvelles, notamment dans les secteurs de projet, en particulier en s'appuyant sur des espaces publics de qualité
 - Viser une mixité fonctionnelle adaptée au tissu urbain des centres villes, centres bourgs, centralités de quartier et faubourgs,
- 4.5. Soigner l'image des centres bourgs, quartiers et hameaux de la Métropole, notamment par l'intégration paysagère et architecturale qualitative des nouveaux aménagements et constructions
- 4.7. Privilégier le développement des commerces de proximité des lieux de vie en limitant la concurrence de commerces peu intégrés au tissu urbain et à la vie économique et sociale locale
- Orientation 7 : Penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire
- 7.14. Viser une réduction des nuisances routières des principaux axes routiers traversants et pénétrants : Tangentielle, RD2020, faubourgs et autres voies structurantes de liaison et traversées de la Métropole et des communes.
 - Pacifier progressivement les mails d'Orléans, notamment pour faciliter leur traversée.

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 2 : Mettre en lumière la richesse et la diversité des ambiances paysagères des communes de la Métropole
- 2.3. Favoriser la requalification des paysages dépréciés
 - Améliorer les paysages d'infrastructures structurantes :
 - Faubourgs : pacifier de manière cohérente les secteurs de faubourgs, favoriser leur requalification urbaine, la mise en valeur des espaces publics et le renforcement du végétal en particulier en second rang (vues sur les cœurs d'îlots, ...)
- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
 - Viser à terme des ambiances sonores apaisées et une amélioration de la qualité de l'air dans les secteurs habités contraints, en particulier dans les secteurs très circulés à proximité de la Tangentielle, le long de la RD2020, les liaisons métropolitaines, dans les boulevards et les faubourgs notamment par la reconversion des axes.

• Description générale de la zone :

La zone UFI correspond aux faubourgs historiques et axes structurants anciens du territoire. Ces secteurs se sont formés de manière linéaire le long des axes structurants historiques d'entrée dans la métropole et de manière linéaire « en doigt de gant » depuis le centre-ville d'Orléans.





Le bâti de faubourg est caractérisé par une implantation à l'alignement de la voie et sur les limites séparatives latérales. Des jardins sont présents en second rideau, préservant des cœurs d'îlot verts parfois généreux.

Ils disposent également d'une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Ces faubourgs accueillent par sections discontinues une mixité de fonctions, avec notamment des commerces, services et équipements de proximité. Ils constituent parfois, dans ce cas, des centralités secondaires à l'échelle des communes.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Permettre la perpétuation des qualités paysagères et patrimoniales des faubourgs historiques et leur rôle dans les continuités urbaines du territoire,
- Valoriser la mixité fonctionnelle des faubourgs urbains, en particulier grâce à la présence de commerces de proximité,
- Préserver et valoriser les espaces de jardins en cœur d'îlot des faubourgs.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation à l'alignement de la voie	Implantation à l'alignement.	Les principes d'implantation de la zone UFI sont parfaitement adaptés aux caractéristiques urbaines et paysagères patrimoniales de ces faubourgs, en particulier les continuités paysagères bâties, ainsi qu'une implantation privilégiée en premier rideau, notamment dans le cadre d'une confortation des cœurs d'îlots et jardins.
	Une implantation majoritaire sur les deux limites séparatives latérales Des jardins en cœur d'îlot	Dans une bande 18 m depuis l'alignement de la voie : limite sur au moins une limite séparative latérale En limite obligatoire sur deux limites si le terrain est bordé par deux constructions en limite Si retrait : (L=H/2 mini 3 m) Au-delà d'une bande de 18 m depuis l'alignement de la voie : retrait obligatoire (L=H/2 mini 5 m)	
	Présence éventuelle de constructions en second rideau	5 m minimum	
	Une mixité des fonctions, avec en particulier des commerces en rez-de-chaussée	Une mixité des fonctions autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique, Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	Les destinations autorisées permettent de garantir une perpétuation des fonctions historiques (notamment commerciales) des faubourgs mixtes, les plus denses.

Zone UF2 : les faubourgs résidentiels





- Description générale de la zone :

La zone UF2 correspond aux extensions anciennes du centre-ville d'Orléans au-delà de la limite des remparts, entre les axes historiques de la zone UF1, ainsi que dans le prolongement des faubourgs mixtes. Ces secteurs, développés de manière concentrique et non linéaire, sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles. Ce bâti quasi-exclusivement résidentiel se distingue par une implantation à l'alignement de la voie, en front urbain continu et présente une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Des jardins sont présents en second rideau, préservant d'importants cœurs d'îlot verts.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Permettre la perpétuation des qualités paysagères et patrimoniales des faubourgs historiques et leur rôle dans les continuités urbaines du territoire,
- Préserver et valoriser les espaces de jardins en cœur d'îlot des faubourgs,
- Conforter la qualité de vie de ces espaces, presque exclusivement résidentiels.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation principalement à l'alignement de la voie	Implantation à l'alignement.	Les principes d'implantation de la zone UF2 sont parfaitement adaptés aux caractéristiques urbaines et paysagères patrimoniales de ces faubourgs, en particulier les continuités paysagères bâties, ainsi qu'une implantation privilégiée en premier rideau, notamment dans le cadre d'une confortation des cœurs d'îlots et jardins.
	Une implantation principalement sur au moins une limite séparative Des jardins en cœur d'îlot	Dans une bande 18 m depuis l'alignement de la voie : limite sur au moins une limite séparative latérale En limite obligatoire sur deux limites si le terrain est bordé par deux constructions en limite Si retrait : (L=H/2 mini 3 m) Au-delà d'une bande de 18 m depuis l'alignement de la voie : retrait obligatoire (L=H/2 mini 5 m)	
	Présence éventuelle de constructions en second rideau	5 m minimum	
	Presque exclusivement résidentiel, présence ponctuelle d'activités commerciales et artisanales	Des destinations autorisées principalement résidentielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergements touristique, • Autres équipements recevant du public, • Entrepôt, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles, principalement résidentielles.

		au caractère résidentiel de la zone), <ul style="list-style-type: none"> Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), <ul style="list-style-type: none"> Salles d'art et de spectacle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), 	
--	--	--	--

Zone UF3 : les faubourgs diffus




- Description générale de la zone :


La zone UF3 correspond aux secteurs des linéaires structurants du territoire dont le bâti est implanté de manière plus lâche et discontinue que les autres zones UF. Ces espaces sont formés de manière linéaire, le long d'axes structurants historiques. Ils se placent souvent dans la continuité des faubourgs mixtes, avec une moindre densité, une implantation plus diversifiée et une vocation davantage résidentielle. Les implantations des constructions sont assez diversifiées et dépendent de la situation géographique de l'axe et de sa période de constitution. La place et la qualité des espaces de jardin est assez hétérogène entre les secteurs de faubourgs lâches. La présence d'arbres d'alignement peut également renforcer leur caractère structurant dans le paysage de la mobilité.

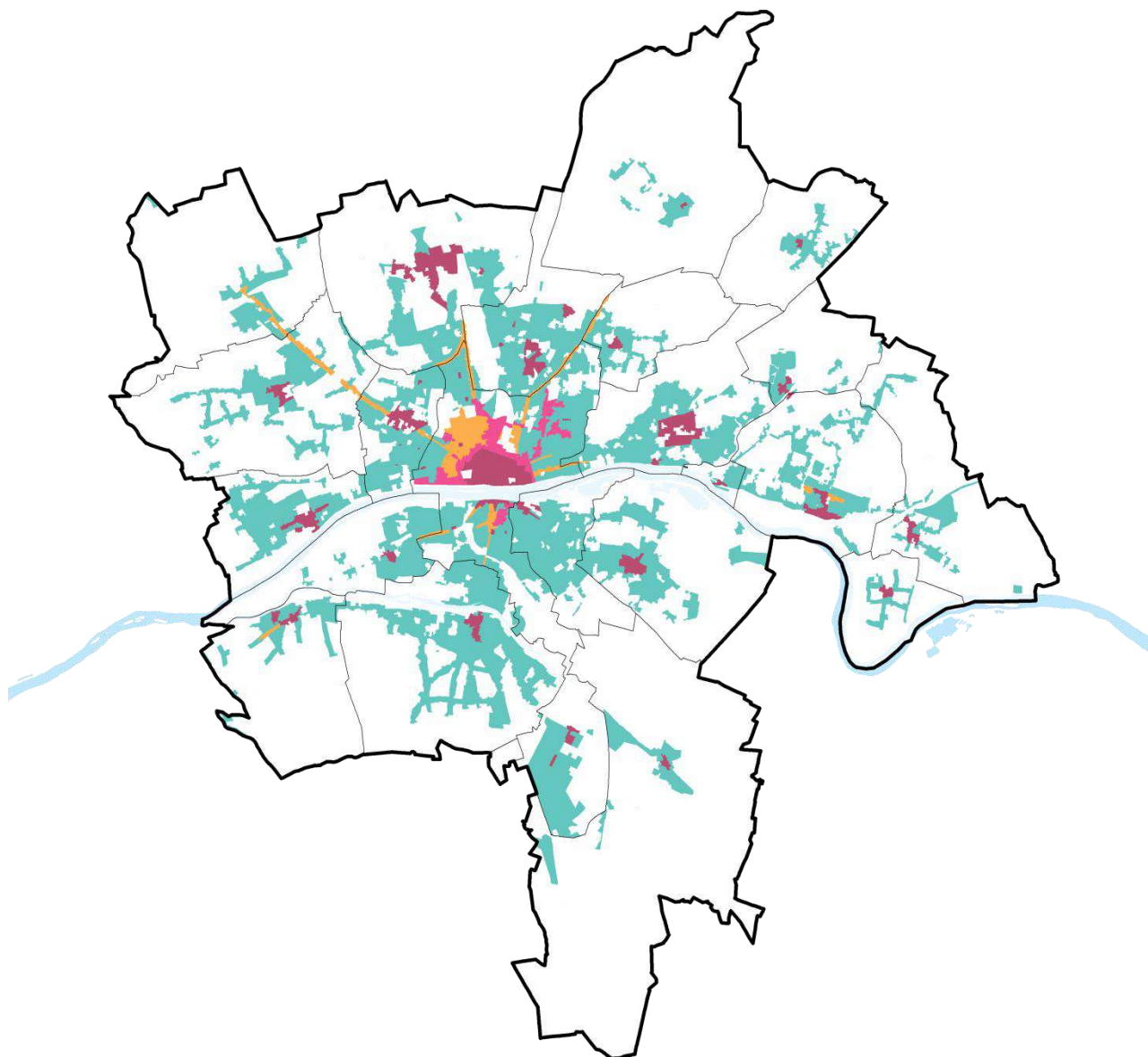
- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Permettre la perpétuation des qualités paysagères et patrimoniales des axes linéaires historiquement structurants de la Métropole et leur rôle dans les continuités urbaines du territoire,
- Préserver et valoriser les espaces de jardins en cœur d'îlot des faubourgs,
- Accompagner l'évolution du bâti dans le sens d'une densification progressive tout en confortant la qualité de vie de ces espaces, presque exclusivement résidentiels.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Une implantation diversifiée par rapport à l'alignement de la voie	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. S'il n'y a pas de référence possible, implantation en recul (5 m mini)	Les principes d'implantation de la zone UF3 sont parfaitement adaptés aux caractéristiques urbaines et paysagères diversifiées le long de ces axes structurants. Par ailleurs, les principes d'implantation privilégient une implantation en premier rideau, notamment dans le cadre d'une confortation des cœurs d'îlots et jardins.
	Une implantation diversifiée par rapport aux limites séparatives	Dans une bande 18 m depuis l'alignement de la voie : limite sur au moins une limite séparative latérale En limite obligatoire sur deux limites si le terrain est bordé par deux constructions en limite Si retrait : $(L=H/2 \text{ mini } 3 \text{ m})$ Au-delà d'une bande de 18 m depuis l'alignement de la voie : retrait obligatoire $(L=H/2 \text{ mini } 3 \text{ m})$	
	Présence éventuelle de constructions second rideau	5 m minimum	

	<p>Une dominante résidentielle incluant, dans certains secteurs, quelques activités commerciales et artisanales</p>	<p>Des destinations autorisées principalement résidentielles.</p> <p>Interdiction des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public, • Entrepôt, • Centre de congrès et d'exposition. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone). <ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), 	<p>Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles, principalement résidentielles.</p>
---	---	---	---



Orientations du PADD traduites spécifiquement par les zones UR :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service
 - Pérenniser le dynamisme et la singularité de chacune des communes, moteur d'un développement équilibré de son aire urbaine.
 - S'appuyer sur le cadre de vie de qualité, les ambiances, respectant l'équilibre entre les secteurs très urbains, résidentiels et ruraux, articulant l'urbanisation et la protection des espaces naturels, agricoles et de détente/loisirs, essentielles pour l'ensemble des projets.

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :
 - Renforcer les tissus urbains constitués selon leur typologie : lotissements pavillonnaires et d'habitat groupé, résidences d'habitat collectif, ... ;
 - Permettre l'adaptation du tissu individuel existant dans une perspective d'amélioration du bâti et en veillant à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions ;
 - Poursuivre le désenclavement et la valorisation des quartiers de grands ensembles, et notamment les quartiers en difficulté ;
 - Encadrer l'évolution des hameaux et écarts afin de préserver leur ambiance rurale héritée ;
 - Reconquérir d'anciennes friches et espaces délaissés.
- 1.3. Produire des formes urbaines adaptées à leur contexte :
 - Aux façades rythmées dans les secteurs constitués de fronts bâtis ;
 - Préservant l'intimité et le cadre de vie ;
 - En cohérence avec l'existant dans les dents creuses ;
 - En développant une identité architecturale affirmée lorsqu'il s'agit d'un urbanisme d'îlot
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.1. Assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle communale et intercommunale pour permettre à chaque type de ménage d'habiter dans les différentes communes de la Métropole.
 - Tendre à une diversité de l'habitat, en forme, en taille et en statut, à l'échelle de la Métropole et suivant les logiques propres à chaque commune
- 2.3. Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.
 - Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines et garantissant le respect du patrimoine bâti et paysager et leurs formes urbaines, et garantissant le maintien de la nature en ville, notamment en organisant l'urbanisation dans la profondeur des parcelles ;
- 2.4. Rendre possible le développement de nouveaux secteurs de projet afin de proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée dans son environnement urbain.
- 2.8. Valoriser la réhabilitation du bâti dans le respect des identités locales et de la structure urbaine héritée, notamment pour les centres-villes, centres-bourgs et les faubourgs en visant l'amélioration des performances énergétiques et la résilience aux risques.
- Orientation 4 : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins
- 4.5. Soigner l'image des centres bourgs, quartiers et hameaux de la Métropole, notamment par l'intégration paysagère et architecturale qualitative des nouveaux aménagements et constructions
- 4.7. Privilégier le développement des commerces de proximité des lieux de vie en limitant la concurrence de commerces peu intégrés au tissu urbain et à la vie économique et sociale locale
- Orientation 7 : Penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire
- 7.14. Viser une réduction des nuisances routières des principaux axes routiers traversants et pénétrants : Tangentielle, RD2020, faubourgs et autres voies structurantes de liaison et traversées de la Métropole et des communes.

- Pacifier progressivement les mails d'Orléans, notamment pour faciliter leur traversée.

Zone UR1 : les secteurs résidentiels urbains





- Description générale de la zone :

La zone UR1 correspond aux secteurs d'habitats diversifiés, constitués de manière diffuse et suivant différentes formes urbaines (individuelle, collectif, pavillonnaire). Cette zone comporte des espaces mutables importants, notamment en renouvellement urbain progressif et tenant compte de qualités paysagères et cœurs d'ilots à préserver. Elle présente également un bâti aux implantations, statures, vocabulaires architecturaux relativement divers.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Permettre une mutation en renouvellement urbain de ces secteurs d'habitat diversifiés, de manière adaptée et en couture avec les constructions environnantes pour une bonne insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions,
- Prendre en compte la diversité de l'habitat et valoriser la présence de la nature en ville,
- Développer une mixité fonctionnelle adaptée, dans la mesure où elle ne bouleverse pas le caractère principalement résidentiel des lieux.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples, très diversifiées	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. S'il n'y a pas de référence possible, implantation en recul (5 m mini)	Les principes d'implantation souples de la zone UR1 sont adaptés à ses caractéristiques actuelles et à la diversité des formes urbaines de cette zone (notamment en termes de hauteur). Ils rendent également possible une évolution de ces secteurs dans le sens d'une certaine densification, principalement à proximité des voies. Les retraits en fonction de la hauteur des constructions permettent notamment une prise en compte des hauteurs diversifiées présentes au sein de la zone. Par ailleurs, les principes d'implantation privilégient une implantation en premier rideau, notamment dans le cadre d'une confortation des cœurs d'ilots et jardins.
	Des implantations multiples	Dans une bande de 15 à 20 m depuis l'alignement de la voie (en fonction de l'implantation du bâtiment) : Implantation en limite ou en retrait des limites séparatives latérales Si retrait : (L=H/2 mini 3 m) Au-delà d'une bande de 15 m depuis l'alignement de la voie : retrait obligatoire (L=H/2 mini 3 m)	
	Des implantations multiples	3 m minimum	
	Une dominante résidentielle incluant quelques activités, notamment commerciales	Des destinations autorisées principalement résidentielles, avec possibilité de commerces. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Commerce de gros, • Autre hébergement touristique, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles, principalement résidentielles, tout en admettant une certaine mixité des fonctions, notamment à destination commerciale.





		<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Autres équipements recevant du public, • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	
--	--	---	--

Zone UR2 : les secteurs d'ensembles résidentiels

- Description générale de la zone :

La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs, tous structurés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces espaces, densément bâtis, ne sont appelés à évoluer que légèrement et sous la condition de ne pas contrarier ni altérer les partis pris architecturaux des opérations qui les ont organisés. Dédiée principalement à l'habitat, la zone UR2 peut ponctuellement accueillir des services.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Prendre en compte les spécificités de ces secteurs très organisés et permettre une évolution douce et limitée du bâti.
- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations très homogènes et constituées à l'alignement ou en retrait des voies	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. S'il n'y a pas de référence possible, implantation en recul (5 m mini)	Les principes d'implantation adaptés en fonction de l'environnement urbain du site permettent une prise en compte du caractère très organisé de ces secteurs constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire prend en compte leur très faible potentiel de mutation en proposant un fort encadrement de leur évolution.
	Des implantations très homogènes souvent sur les limites	Implantation en limite ou en retrait des limites séparatives latérales, selon les mêmes implantations que celles du bâti environnant. S'il n'y a pas de référence possible, retrait minimal L=H/2 mini 3 m	
	Bâti homogène, régulièrement édifié	5 m minimum	
	Une dominante résidentielle incluant de manière ponctuelle quelques rares activités notamment	Des destinations autorisées principalement résidentielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles,

	commerciales et/ou de services en pied d'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Centre de congrès et d'exposition. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Hébergement hôtelier et touristique (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Salles d'art et de spectacle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone). <ul style="list-style-type: none"> • Bureau (si nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants), 	principalement résidentielles.
--	---	--	--------------------------------

- Autre règle spécifique à la zone et justification de celles-ci :

Dans toute la zone UR2, sont interdites les affectations des sols suivantes : les constructions nouvelles édifiées hors « dent creuse » ou qui ont pour effet ou conséquence de dénaturer la composition d'ensemble, et notamment le rythme des constructions, de la rue, du quartier ou de la zone dans laquelle elles se situent, à l'exception d'une annexe inférieure à 15 m² et 3,5 m de haut ainsi que d'une possibilité d'extension à la date d'entrée en vigueur du présent document.

- Cette disposition permet de garantir la perpétuation de la forme urbaine très organisée de la zone UR2 et la conservation de la composition d'ensemble de chaque secteur de la zone UR2.

Zone UR3 : les secteurs pavillonnaires

- Description générale de la zone :





La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles relativement homogènes appelés à évoluer de manière encadrée.

Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au-moins une des limites séparatives. L'emprise au sol se révèle relativement limitée avec d'importantes parts d'espaces verts de pleine-terre. Cette zone a pour vocation exclusive d'accueillir un habitat résidentiel.

La zone UR3 comporte quatre secteurs : UR3-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et

de valorisation de percées vers les cœurs d'îlots et franges paysagères, UR3-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre, UR3-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau et UR3-OL cumulant les deux dispositifs.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
 - Prendre en compte les spécificités de ces secteurs organisés en préservant leurs qualités urbaines et paysagères actuelles,
 - Permettre une évolution limitée, pour répondre à l'évolution des besoins des habitants et tout en préservant l'harmonie paysagère de ces quartiers,
 - Valoriser la présence de la nature en ville et le cadre végétalisé de qualité de cette zone,
 - Conserver le caractère exclusivement résidentiel de ces quartiers.
- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations très homogènes en retrait des voies	Implantation en recul de l'alignement (5 m mini)	Les principes d'implantation sont adaptés à la forme urbaine de la zone UR3 et à son faible potentiel évolutif. L'introduction d'un principe de bande par rapport à l'alignement de la voie en zone UR3-O et UR3-OL permet la préservation des cœurs d'îlots et le caractère végétalisé de ces quartiers.
	Des implantations très homogènes souvent en retrait d'une ou des limites séparatives latérales	Implantation sur une limite maximum ou en retrait. Si retrait, retrait minimal $L=H/2$ mini 3 m Dans les secteurs UR3-O et UR3-OL : Dans une bande de 25 m, en limite ou en retrait, si retrait $L=H/2$ mini 6 m Au-delà d'une bande de 25 m, retrait $L=H/2$ mini 6 m	
	Bâti homogène, régulièrement édifié	6 m minimum Dans les secteurs UR3-O et UR3-OL : Au-delà d'une bande de 25 m, retrait $L=H/2$ mini 12 m si vues	
	Quartiers spécifiquement résidentiels	Des destinations exclusivement résidentielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Hébergement hôtelier et touristique (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Artisanat et commerce de détail, • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Salles d'art et de spectacle (si elles 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ces caractéristiques actuelles, résidentielles.

		ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone). <ul style="list-style-type: none"> • Bureau (si nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants), 	
--	--	---	--

- Autres règles spécifiques à la zone et justification de celles-ci :

Dans les secteurs UR3-L et UR3-OL, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, annexes inférieures à 15 m² et à 3,5 m de haut, des extensions et des équipements d'intérêt collectif. Dans les secteurs UR3-TL, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

- Cette disposition poursuit l'objectif d'un maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Cette disposition favorise également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Cette disposition permet également d'empêcher la construction de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.

La profondeur de bande différenciée entre les secteurs UR3-L et UR3-OL, et les secteurs UR3-TL permet une adaptation fine aux caractéristiques paysagères locales et aux formes actuelles du parcellaire.

Zone UR4 : les secteurs résidentiels diffus

- Description générale de la zone :



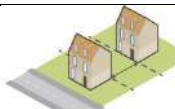

La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'une harmonie d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre. La part d'espace vert de pleine-terre est comparativement la plus importante de la zone U du territoire métropolitain.

La densification accrue de ces espaces aux compositions diverses appelle une organisation et une maîtrise d'ensemble.

La zone UR4 comporte quatre secteurs : UR4-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'îlots et franges paysagères - UR4-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre - UR4-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau et UR4-OL cumulant les deux dispositifs.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Accompagner une évolution maîtrisée et contextualisée du bâti et de leur jardin en prenant en compte les implantations diversifiées des constructions et en poursuivant l'objectif de limiter une densification subie,
- Valoriser la présence de la nature en ville grâce à la préservation des cœurs d'îlots et jardins (ainsi que de la part importante des espaces verts de pleine-terre),
- Prendre en compte avec attention, lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples, très diversifiées	Implantation en fonction du contexte urbain et bâti environnant : à l'alignement ou en retrait. S'il n'y a pas de référence possible, implantation en recul (5 m mini)	Les principes d'implantation des zones UR4 permettent de prendre en compte la diversité des implantations de ces secteurs, constitués sur le temps long. L'introduction d'un principe de bande par rapport à l'alignement de la voie en zone UR4-O et UR4-OL permet la préservation des cœurs d'îlots et le caractère végétalisé de ces quartiers d'habitation, ainsi que de limiter la densification en second rideau, notamment en « drapeau ».
	Des implantations très hétérogènes	Implantation sur une limite maximum ou en retrait. Si retrait, retrait minimal $L=H/2$ mini 3 m Dans les secteurs UR4-O et UR4-OL : Dans une bande de 25 m, en limite ou en retrait, si retrait $L=H/2$ mini 6 m Au-delà d'une bande de 25 m, retrait $L=H/2$ mini 6 m	
	Bâti hétérogène	6 m minimum Dans les secteurs UR4-O et UR4-OL : Au-delà d'une bande de 25 m, retrait $L=H/2$ mini 12 m si vues	
	Secteurs présentant ponctuellement quelques activités artisanales, commerciales et agricoles	Des destinations autorisées principalement résidentielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Bureau, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Hébergement hôtelier et touristique (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Artisanat et commerce de détail, • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Salles d'art et de spectacle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles, principalement résidentielles. Le dispositif réglementaire permet également une prise en compte de la légère mixité fonctionnelle aujourd'hui présente dans ces secteurs.

- Autres règles spécifiques à la zone et justification de celles-ci :

Dans les secteurs UR4-L et UR4-OL, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, annexes inférieures à 15 m² et à 3,5 m de haut, des extensions et des équipements d'intérêt collectif. Dans les secteurs UR4-TL, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

- Cette disposition poursuit l'objectif d'un maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Cette disposition favorise également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Cette disposition permet également d'empêcher la construction de nouvelles constructions principales, pouvant générer des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.

La profondeur de bande différenciée entre les secteurs UR4-L et UR4-OL, et les secteurs UR4-TL permet une adaptation fine aux caractéristiques paysagères locales et aux formes actuelles du parcellaire.

Zone UR5 : les hameaux



- Description générale de la zone :

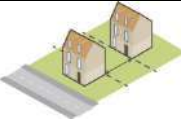

La zone UR5 regroupe les hameaux historiques, caractérisés par la présence d'anciennes fermes, parfois en activité, de type longères, organisées autour d'une cour et / ou à l'alignement d'une voie. L'aspect patrimonial de cette zone induit la préservation des principales caractéristiques architecturales du bâti patrimonial et des formes architecturales d'accompagnement pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises.

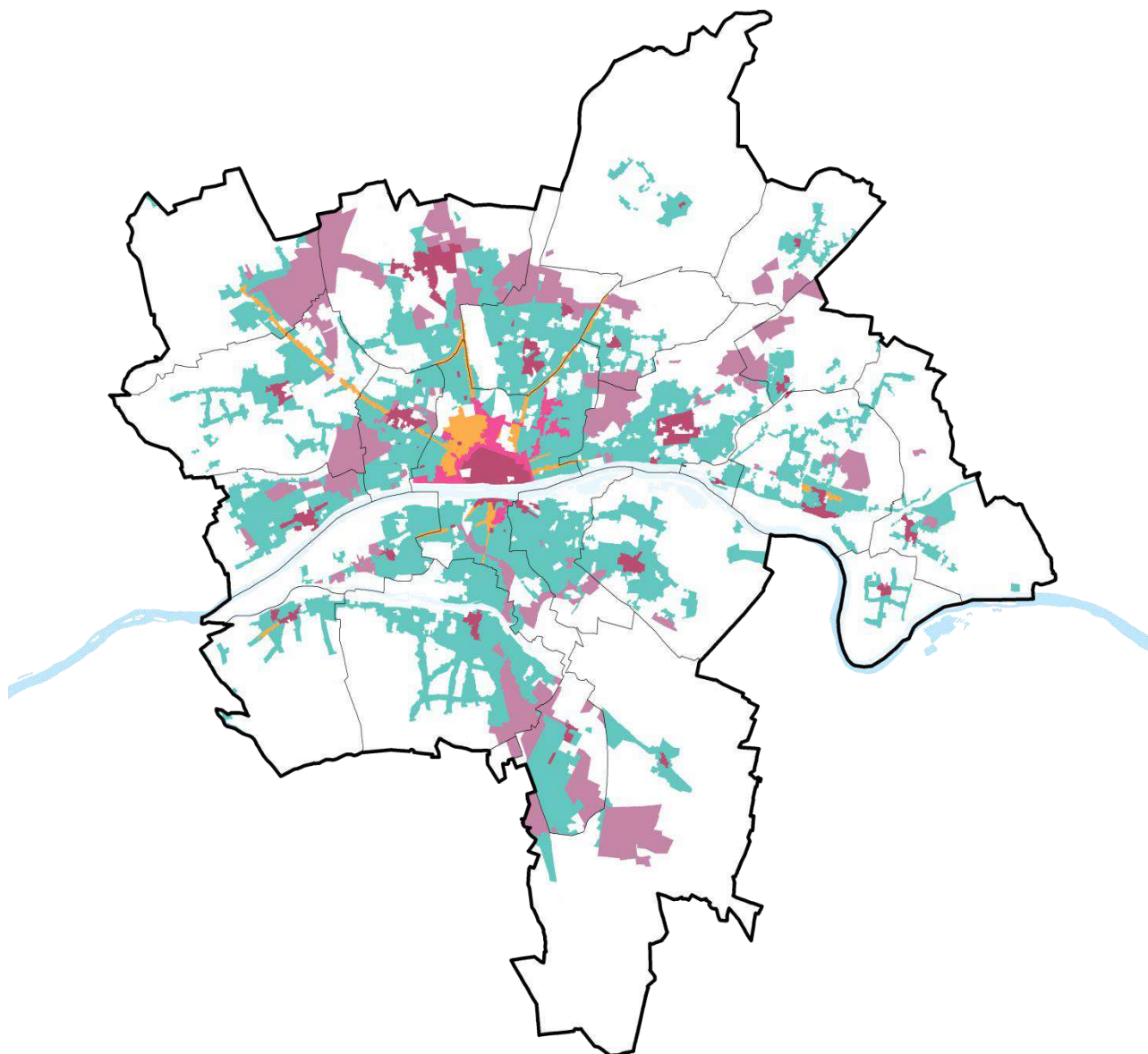
L'implantation des constructions est relativement souple : à l'alignement et sur limite séparative pour les constructions les plus anciennes, au centre de la parcelle pour les constructions les plus récentes. L'articulation des constructions autour d'un bâti originel doit être recherchée au maximum.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat compatible avec de petites activités artisanales et agricoles.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Préserver les caractéristiques patrimoniales de cette forme urbaine particulière, à la fois concernant l'intérêt des bâtiments, mais aussi des paysages urbains des hameaux.
- Accompagner une évolution maîtrisée des hameaux, dans le respect des caractéristiques patrimoniales et en prenant en compte avec attention, lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles et naturels.
- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations assez homogènes souvent à l'alignement Quelques constructions récentes peuvent être implantées en retrait	Implantation à l'alignement Implantation en retrait possible si mur marquant l'alignement. Alors, si retrait : 5 m minimum	Les principes d'implantation de la zone UR5 sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la zone, notamment avec un principe d'alignement par rapport à la voie et les limites séparatives latérales.
	Des implantations assez homogènes souvent sur une ou les limites Quelques constructions récentes peuvent être implantées en	Implantation sur une limite maximum ou en retrait. Si retrait, retrait minimal $L=H/2$ mini 3 m	

	retrait Bâti hétérogène (y compris des hangars agricoles), implanté de manière diffuse	5 m minimum	
	Peu de mixité fonctionnelle. Quelques fermes encore en activité et quelques activités artisanales	Des destinations autorisées principalement résidentielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Cinéma, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Bureau, • Centre de congrès et d'exposition. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement (si résidences gérées), • Activité de service accueillant une clientèle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Hébergement hôtelier et touristique (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Enseignement, santé et action sociale (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), • Salles d'art et de spectacle (si elles ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone), 	Les destinations autorisées dans cette zone permettent la confortation de ses caractéristiques actuelles, principalement résidentielles. Le dispositif réglementaire permet également une prise en compte de la légère mixité fonctionnelle aujourd'hui présente dans ces secteurs (notamment la présence d'exploitations agricoles).



Orientations du PADD traduites spécifiquement par les zones UAE :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.6. Prolonger la dynamique des pôles d'activités économiques et d'emploi du territoire.
 - En diffusant l'innovation et le numérique au sein des pôles économiques du territoire ;
 - En confortant les pôles d'excellence : pôles de compétitivité, filières d'excellence et clusters (« Cosmetic valley », « Agreentech », Polepharma, Nekoé, Dream, Élastopole, ...) ;
 - En développant les synergies au sein des pôles de compétitivité et renforçant les écosystèmes entrepreneuriaux et d'innovation locaux et entre la formation et la recherche & développement, en lien avec les activités locales porteuses ;
 - En organisant l'accueil des activités économiques au sein de pôles fonctionnant en complémentarité.

- 1.9. Faciliter les implantations d'entreprises au sein des parcs économiques d'envergure métropolitaine dans une logique de haute qualité environnementale et urbaine (cœur métropolitain, parc technologique Orléans Charbonnière, pôle 45, parc de la Saussaye) et les développer notamment la filière des éco technologies.
- 1.10. Tenir compte des grands centres commerciaux du territoire comme facteur d'attractivité commerciale à l'échelle de l'aire urbaine d'Orléans, tout en évitant la création de nouveaux grands centres commerciaux ou des extensions qui porteraient préjudice aux centralités urbaines.

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 4 : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre-bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins
- 4.2. Proposer une offre de soin complète, structurée et hiérarchisée de la médecine de ville aux équipements hospitaliers spécialisés (cliniques, hôpital),
- Orientation 5 : Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité
- 5.1. Maintenir et développer la diversité économique et les fonctions supérieures du centre-ville d'Orléans, porteuses d'emplois
- 5.2. 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 dans un souci de complémentarité avec les pôles économiques d'envergure métropolitaine.
- 5.3. Améliorer l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des zones d'activités économiques, en particulier les zones d'activités anciennes.
- 5.4. Permettre la pérennisation de l'activité de grandes entreprises inscrites dans le tissu urbain local et favoriser la reconversion de sites industriels et tertiaires vacants et/ou en déclin d'une manière adaptée au contexte local et à leur environnement urbain (ZAE des Montées à Orléans, site IBM à Combleux, Quelle à Saran, ...).
- 5.7. Répondre aux besoins des entreprises artisanales et à la forte demande de locaux d'activités adaptés pour permettre le maintien d'un niveau de service élevé aux habitants.

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 2 : Mettre en lumière la richesse et la diversité des ambiances paysagères des communes de la Métropole
- 2.3. Favoriser la requalification des paysages dépréciés
 - Favoriser en particulier la mise en valeur des paysages de zones d'activités à l'image des nouveaux parcs économiques de qualité.
- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
 - Orienter le développement des activités sources de risques technologiques vers des zones dédiées et ménager des zones de transition avec les secteurs habités.

• Description générale de la zone :





La zone UAE1 regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire métropolitain et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Elle regroupe ainsi des activités commerciales, artisanales, de bureau, le plus souvent de taille relativement limitée.

La zone UAE1 comporte trois secteurs : UAE1-M correspondant aux espaces mixtes, dans lesquels se mêlent des activités industrielles, économiques, tertiaires ou commerciales, UAE1-P correspondant aux espaces regroupant des services et activités économiques de proximité davantage insérés dans le tissu urbain dense et UAE1-S correspondant aux zones principalement artisanales dans lesquelles les autres activités sont limitées.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Accompagner le développement d'activités économiques au sein d'un cadre réglementaire assez souple, notamment concernant la mixité des fonctions économiques au sein de ces zones (activités artisanales, activités commerciales, activités de bureau),
- Mettre en place un dispositif réglementaire soignant les transitions avec les zones voisines, en particulier les zones résidentielles.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations en retrait de l'alignement	Recul 5 m mini	Les principes d'implantation correspondent aux formes urbaines actuelles de ces zones d'activités économiques et permettent leur possible évolution à la marge.
	Des implantations essentiellement en retrait de l'alignement	Retrait L=H/2 mini 5 m	
	Des implantations multiples, particulier des bâtiments de stockage	Retrait 5 m mini	
	Mixité parmi les activités économiques, avec notamment des activités artisanales de taille diverse	<p>Des destinations mixtes autorisées parmi les activités économiques</p> <p>Interdiction des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Autre hébergement touristique, • Autres équipements recevant du public. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Logement (si directement nécessaire, 1 logement et 100 m² de surface de plancher max), • Hébergement (si liées ou nécessaires à la gestion des sites), • Industrie (si compatibles avec le fonctionnement de la zone et surface de plancher < 1000 m² // si compatibles avec le fonctionnement de la zone et absence de nuisances en UAE1-S et UAE1-P // pas de limite de SDP en UAE1-M // si surface de 	Les destinations proposées sont adaptées à la mixité fonctionnelle actuelle parmi les activités économiques, présente au sein de ces secteurs. Les règles différentes au sein des zones UAE1-M, UAE1-P et UAE1-S permettent d'apporter des précisions de manière adaptée aux caractéristiques actuelles de ces zones.

		<ul style="list-style-type: none"> plancher < 500 m² en UAEI-P), Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée, sur le même terrain et surface de plancher < 2000 m² en UAEI et UAEI-S// pas de limite de SDP en UAEI-M // SDP < 1000 m² en UAEI-P). 	
--	--	--	--





Zone UAE2 : les secteurs d'activités commerciales

- Description générale de la zone :

La zone UAE2 correspond aux secteurs d'activités commerciales de niveau métropolitain voire supra-métropolitain et reconnus comme tels par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Prendre en compte et accompagner l'évolution limitée et encadrée des principales zones d'activités commerciales de la Métropole,
- Offrir un cadre réglementaire adapté aux besoins spécifiques de ces activités.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations en retrait de l'alignement	Recul 5 m mini	Les principes d'implantation correspondent aux formes urbaines actuelles de ces zones d'activités commerciales et permettent leur possible évolution à la marge.
	Des implantations en retrait de l'alignement	Retrait L=H/2 mini 5 m	
	Des implantations multiples, particulier des bâtiments de stockage	Retrait 5 m mini	
	Activités économiques strictement commerciales, avec potentiellement des activités liées	<p>Des destinations autorisées d'activités économiques commerciales</p> <p>Interdiction des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Logement, • Hébergement • Autre hébergement touristique, • Salles d'art et de spectacle, • Autres équipements recevant du public, • Industrie. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Enseignement, santé et action sociale (si directement liées au fonctionnement de la zone), • Equipements sportifs (si nécessaires à la gestion et la mise en valeur des sites existants), 	Les destinations proposées sont adaptées à la confortation de la vocation commerciale de la zone UAE2, en limitant autant que possible d'autres destinations.

		<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée), • Bureau (si directement nécessaires à une activité autorisée), 	
--	--	--	--

Zone UAE3 : les secteurs d'activités industrielles

- Description générale de la zone :





La zone UAE3 correspond aux zones industrielles et productives du territoire métropolitain. Elle accueille ainsi, dans un cadre leur permettant d'exercer leur activité, parfois source de nuisances, les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires de la Métropole. La zone présente également une part d'espace vert relativement importante qui renforce les qualités paysagères de ces parcs et offre une vitrine économique à préserver.

La zone UAE3 comprend un secteur UAE3-U correspondant aux implantations économiques dans un tissu urbain à maille plus resserrée.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Prendre en compte les besoins spécifiques des activités industrielles et leurs activités accessoires, potentiellement sources de nuisances,
- Valoriser les caractéristiques paysagères de ces zones, en particulier la présence de grandes emprises paysagères.





- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations en retrait de l'alignement, parfois très éloignées de l'alignement	Recul 15 m mini En UAE3-U : 5 m mini	Les principes d'implantation correspondent aux formes urbaines actuelles de ces zones d'activités industrielles et permettent leur possible évolution à la marge.
	Des implantations en retrait de l'alignement	Retrait L=H/2 mini 8 m En UAE3-U : 5 m mini	
	Des implantations multiples	Retrait 5 m mini	
	Activités économiques principalement industrielles, souvent de grande taille	Des destinations autorisées d'activités économiques industrielles. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Hébergement, • Activités de service accueillant une clientèle, • Cinéma, • Hébergement hôtelier et touristique, • Autre hébergement touristique, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Centre de congrès et d'exposition. 	Les destinations proposées sont adaptées à la conformation de la vocation industrielle de la zone UAE3, en limitant autant que possible d'autres destinations, afin de ne pas encourager de conflits d'usages.

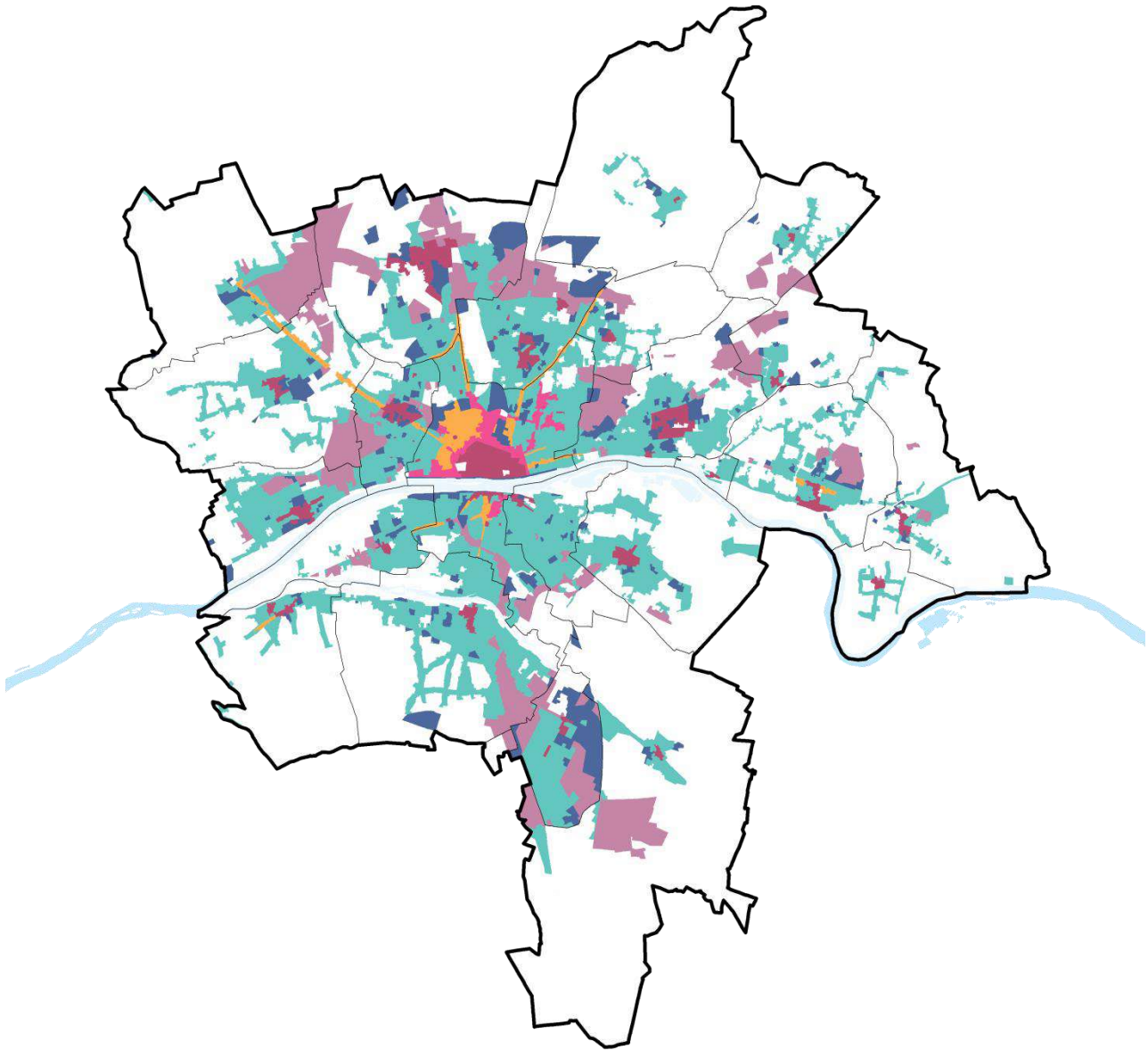
		<p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Logement (si directement nécessaire, 1 logement et 100 m² de surface de plancher max), • Artisanat et commerce de détail, • Restauration (si lié au fonctionnement de la zone ou nécessaire aux besoins des utilisateurs), • Enseignement, santé et action sociale (si lié au fonctionnement de la zone ou nécessaire aux besoins des utilisateurs), • Bureau (si directement nécessaire à l'activité générée sur le site). 	
--	--	--	--

Zone UAE4 : les secteurs de bureaux et d'activités médicales

- Description générale de la zone :
La zone UAE4 regroupe les secteurs spécialisés des parcs de bureaux et des activités médicales.
- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Accompagner le développement et la prise en compte des activités médicales et de bureau et leurs activités accessoires, en offrant un cadre d'évolution souple et en limitant la concurrence des autres modes d'occupation des sols dans ces secteurs stratégiques.
- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations en retrait de l'alignement	A l'alignement ou en recul	Les principes d'implantation souples permettent une évolution de ces zones en fonction des besoins des entreprises et équipements présents.
	Des implantations en retrait ou, parfois, à l'alignement	En limite ou en retrait Si retrait $L=H/2$ mini 3 m	
	Des implantations multiples	Non réglementé	
	Activités de bureau et activités médicales	Des destinations valorisant les secteurs d'équipement de santé et activités de bureaux Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Commerce de gros, • Activités de service accueillant une clientèle, • Cinéma, • Hébergement hôtelier et touristique, • Autre hébergement touristique, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du 	Les destinations proposées sont adaptées à la confortation de la vocation de la zone UAE4, en limitant autant que possible d'autres destinations, afin de ne pas encourager les conflits d'usages, notamment pour le devenir des équipements de santé et activités de bureau.

		<p>public,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Logement (si directement nécessaire, 1 logement et 100 m² de surface de plancher max), • Hébergement (si nécessaire à la vocation de la zone), • Restauration (si lié au fonctionnement de la zone ou nécessaire aux besoins des utilisateurs), • Industrie (si directement nécessaire à l'activité autorisée), • Entrepôt (si directement nécessaire à l'activité autorisée). 	
--	--	---	--



Orientations du PADD traduites spécifiquement par la zone UE :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'Orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.12. Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de services.
 - S'appuyer sur une offre complète en matière d'équipements et de services à toutes les échelles, de l'école à l'université, de la maison de santé au centre hospitalier régional et les cliniques, des écoles de musique aux conservatoires, du gymnase à l'équipement sportif d'ampleur nationale, etc..
- Orientation 2 : Conforter et développer les grands équipements, notamment culturels, sportifs et de loisirs porteurs d'enjeux métropolitains, participant à la structuration du territoire
- 2.1. Conforter et développer les équipements porteurs d'enjeux métropolitains, participant à la structuration du territoire autour de l'axe Nord-sud (Cardo/Nov'O) : comme le projet

CO'Met, Interives, le projet de centre aqualudique « l'O », le MOBE ou le stade de la Source, équipements publics de grande envergure pour l'accueil de manifestations économiques, culturelles et sportives.

- Prendre soin de l'équilibre et de la cohérence dans l'armature des grands équipements et de leur adaptation en matière de diversité d'offre et d'accès ;
- Engager une réflexion et anticiper les mutations foncières à venir en accompagnement des grands projets d'équipements (CO'Met, Interives, Parc de Loire...)
- 2.2. S'appuyer sur la densité des équipements hospitaliers (CHRO, Oréliance, Clinique de l'Archette...) pour renforcer l'offre de soins à l'échelle de la Métropole.
- 2.3. S'appuyer sur des équipements performants et innovants (Lab'O, Campus AgreenTech...) pour positionner la Métropole comme connectée et attractive.
- 2.4. Doter les grands équipements à venir d'une architecture contemporaine ambitieuse et emblématique d'une métropole innovante et avant-gardiste (Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement, Vinaigrerie...)
 - S'appuyer sur les grands équipements pour assurer une image qualitative des entrées du cœur de Métropole (CO'Met, Interives, Cité Musicale notamment).

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 3 : Bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs
- 3.1. Structurer l'offre d'équipements actuels et futurs de manière cohérente et en s'appuyant sur l'armature urbaine à différentes échelles (pôles secondaires, centres-bourgs, centralités de quartiers, ...). S'efforcer de garantir une proximité de tous les habitants aux équipements de la vie quotidienne.
- 3.5. Favoriser la structuration visant une bonne complémentarité des équipements, notamment culturels et sportifs, au service des habitants.
 - Poursuivre la confortation d'espaces verts et de loisirs en y favorisant une diversification de leurs activités, leur réaménagement et la reconquête d'espaces dépréciés à leurs abords (notamment le Parc de Loire, le Parc floral, le Jardin de Miramion, le secteur de Fassièrre-Paradis...)

262

Zone UE : les secteurs d'équipements à vocation collective



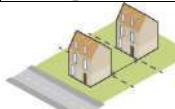

- Description générale de la zone :

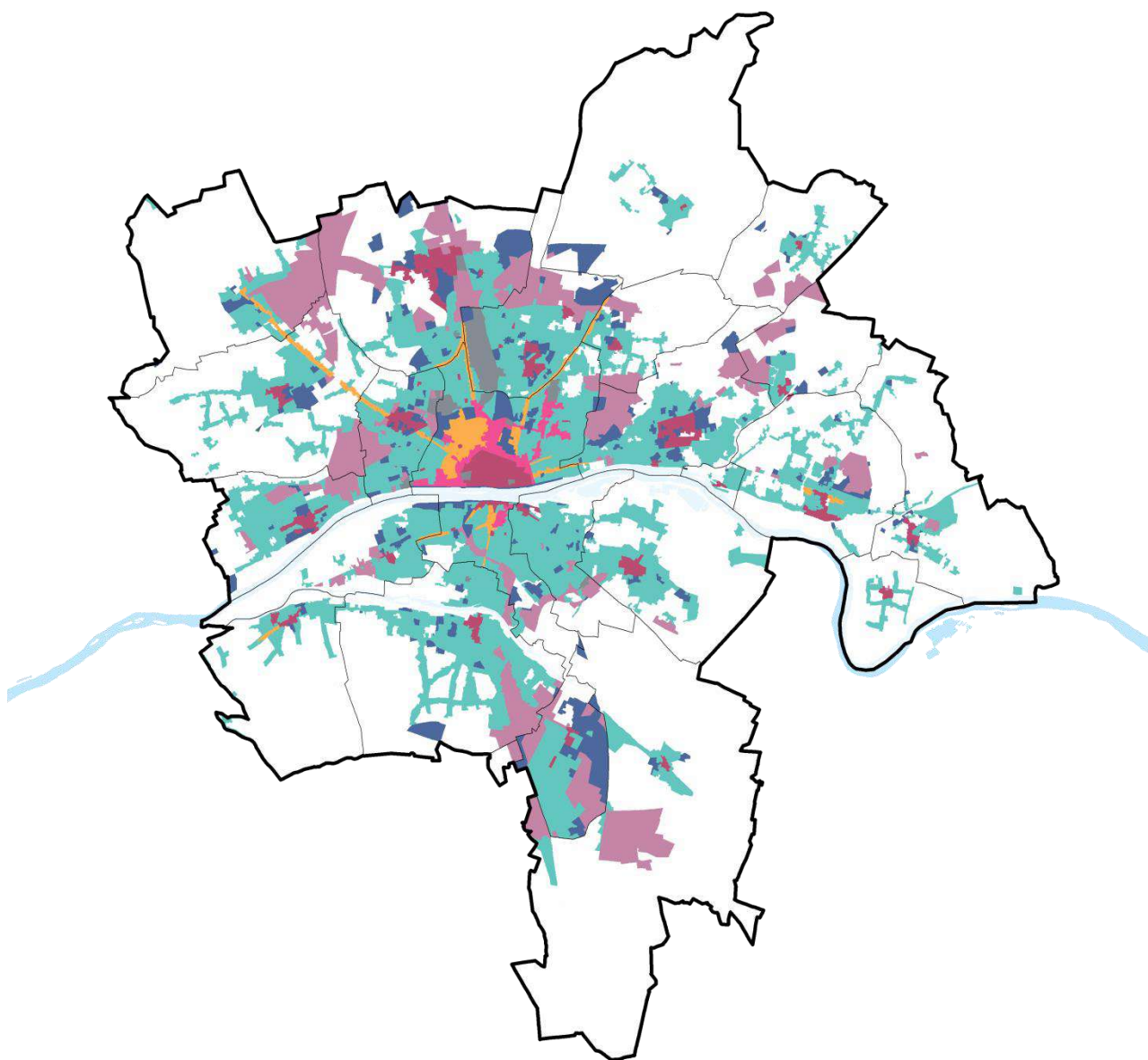
La zone UE regroupe les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes et des autres institutions publiques. Elle correspond ainsi aux principaux secteurs d'équipements sportifs, plaines de loisirs, ensembles scolaires, ateliers municipaux, salles des fêtes, etc.

Il est à noter que des équipements en UC et inscrits dans l'urbain ne font pas l'objet de secteurs d'équipements à part entière.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Accompagner les évolutions nécessaires et développements des équipements, par un règlement souple et adapté et autoriser toute forme architecturale.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples	A l'alignement ou en recul	Les principes d'implantation souples permettent une évolution des équipements de la zone en fonction des besoins identifiés.
	Des implantations multiples	En limite ou en retrait Si retrait $L=H/2$ mini 3 m	
	Des implantations multiples	Non réglementé	
	Equipements de taille diverse, à la fois d'échelle métropolitaine et d'échelle locale	Des destinations autorisées valorisant les secteurs d'équipement Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Commerce de gros, • Industrie. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Logement (si directement nécessaire aux activités autorisées), • Restauration (si lié au fonctionnement de la zone ou nécessaire aux besoins des utilisateurs). 	Les destinations autorisées sont adaptées aux besoins de ces secteurs équipements.



Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.4. Confirmer les fonctions métropolitaines en s'appuyant notamment sur les axes historiques Nord-Sud et Est-Ouest (en particulier le Val de Loire).

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :

- Reconquérir d'anciennes friches et espaces délaissés.
- 1.2. Organiser le développement urbain par la réalisation de nouveaux quartiers adaptés aux sites et à leurs contextes et qualifiant les espaces urbains contigus par la structuration de pôles de centralité. Porter une attention fine aux coutures urbaines entre les nouveaux secteurs d'aménagement et les quartiers limitrophes ainsi que sur les franges communales.
- 1.3. Produire des formes urbaines adaptées à leur contexte :
 - Aux façades rythmées dans les secteurs constitués de fronts bâtis ;
 - Préservant l'intimité et le cadre de vie ;
 - En cohérence avec l'existant dans les dents creuses ;
 - En développant une identité architecturale affirmée lorsqu'il s'agit d'un urbanisme d'îlot ;
 - En ayant recours à l'urbanisme de projet afin de favoriser l'émergence d'opérations innovantes en termes d'architecture et de performance environnementale
- 1.5. Assurer de bonnes continuités paysagères entre les communes, en particulier le long des axes structurants et traversants.
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.3. Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.
- 2.4. Rendre possible le développement de nouveaux secteurs de projet afin de proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée dans son environnement urbain.
- 2.6. Porter une ambition forte sur la qualité de l'habitat.
 - Garantir une bonne intégration des nouveaux logements dans leur environnement urbain et naturel proche et à l'échelle du centre-ville, du centre-bourg, du quartier ou du hameau.
- 2.7. Encourager le développement des modes d'habiter innovants et au service de la qualité de vie (logement participatif, logements adaptés, logement évolutif, ...).
- Orientation 4 : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins
- 4.1. Conforter la structuration des centralités à plusieurs échelles de proximité, permettant d'apporter une réponse fine aux besoins différenciés des habitants (notamment en termes d'offre commerciale et de services de proximité complémentaires et variés) et en créer de nouvelles, notamment dans les secteurs de projet, en particulier en s'appuyant sur des espaces publics de qualité
 - Viser une mixité fonctionnelle adaptée au tissu urbain des centres villes, centres bourgs, centralités de quartier et faubourgs,
- 4.5. Soigner l'image des centres bourgs, quartiers et hameaux de la Métropole, notamment par l'intégration paysagère et architecturale qualitative des nouveaux aménagements et constructions
- 4.7. Privilégier le développement des commerces de proximité des lieux de vie en limitant la concurrence de commerces peu intégrés au tissu urbain et à la vie économique et sociale locale

Axe « Territoire de nature et en transition » :

- Orientation 2 : Mettre en lumière la richesse et la diversité des ambiances paysagères des communes de la Métropole
- 2.3. Favoriser la requalification des paysages dépréciés
 - Favoriser la recomposition des paysages dépréciés (délaissés, friches industrielles, ...) : site Become, friche Quelle, IBM, ...

- Orientation 3 : Promouvoir un aménagement durable sur le plan énergétique, permettant d'atteindre l'objectif de territoire à énergie positive en 2050, au service des conditions de vie de la population et des ressources naturelles
- 3.2. Maîtriser l'impact énergétique de la construction neuve
 - Faire preuve d'exemplarité énergétique via une action renforcée pour des projets ciblés, à progressivement généraliser : équipements publics, quartiers ou îlots à énergie positive, mutualisation énergétique...
- Orientation 8 : Faire des nouveaux projets d'aménagement des accélérateurs de la transition écologique
- 8.1. Profiter des projets d'aménagement pour intégrer des actions positives sur la biodiversité et augmenter l'offre de nature en ville et l'accès des habitants à des espaces de récréation.
- 8.2. Favoriser la haute qualité paysagère des nouveaux projets d'aménagement :
 - Intégrer une trame paysagère fournie ;
 - Mettre en scène les percées visuelles et cônes de vue ;
 - Valoriser les secteurs de frange urbaine.
- 8.3. Mettre en œuvre un urbanisme résilient et tenant compte du changement climatique au sein des opérations d'aménagement :
 - Prendre en compte les zones d'aléas naturels : comblement de cavités, adaptation des fondations aux sols argileux, constructions adaptées au risque d'inondation, ... ;
 - Prévoir des projets à hydraulique positive et respecter le cycle naturel de l'eau au maximum ;
 - Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via la limitation de l'imperméabilisation des sols, la mise en place de dispositifs de rafraîchissement et d'ombre.
- 8.4. Profiter des projets d'aménagement pour mettre en œuvre la stratégie de performance énergétique de la Métropole
- 8.5. Prendre en compte systématiquement les enjeux liés au bruit et à la pollution de l'air dans les projets d'aménagement.

Zone UP : les secteurs de projet et de revitalisation urbaine





- Description générale de la zone :

La zone UP regroupe les secteurs de projet et de revitalisation urbaine. Cette zone correspond le plus souvent 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. Elle regroupe principalement des secteurs d'ampleur intercommunale dont la maîtrise foncière est assurée par la puissance publique, dans une perspective d'intérêt général.

Cette zone se caractérise moins par une forme urbaine recherchée par un contexte bâti que par le besoin d'assouplir, au regard des enjeux d'aménagement et de conduite d'opération, de l'ampleur de projets ou de la présence d'autres documents cadres (cahiers des charges, concessions, conventions, etc.) la réglementation du PLU Métropolitain.

- Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :
- Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté aux secteurs de projets déjà couverts par d'autres documents, conçus en fonction du projet et sa mise en œuvre opérationnelle.

- Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Différencié en fonction du projet	UP : à l'alignement ou en recul UP-I, UP-II, UP-III, UP-R : à l'alignement	Le dispositif réglementaire propose une souplesse de manière à être parfaitement adapté aux projets ciblés, couverts par d'autres documents de projet.
	Différencié en fonction du projet	UP : en limite ou en retrait Si retrait, retrait minimal $L=H/2$ mini 3 m UP-I, UP-II, UP-III : en limite ou en retrait Si retrait, retrait minimal 4 m UP-R : au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 m depuis l'alignement Si retrait, retrait minimal $L=H/2$ mini 3 m quand la construction présente des vues Non réglementé	
	/		
	Mixité des fonctions envisagées	Des destinations mixtes autorisées. Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière, • Autre hébergement touristique. Autorisation sous conditions des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole (si agriculture urbaine), • Industrie (si pas de nuisances et surface de plancher < 200 m²), • Entrepôt (si directement nécessaires à une activité autorisée). 	La mixité fonctionnelle recherchée dans ces projets est traduite par les destinations autorisées.

- Autres règles spécifiques à la zone et justification de celles-ci :

Dans le secteur UP-R, indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation, la hauteur des constructions devra respecter les deux hauteurs fixées en référence au Nivellement Général de la France (côtes NGF) définies par l'orientation d'aménagement et de programmation Ouest du pont de l'Europe, celle de l'acrotère ou de l'égout du toit et celle du faîtage, dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

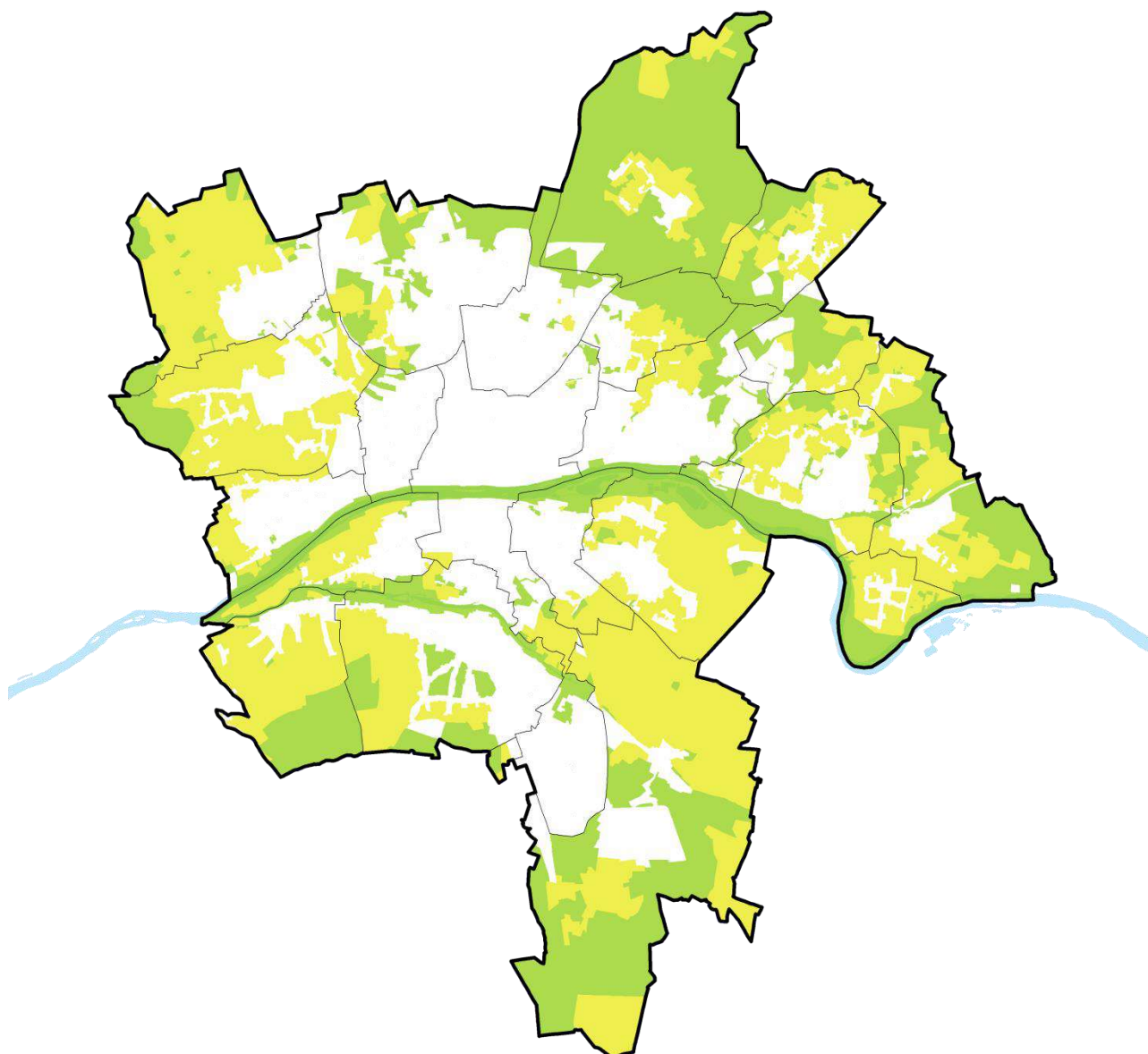
Dans le cas d'un comble habitable, sa surface ne pourra excéder 50 % de la surface du dernier plancher de la construction.

Concernant l'aménagement des espaces extérieurs, dans le secteur UP-R, 25 % de la surface du terrain doit être traité en espace de pleine-terre ou équivalent en dalles plantées, à condition que l'épaisseur de terre excède 60 cm.

- Ce dispositif réglementaire correspond au projet ciblé sur le projet de la Tête Nord du Pont de l'Europe.

Dans le secteur UP-CM (Carmes-Madeleine), les normes de dimensionnement des locaux déchets sont définies par des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la norme suivante : « Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux : pour les constructions à usage d'hébergement d'un public spécifique, il pourra être imposé un local adapté aux besoins avec un minimum de 25 m². »

- Ce dispositif réglementaire correspond au projet ciblé sur le projet de la ZAC Carmes-Madeleine.



Les zones agricoles (zone A)

Orientations du PADD traduites spécifiquement par la zone A :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 6 : Affirmer l'agriculture diversifiée du territoire comme une fierté, et pérenniser durablement les grands équilibres urbains, agricoles et naturels
- 6.3. Valoriser l'agriculture locale et le terroir orléanais comme des composantes de l'identité des communes.
- 6.4. S'appuyer sur les filières agricoles d'excellence de la Métropole (notamment grâce aux Parcs d'activités agricoles de Cornay et Melleray) pour assurer la dynamisation de l'ensemble de l'agriculture du territoire.

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 6 : S'appuyer sur la mosaïque agricole de la métropole orléanaise pour développer une agriculture de proximité qui participe de la qualité du cadre de vie et de la vie locale
- 6.1. Pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles permettant leur viabilité, notamment :
 - En évitant d'enclaver les sièges, bâtiments d'exploitations et espaces cultivés / exploités et en préservant leurs accès et les circulations des engins agricoles ;
 - En organisant la transition entre l'espace agricole et les habitations, notamment par la constitution d'un « littorural » ;
 - En s'appuyant sur la valeur agronomique des sols et/ou l'équipement des terrains par un système d'irrigation ou de drainage pour éviter la consommation des terres agricoles les plus fertiles.
- 6.2. Répondre aux besoins en matière de constructions liées et strictement nécessaires à l'exercice d'une activité pastorale ou agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment pour la réalisation de lieux de stockage et de transformation des denrées agricoles.
- 6.3. Accompagner l'installation d'exploitations agricoles inscrites dans une démarche de proximité, de qualité (en particulier d'agriculture biologique) et d'insertion dans le tissu urbain et économique local.
 - Encourager autant que possible la réinstallation d'agriculteurs dans le cas de terrains agricoles non cultivés ou en friche.
 - S'appuyer sur les secteurs de projet et des espaces délaissés en milieu urbain qui s'y prêtent pour permettre l'implantation de fermes urbaines.
- 6.6. Permettre la construction de bâtiments de commercialisation des denrées agricoles en lien direct avec l'exploitation
- 6.8. Encadrer strictement les constructions de logements et/ou jardins sur les espaces de frange agricole ; favoriser le partage de l'espace et une
- 6.10. Permettre l'évolution du bâti agricole présentant une valeur patrimoniale et n'ayant plus d'usage agricole.

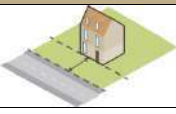

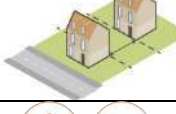

• Description générale de la zone :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces, de limiter leur mitage et de favoriser le fonctionnement pérenne des exploitations agricoles. La reconnaissance de constructions existantes, à usage non agricole, et de projets limités, sans incidence sur la vocation de la zone peut toutefois être autorisée, sous certaines conditions.

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Préserver des espaces agricoles et conforter l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité,
- Permettre des évolutions limitées de bâtiments non agricoles en zone A,
- Permettre la création de projets très encadrés au sein de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :
- A-I correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, de transformation de produits agricoles et de recherche et d'innovation dans le domaine des pratiques culturales ;
- A-L, correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. ;
- A-S, diffuse sur le territoire métropolitain, correspondant une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments agricoles sans usage ;
- A-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole ;
- A-U, correspondant aux zones actuellement à vocation agricole, identifiées pour de possibles besoins de développement urbain à engager après la durée d'exécution du présent document ;
- A-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site ;
- A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs, cimetières paysagers ou jardins familiaux ;
- A-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples	A l'alignement ou en recul	Les principes d'implantation souples de la zone A permettent de ne pas contraindre l'implantation d'activités agricoles dans cette zone qui n'a pas vocation à accueillir d'autres nouvelles constructions.
	Des implantations multiples	En limite ou en retrait Si retrait $L=H/2$ mini 3 m	
	Des implantations multiples	Non réglementé	
	Activités agricoles et ponctuellement des logements	Des destinations autorisées adaptées au maintien des espaces agricoles Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Restauration, • Commerce de gros, 	Les destinations autorisées doivent permettre la valorisation de la vocation exclusivement agricole de la zone A.

		<ul style="list-style-type: none"> • Activité de service accueillant une clientèle, • Cinéma, • Hébergement hôtelier et touristique, • Autres hébergements touristiques, • Bureaux des administrations publiques, • Enseignement, santé et action sociale, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Centre de congrès et d'exposition, • Bureau. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement (sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal), • Artisanat et commerce de détail (si nécessaire à la transformation, le conditionnement ou la commercialisation de produits agricoles), • Locaux techniques des administrations publiques (si infrastructures de réseaux), • Industrie (si nécessaire à la transformation, le conditionnement ou la commercialisation de produits agricoles), • Entrepôt (sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal). 	<p>Les autres destinations autorisées viennent ainsi en accompagnement des activités agricoles.</p>
--	--	---	---

- Autres règles spécifiques à la zone et justification de celles-ci :

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées et leurs règles spécifiques sont justifiés ci-après dans le document.

Mise à jour :

La consultation des personnes publiques associées a amené Orléans métropole à améliorer le document. Il apparaît nécessaire d'évoquer l'enjeu du changement de destination des bâtiments agricoles, mettant en avant l'avantage de préserver du bâti ancien et l'opportunité de créer des logements sans consommation foncière. Il est proposé de préciser les règles en matière de changement de destination et d'intégrer une cartographie illustrant le développement des projets en zone agricole et naturelle.

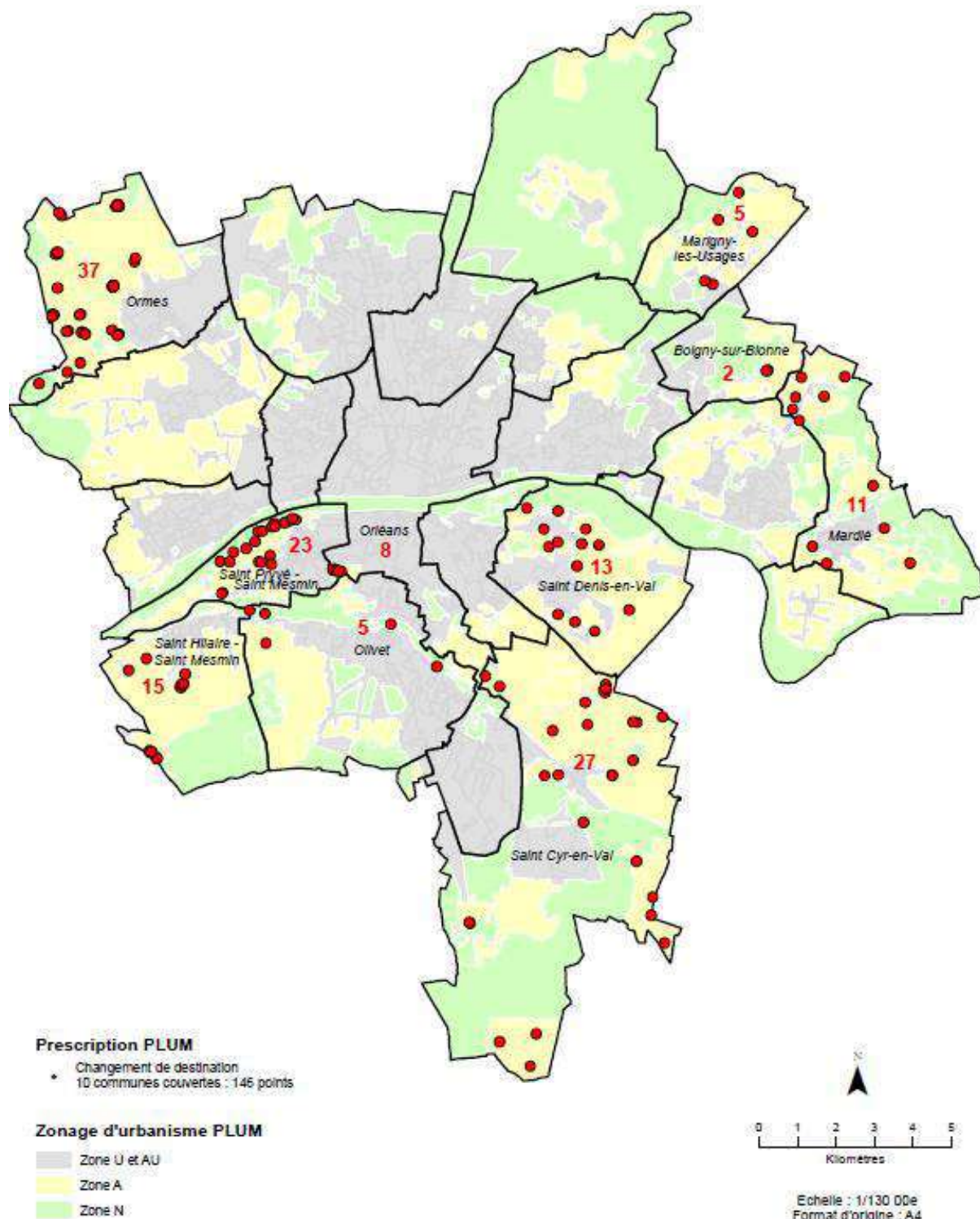
Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination sont repérés par des points sur le plan de zonage. Les règles spécifiques qui s'appliquent à ces bâtiments existants sont les suivantes :

En zone agricole, le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Restauration*, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et *Hôtels*, dans la limite de 25 chambres.

En zone naturelle, le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de ne concerner que les sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hôtels.*

Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Plan Local d'Urbanisme Orléans Métropole - 25 janvier 2022



Réalisation : Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'habitat, Orléans Métropole | Janvier 2022

Orientations du PADD traduites spécifiquement par la zone N :

Axe « Territoire attractif et innovant » :

- Orientation 5 : Assurer la mise en valeur de toutes les composantes paysagères du territoire, de la Loire à l'articulation entre paysage cultivé et écrin forestier
- 5.1. Assurer la protection et la mise en valeur de la Métropole paysage dans toutes ses composantes, en lien avec les inscriptions de secteurs comme sites classés et inscrits.
- 5.3. Mettre en scène collectivement l'atout exceptionnel que représente le grand paysage de Loire, du fleuve, aux lieux plus intimistes.
- 5.8. Protéger les espaces naturels sensibles, notamment en bords de Loire (réserve naturelle de Saint-Mesmin, Pointe de Courpain, rive nord de la Loire de Combleux à Mardié, sites Natura 2000...).
- 5.7. Donner à découvrir les forêts de la Métropole sous un angle environnemental et économique (notamment touristique).

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels
- 1.1. Mettre en valeur la richesse et la diversité des milieux naturels de la Métropole, qui constituent des réservoirs de biodiversité
 - Les milieux aquatiques et humides et les espèces de faune et flore associées
 - Les milieux boisés, les lisières et les espèces de faune et flore associées :
 - Les milieux ouverts et les espèces de faune et flore associées :
 - Assurer en particulier la protection de l'ensemble des milieux reconnus pour leur intérêt écologique : sites Natura 2000, réserve naturelle de Saint Mesmin, arrêté de protection de biotope, ZNIEFF.
- 1.2. Renforcer les corridors écologiques, qui permettent des échanges de biodiversité





• Description générale de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire et consiste à préserver ces espaces participant à la trame verte du territoire et à la qualité du cadre de vie. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. Néanmoins, **une reconnaissance des constructions existantes et de petits projets conservant ou confortant les caractéristiques de la zone peut être admise, sous certaines conditions.**

• Principaux objectifs réglementaires spécifiques de la zone :

- Préserver des espaces naturels du territoire en limitant l'occupation des sols, à l'exception de faibles capacités d'évolution du bâti existantes et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiées par un secteur,
- Permettre la création de projets très encadrés au sein de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :
 - N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site ;
 - N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale dont l'activité nécessite un éloignement de centres urbains tels que les centres d'hébergement fermés, centre de loisirs ou jardins familiaux ;
 - N-L, correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. ;
 - N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières, en dérogation de l'article DC-1.5 ;
 - N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle ;
 - N-V correspondant aux zones d'habitat adaptées à l'accueil des gens du voyage ;
 - N-A correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une vocation d'espace naturel ;
 - N-E, correspondant de manière non exclusive 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.

• Principales règles de morphologie urbaine, répondant aux objectifs réglementaires spécifiques de la zone et en fonction du constat de l'existant :

Type de règle	Constat de l'existant	Dispositions réglementaires de la zone	Justifications des dispositions réglementaires
	Des implantations multiples	A l'alignement ou en recul	Les principes d'implantation souples de la zone N permettent de prendre en compte la diversité des implantations actuelles, dans cette zone qui n'a pas vocation à accueillir d'autres nouvelles constructions.
	Des implantations multiples	En limite ou en retrait Si retrait $L=H/2$ mini 3 m	
	Des implantations multiples	Non réglementé	
	Présence ponctuelle de logements	Des destinations autorisées adaptées au maintien des espaces naturels Interdiction des destinations : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Activité de service accueillant une 	Les destinations autorisées doivent permettre la valorisation des espaces naturels au sein de la zone N.

		<p>clientèle,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cinéma, • Hébergement hôtelier et touristique, • Autres hébergements touristiques, • Bureaux des administrations publiques, • Enseignement, santé et action sociale, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Bureau, • Centre de congrès et d'exposition. <p>Autorisation sous conditions des destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement (sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal), • Locaux techniques des administrations publiques (si infrastructures de réseaux).. 	
--	--	--	--

- Autres règles spécifiques à la zone et justification de celles-ci :

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées et leurs règles spécifiques sont justifiés ci-après dans le document.

Les dispositions réglementaires transversales à différentes zones

Disposition sur le rythme des linéaires de façades

Disposition présente dans les zones UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1

« 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. »

- Cette disposition permet de limiter les linéaires de façades trop importants et vise une insertion optimale des constructions dans le paysage urbain de la zone, confortant ses caractéristiques héritées.

Disposition sur les différences de hauteur entre constructions mitoyennes

Disposition présente dans les zones UC1, UC2, UC3, UC4

« Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture. »

- Cette disposition permet de limiter les ruptures de hauteur trop importantes sur un linéaire de rue, dans le cadre d'une confortation des caractéristiques urbaines et paysagères de la zone.

Disposition sur les transitions entre les zones de hauteur

Disposition présente dans les zones UC1, UC2, UC3, UB, UF1, UF2, UF3, UR1

« Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles. »

- Cette disposition entend permettre une bonne continuité paysagère entre plusieurs zones de hauteur différentes, notamment pour éviter des ruptures de hauteur trop importantes, tout en empêchant la création de pignons aveugles.

Dispositions sur la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la voie, y compris pour les constructions à l'angle de deux voies

Disposition présente dans les zones UB, UF1, UF2, UF3, UR1

« La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur). »

- Cette disposition permet de garantir une hauteur adaptée à la largeur de la voie, pour une bonne intégration paysagère le long des linéaires de voies structurantes. Cette disposition a également l'avantage de garantir une limitation des covisibilités.

« Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. »

- Cette disposition permet de conserver les caractéristiques paysagères de la zone à l'angle des voies.

Dispositions sur la modulation de la hauteur des constructions en fonction d'une bande à compter de l'alignement de la voie

Disposition présente dans les zones UC1, UB, UF1, UF2

« Au-delà d'une bande d'implantation de 18m à compter de l'alignement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente. »

- Cette disposition permet d'encadrer la densification en second rideau par une limitation de l'impact paysager de telles constructions, ainsi que les covisibilités sur les terrains adjacents.

Dispositions sur la modulation du nombre de niveaux d'un même linéaire de façade

Disposition présente dans les zones UB, UF1, UF2, UF3, UR1

« Hauteur des constructions dont le linéaire de façade est supérieur à 25 m : afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée. »

- Cette disposition permet de conforter le paysage urbain des zones de boulevards, faubourgs et résidentielles en mutation (UR1), en limitant la monotonie pouvant être induite par des linéaires importants avec une même hauteur.

Dispositions sur la distance entre les constructions des zones d'activités économiques et les zones résidentielles

Disposition présente dans les zones UAE1, UAE2

« 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. »

- Cette disposition poursuit l'objectif de garantir une bonne coexistence entre les zones d'activités économiques et les zones résidentielles en limitant l'impact des activités sur le tissu urbain environnant, notamment en termes de nuisances, dans le prolongement des objectifs du PADD et de l'OAP sur les risques et nuisances. Elle permet également de mettre en place une bonne transition paysagère, potentiellement végétalisée entre les zones d'activités économiques et les zones résidentielles.

Disposition présente dans la zone UAE3

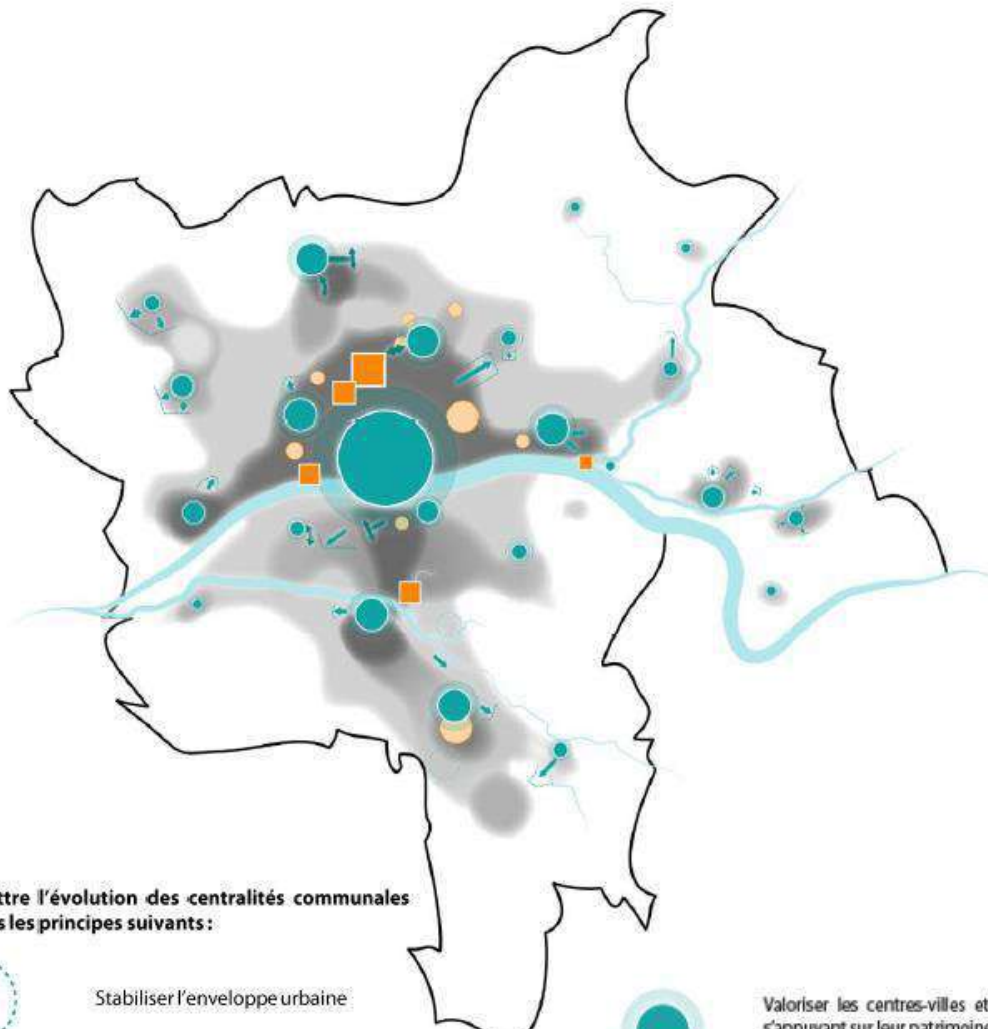
« Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 25 m minimum (15 m minimum pour la zone UAE3-U) de la limite de cette zone. »

- Cette disposition poursuit l'objectif de garantir une bonne coexistence entre les zones d'activités économiques et zones résidentielles en limitant l'impact des activités industrielles sur le tissu urbain environnant, notamment en termes de nuisances, dans le prolongement des objectifs du PADD et de l'OAP sur les risques et nuisances. Elle permet également de mettre en place une bonne transition paysagère, potentiellement végétalisée entre les zones d'activités économiques et les zones résidentielles.

■ **JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD**

Justification de la délimitation des secteurs d'extension urbaine

Au-delà des possibilités offertes dans les espaces urbanisés, en densification des espaces existants, le zonage du PLUM cible des secteurs d'extension urbaine. Ces secteurs sont délimités au plan de zonage dans la continuité des extensions urbaines identifiées dans le PADD du PLUM, en particulier par la carte des orientations 1 et 2 de l'axe « Territoire habité et vivant ».



Permettre l'évolution des centralités communales d'après les principes suivants :



-  Stabiliser l'enveloppe urbaine
-  Permettre l'extension de l'enveloppe urbaine à partir d'une centralité existante
-  Mettre en œuvre le développement du lien entre une polarité et un axe structurant
-  Mettre en œuvre le développement du centre-ville ou centre-bourg
-  Valoriser les centres-villes et centres-bourgs en s'appuyant sur leur patrimoine, leur histoire et leur fonction dans l'armature urbaine de la Métropole
-  Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines dans leur diversité et garantissant le respect du patrimoine bâti et paysager.
-  Poursuivre le désenclavement et la valorisation des quartiers de grands ensemble, et notamment les Quartiers Politique de la Ville.
-  Développer des projets mixtes intercommunaux


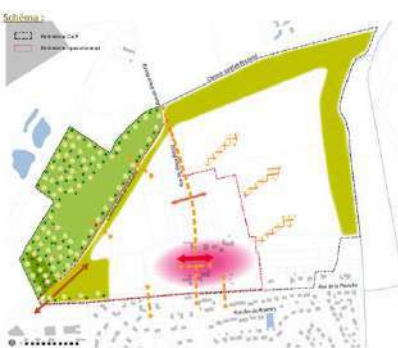

Fig. 45 – Carte des orientations 1 et 2 de l'axe « Territoire vivant et habité », issu du PADD

Les extensions urbaines à partir d'une centralité existante sont donc transcrites pour la plupart au sein du zonage comme des zones « à urbaniser ». En effet, ces zones correspondent à des projets portés à l'échelle des communes et/ou de la Métropole et définis dans une perspective de modération de la consommation d'espace à l'échelle du territoire. Elles sont situées dans la continuité des espaces urbanisés et schématisent les perspectives de développement des communes. Ces secteurs constituent des opportunités de développement pour les communes et, lorsqu'ils sont ouverts à l'urbanisation, font l'objet d'une OAP sectorielle dédiée. Les OAP sectorielles permettent de cadrer l'évolution de ces secteurs pour qu'ils puissent répondre de manière fine aux objectifs du PADD. Il s'agit de mettre en œuvre un développement urbain qui se fasse dans une perspective de confortation de la qualité de vie au sein des communes et haute qualité environnementale, dans le prolongement du PADD, en particulier, comme le met en avant l'orientation 1 de l'axe « Territoire habité et vivant », pour « Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse ».

Par ailleurs, il est à noter que quasiment toutes les perspectives de développement ciblées par le PLUM avaient déjà été anticipées dans les documents des PLU communaux. Une large partie des opérations sont d'ailleurs déjà engagées.

Présentation et justification des extensions urbaines :

Commune de Boigny-sur-Bionne :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Secteur de la Clairière</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zones 1AU-R3 et A</p> 



Justification de la localisation du secteur :

Le secteur de la Clairière est délimité en continuité Nord des espaces urbanisés du centre-bourg ancien, mais également à proximité directe des équipements communaux et au sud du Pôle Technologique d'Orléans-Charbonnière.

Secteur d'enjeu pour la commune, il constituera la limite d'urbanisation du bourg et l'entrée de ville Nord. L'urbanisation de ce secteur est prévue en deux phases, identifiées au sein de l'OAP : une partie opérationnelle et l'autre partie sur laquelle l'OAP symbolise une perspective d'extension urbaine. Cette temporalité est identifiée au zonage par un secteur en zone 1AU et un secteur en zone A.

Ce secteur faisait déjà l'objet d'une zone à urbaniser au PLU communal.

Commune de Bou :



Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	Non concerné	<p>Zones 2AU</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Trois zones 2AU sont inscrites au plan de zonage au nord du centre-bourg, en continuité directe de l'urbanisation, en grande partie sur des dents creuses dans les espaces urbanisés. Ces zones à urbaniser étaient déjà inscrites au PLU actuel.

Néanmoins, il est à noter que ces zones ont été fermées à l'urbanisation (classement en 2AU) par l'élaboration du PLUM dans le cadre du phasage de la programmation des nouvelles constructions. Ces zones ne seront ainsi ouvertes à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Par ailleurs, leur ampleur réduite et leur situation en dent creuse ou en continuité directe des espaces urbanisés les rendent compatibles avec la volonté de stabilisation générale de l'enveloppe urbaine exprimée dans le PADD.

Commune de Chanteau :






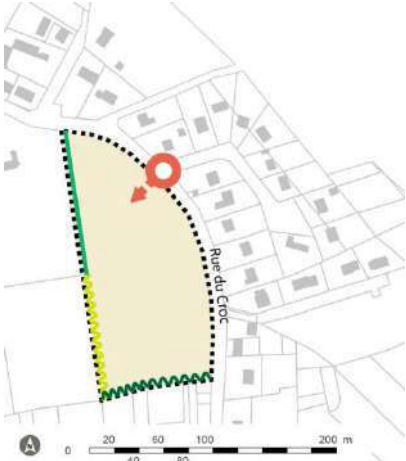

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	Non concerné	<p>Zones 2AU</p> 

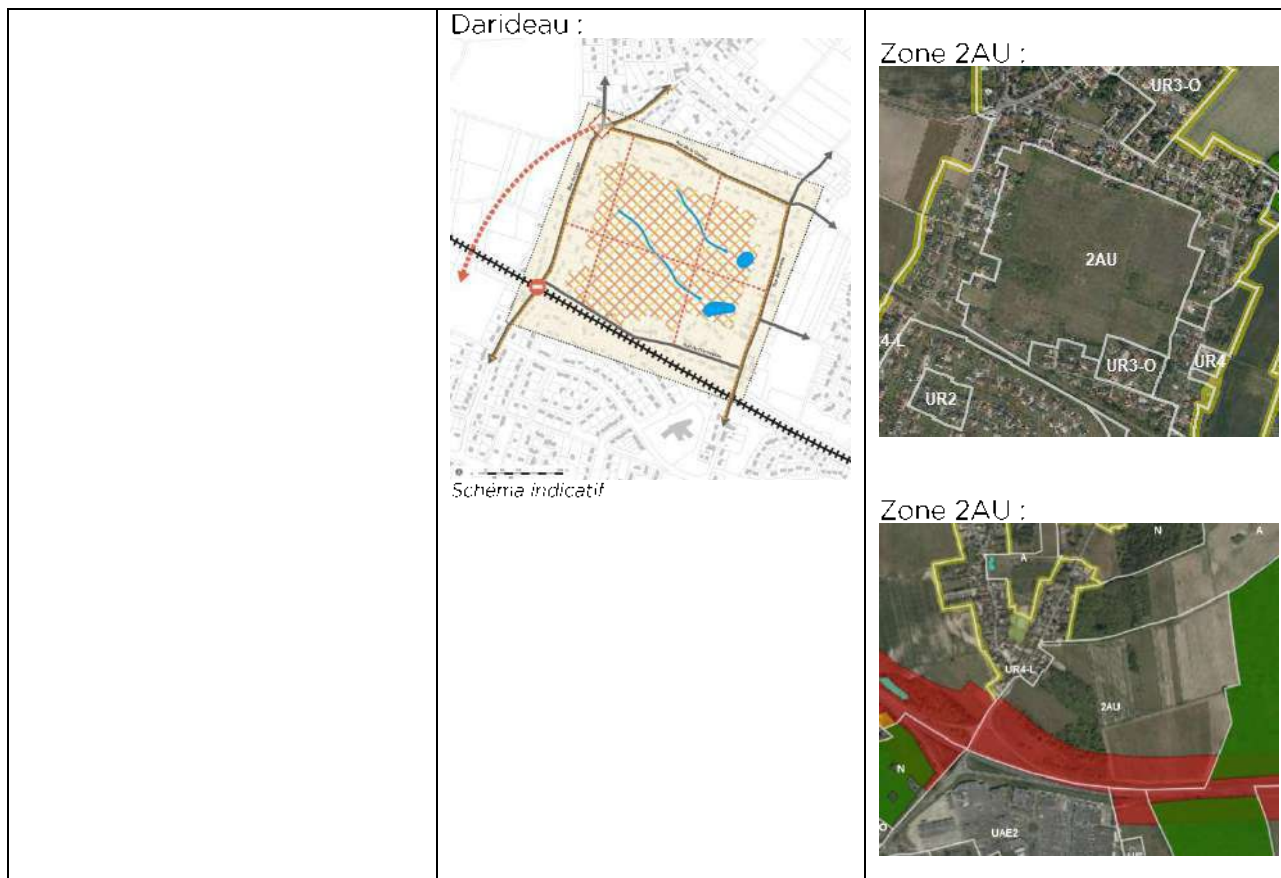
Justification de la localisation des secteurs :

Deux zones 2AU sont inscrites au plan de zonage, en continuité directe de l'urbanisation. Parmi ces zones à urbaniser, la première (en continuité du centre-bourg), était déjà inscrite au PLU actuel. L'élaboration du PLUM et le changement des projets sur le secteur ont conduit à une importante réduction de sa surface, au profit de la zone naturelle.

Néanmoins, ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Par ailleurs, leur ampleur réduite et leur situation en continuité directe des espaces urbanisés les rend compatibles avec la volonté de stabilisation de l'enveloppe urbaine exprimée dans le PADD.

Commune de Chécý :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Site Grainloup :</p> 	<p>Zone 1 AU-M et UE</p> 
	<p>Site Reully :</p> 	<p>Zone 1AU-R1 et N :</p> 
	<p>Rue du Croc :</p> 	<p>Zone 1AU-R3-O :</p> 



Justification de la localisation des secteurs :




Les principaux secteurs d'extension urbaine (Grainloup, Reully, Darideau et l'extension urbaine fermée à l'urbanisation à destination d'activités économiques) sont identifiés spécifiquement par les poussées urbaines du PADD.

Le secteur de Grainloup est un secteur situé sur des espaces en friche et concerné par une ZAC, en phase opérationnelle. Le secteur Reully est quant à lui situé en continuité directe de l'urbanisation et fera l'objet d'un programme de logements locatifs sociaux dans le cadre de l'objectif de rattrapage par la commune des exigences de la loi SRU. Par ailleurs, le secteur de la rue du Croc se situe en continuité directe de l'urbanisation et est de faible ampleur. Le secteur Darideau, également concerné par une « poussée urbaine » identifiée par le PADD, est situé sur des terres agricoles enclavées. Dans le cadre d'un phasage de la programmation de logements à l'échelle métropolitaine, ce secteur est couvert par une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation uniquement si des besoins de production de nouveaux logements sont identifiés, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM.

Enfin, le secteur d'urbanisation future fermé à l'urbanisation et situé au nord de la RD2060 est à destination d'activités économiques, en compatibilité avec la « poussée urbaine » inscrite sur la carte du PADD. Cependant, celui-ci devra faire l'objet d'une procédure d'évolution appropriée du PLUM et du dessin d'une OAP pour être ouvert à l'urbanisation. Il est situé sur des terres agricoles de faible qualité car peu drainantes.

L'ensemble des secteurs d'extension urbaine étaient déjà identifiés par le PLU communal actuel. Il est à noter que la zone 2AU fermée à l'urbanisation située au nord de la RD2060 a connu une importante réduction de sa superficie dans le cadre de l'élaboration du PLUM, au profit de la zone A.

Commune de Combleux :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Sainte-Marie et chemin du cimetière :</p>  <p><i>Schéma indicatif</i></p>	<p>Zones 1AU-R1 et 1AU-R4 :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Trois secteurs sont couverts par une zone 1AU, ouverte à l'urbanisation sur la commune de Combleux. Deux le sont par des zones 1AU-UR4 et un par une zone 1AU-UR1.

L'ensemble de ces secteurs sont couverts par l'OAP « Sainte-Marie et chemin du cimetière », qui vise à la reconversion de la friche l'ancien site d'activité IBM dans une perspective de renouvellement urbain, et de la création d'un petit secteur de faible ampleur et en continuité de l'urbanisation, à destination d'habitat. La délimitation d'une zone AU sur le site « IBM » a par ailleurs d'abord pour objet de garantir une parfaite maîtrise opérationnelle, même s'il s'agit ici d'un site déjà urbanisé et largement artificialisé.

Ce projet d'ensemble se place dans la continuité de la carte du PADD, qui cible à la fois le développement d'un projet mixte intercommunal (la reconversion de la friche urbaine « IBM ») et la stabilisation générale de l'enveloppe urbaine.

Commune de Fleury-les-Aubrais :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Clos des Fossés :</p>  <p>Clos de Lamballe :</p> 	<p>Zone 1AU-R4 :</p> 

Clos de l'arche Nord-Ouest :



Zone 1AU-R3 :



Zone 1AU-R3 :



Zone 2AU :



Zone 2AU :



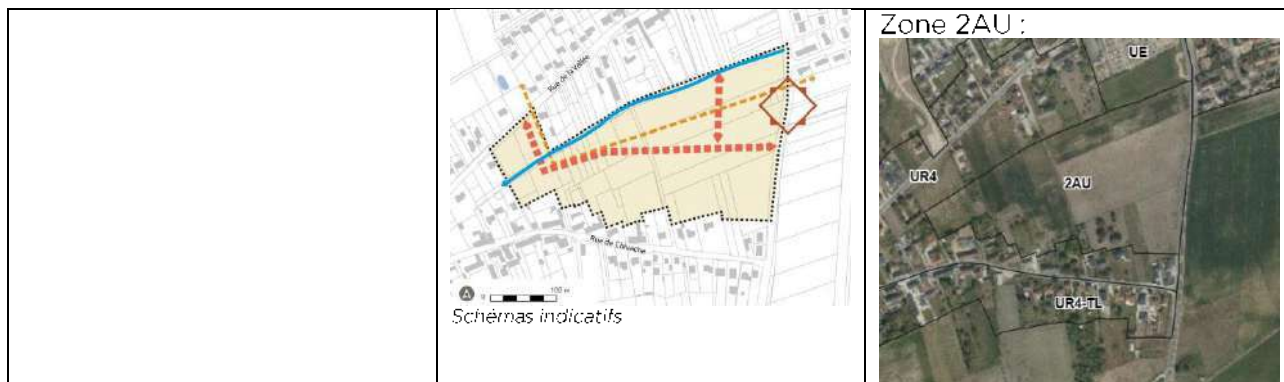
Les secteurs d'extension de l'urbanisation ciblés par la cartographie du PADD trouvent leur traduction au sein du dispositif réglementaire du PLUM. Ainsi, les secteurs du « Clos de Lamballe » et du « Clos de l'arche Nord-Ouest » sont ouverts à l'urbanisation (zone 1AU-R3) et couverts par une OAP dédiée. Le troisième secteur, au nord-est du centre-ville est situé en dent creuse (zone 1AU-R4) et couvert par une OAP « Clos des Fossés ». Il est à noter que l'ensemble de ces secteurs étaient déjà pris en compte par le plan de zonage du PLU communal.

Deux zones 2AU sont inscrites au plan de zonage en grande partie sur des dents creuses dans les espaces urbanisés. Ces zones à urbaniser étaient déjà inscrites au PLU actuel. Néanmoins, il est à noter que ces zones ont été fermées à l'urbanisation (classement en 2AU) par l'élaboration du PLUM dans le cadre du phasage de la programmation des nouvelles constructions. Ces zones ne seront ainsi ouvertes à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins, par une

procédure d'évolution appropriée du PLUM. Par ailleurs, leur ampleur réduite et leur situation en dent creuse ou en continuité directe des espaces urbanisés les rendent compatibles avec la volonté de stabilisation générale de l'enveloppe urbaine exprimée dans le PADD.

Commune d'Ingré :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Bel-Air :</p> 	<p>Zone 1AU-E-NC :</p> 
	<p>Guettes :</p> 	<p>Zones 1AU-AE1-NC et UAE1 :</p> 
	<p>Mardelles :</p> 	<p>Zone 1AU-AE-NC :</p> 
	<p>ZAC des jardins du bourg :</p> 	<p>Zones UR2 et 1AU-R-PC :</p> 
	<p>La Chapelle Ouest :</p>	



Justification de la localisation des secteurs :

Les secteurs d'extension urbaine situés sur la commune d'Ingré procèdent de plusieurs intentions, en compatibilité directe avec les cartographies du PADD : la valorisation de la centralité du centre-ville (secteur de Bel-Air), la poussée urbaine du Parc d'activités Pôle 45, et les poussées urbaines ouest et sud du centre-ville, pour ce qui concerne les secteurs de la « ZAC des jardins du bourg » et « La Chapelle Ouest ».







Le secteur de Bel-Air, en continuité du secteur d'équipements de la commune doit permettre la confortation de celui-ci et de la fonction de centralité du centre-ville, en fonction des besoins en nouveaux équipements faisant jour sur la commune. Le secteur des Mardelles est quant à lui situé en continuité d'espaces déjà urbanisés à destination d'activités (zone UAE1) et doit permettre la réalisation d'une zone artisanale à proximité de l'autoroute A10. Il doit également permettre la confortation de la mixité fonctionnelle du centre-ville et de son rôle de centralité. Cet aménagement sur des terres enclavées ou en friches doit enfin permettre également une réduction des nuisances sonores induites par la présence de l'autoroute.

Par ailleurs, le secteur des Guettes constitue la dernière poussée urbaine du Parc d'activités Pôle 45. Ce secteur fait en partie l'objet d'un zonage UAE3 sur les secteurs déjà urbanisés.

Enfin, les deux « poussées urbaines » en continuité ouest et sud du centre-ville, identifiées sur les cartes du PADD, sont traduites dans le dispositif réglementaire par les secteurs de la ZAC des Jardins du bourg et de la Chapelle Ouest. Le secteur de la ZAC des Jardins du bourg fait l'objet d'une zone UR2 sur les secteurs déjà urbanisés, et d'une zone 1AU sur les secteurs qui feront l'objet d'une viabilisation prochaine. Une zone 2AU est en revanche délimitée sur le secteur de la Chapelle Ouest, fermée à l'urbanisation, permettant un phasage de la production de logements à l'échelle du PLUM. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation uniquement si des besoins de production de nouveaux logements sont identifiés, par une procédure adaptée d'évolution du PLUM.

Il est à noter que l'ensemble de ces secteurs étaient déjà concernés par des zones à urbaniser au sein du PLU communal. De plus, un important secteur en extension au nord du centre-ville (« Les Hauts de Changelin ») a été basculé en zone agricole au cours de la présente élaboration du PLUM.

Commune de la Chapelle-Saint-Mesmin :




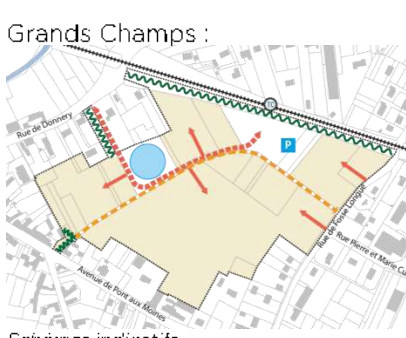


Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des quatre cheminées :</p>  <p>Descartes :</p>  <p>Pailly :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zone 2AU :</p>  <p>Zone 1AU-R2-PC :</p>  <p>Zones UR2 et 1AU-R2-PC :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Trois secteurs sont concernés par des zones « à urbaniser » sur la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin. Tandis que le secteur « Descartes » est identifié au sein de la carte du PADD par une poussée de l'enveloppe urbaine, le secteur « Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des quatre cheminées » ne constitue pas une évolution importante de l'enveloppe urbaine en tant qu'il s'agit d'une « fermeture » de la zone, déjà limitée physiquement par les rues du Coteau de la Butte. De plus, ce secteur, en zone 2AU, ne pourra être ouvert à l'urbanisation, en fonction de l'évolution des besoins identifiés à l'échelle métropolitaine, que par une procédure appropriée d'évolution du PLUM. Enfin, la zone à urbaniser délimitée sur le secteur de « Pailly » constitue quant à elle une densification d'une dent creuse sur un secteur dont l'urbanisation est déjà largement réalisée sous forme d'une opération organisée. La majeure partie de ce secteur fait ainsi l'objet d'une zone UR2.

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 les secteurs de Pailly et de l'extension Ouest du pôle d'activités des Quatre cheminées, les besoins spécifiques à ces secteurs ayant évolué.





Commune de Mardié :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Clos de l'Aumône :</p> 	<p>Zone 1AU-R-CA :</p> 
	<p>Grands Champs :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zone 1AU-R4 :</p> 
		<p>Zones 2AU :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Les secteurs d'extension de l'urbanisation ciblés par la cartographie du PADD trouvent leur traduction au sein du dispositif réglementaire du PLUM. Ainsi, les secteurs du « Clos de l'Aumône » et de « Grands Champs », poussés ouest et nord sur la cartographie du PLUM sont ouverts à l'urbanisation (zones 1AU-R-CA et 1AU-R4) et couverts par une OAP dédiée, tandis que le troisième secteur, au sud-est du centre-bourg est couvert par une zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Cette distinction permet de garantir le maintien d'un rythme progressif pour la mise en œuvre des projets. En effet, la programmation des logements sur la commune pourra donc se faire en trois temps : tandis que le secteur du Clos de l'Aumône est aujourd'hui en voie de finalisation opérationnelle, le secteur des Grands Champs pourra être urbanisé à court ou moyen terme. Le troisième secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Il est enfin à noter que l'ensemble de ces secteurs étaient déjà pris en compte par le plan de zonage du PLU communal.

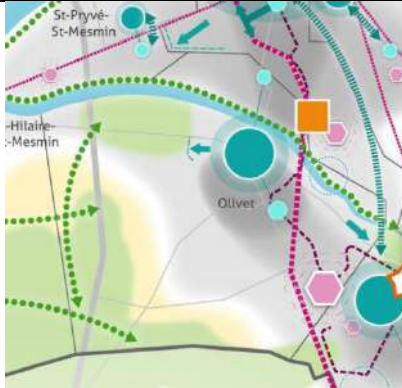








Commune de Marigny-les-Usages :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Zone UAE3 « Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 » :</p>  <p>Schéma indicatif</p>	<p>Zone UAE3 :</p>  <p>Zone 2AU :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Deux secteurs peuvent être identifiés à Marigny-les-Usages comme consommation d'espace au titre du PLUM. La zone UAE3 « Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 » entend permettre la réalisation de l'extension du parc technologique. Il est identifié par le PADD avec le figuré : « S'appuyer sur les pôles économiques d'envergure métropolitaine (parc technologique Orléans Charbonnière, pôle 45 parc de la Saussaye), clusters spécifiques moteurs de la croissance économique métropolitaine ». Ce secteur est déjà aménagé pour permettre l'implantation des activités économiques ciblées par l'OAP dédiée. Cette zone était déjà en majeure partie en zone urbaine au sein du PLU communal. Le plan de zonage du PLUM a ainsi réduit la superficie de cette zone au bénéfice d'une zone naturelle permettant de créer un corridor écologique au sein de la zone d'activités, tel que mis en avant par l'OAP et ciblés par l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, il est également identifié sur la commune une zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Située en intensification urbaine au sein du centre-bourg, elle est couverte par une zone « à urbaniser » afin de garantir la création d'un aménagement d'ensemble, pour une meilleure optimisation de l'aménagement futur. Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins en termes de programmation de logements à l'échelle de la commune et de la Métropole, à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Ce secteur était en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation au sein du PLU communal. Ce secteur a été fermé à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUM afin de garantir une bonne programmation dans le temps de la production de logements à l'échelle de la Métropole et de la commune.

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>La Vanoise :</p> 	<p>Zone 1AU-R-NC :</p> 
	<p>L'Anguille :</p> 	<p>Zone 1AU-R3-PC :</p> 
	<p>Clos de la Bretonnière Nord :</p> 	<p>Zone 1AU-R4-PC :</p> 
	<p>Clos du Désert :</p> 	<p>Zone 1AU-R-NC :</p> 

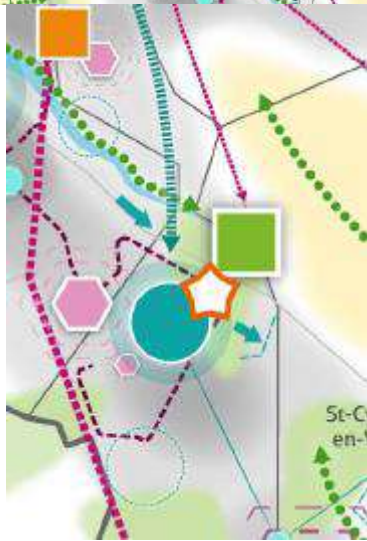
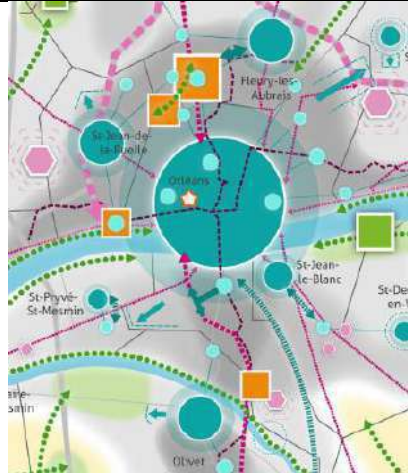


Justification de la localisation des secteurs :

La cartographie du PADD du PLUM met en avant deux « poussées urbaines », précisant le sens du développement depuis le centre-ville. Ainsi, la première est située à l'ouest du centre-ville et identifie la réalisation du quartier de la Vanoise (principal projet futur de logements et équipements), tandis que la seconde, le long de la rue de la Source, met en valeur la création de plusieurs secteurs d'OAP, et notamment le secteur « Entrée de ville - rue de la Source ».

L'ensemble des zones à urbaniser sont ouvertes à l'urbanisation. Ces zones sont toutes en intensification de l'urbanisation et ne constituent pas des extensions de l'enveloppe urbaine. Elles sont ciblées dans la continuité du précédent PLU communal. Ces zones permettent ainsi de cadrer le développement sous la forme d'opérations d'ensemble, organisées.

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD

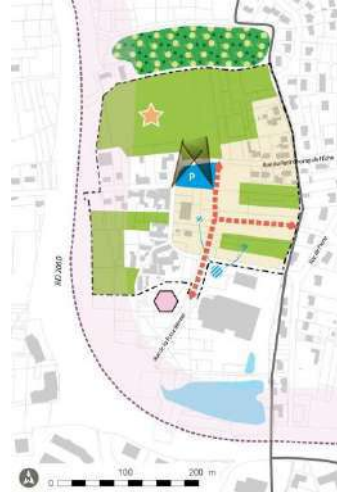


OAP sectorielle identifiée

Fil Soie :



Site du Champ de l'Écho :



Clos de la Motte Nord :



Transcription réglementaire

Zones 1AU-M-PC, A et N :



Zone 1AU-R3-NC, UR3-O, N-J :



Zone 1AU-R1-PC :







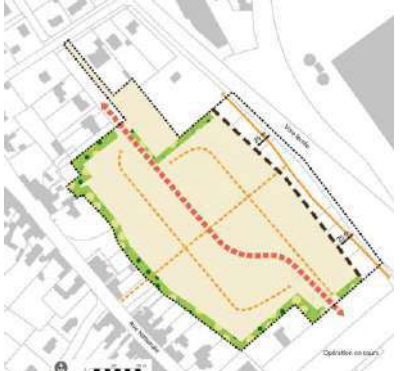



Justification de la localisation des secteurs :

Cinq secteurs sont couverts par des zones à urbaniser sur la commune d'Orléans. Quatre de ceux-ci sont ouverts à l'urbanisation et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, une zone 2AU est délimitée sur un cœur d'îlot situé entre la rue de la Barrière Saint-Marc, la rue du Coin Rond, la rue de la Colombe et la rue Eugène Faugouin. Située en intensification urbaine, cette zone 2AU est couverte par une zone « à urbaniser » afin de garantir la création d'un aménagement d'ensemble, pour une meilleure optimisation de l'aménagement futur. Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins en termes de programmation de logements à l'échelle de la commune et de la Métropole, à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM.

En compatibilité avec la carte du PADD, l'ensemble de ces zones à urbaniser font l'objet d'une « poussée urbaine » selon la carte du PADD : le secteur « Jardin du Val Ouest » est identifié par la poussée urbaine au sud-ouest du centre-ville, tandis que les trois autres secteurs sont identifiés par la « poussée urbaine » au nord-est du centre-ville.

Enfin, il est à noter que plusieurs zones UP sont délimitées à Orléans, et doivent notamment permettre la réalisation des « projets mixtes intercommunaux » ciblés par le PADD, en intensification de l'urbanisation sur les secteurs de projets « Interives » (limitrophe avec la commune de Fleury-les-Aubrais) et « les Groues » (limitrophe avec la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle). Une troisième zone UP est délimitée sur le secteur « Fil Soie » pour sa partie déjà aménagée et est couverte par la « poussée urbaine » au nord-est du centre-ville. Des procédures de ZAC existent pour certains projets engagés.

Commune d'Ormes :




Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>ZAC de la Vallée d'Ormes :</p>  <p>Charmoy Est :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zone 1AU-R3-O :</p>  <p>Zone 1AU-R3-O :</p>  <p>Zone 2AU :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Trois zones « à urbaniser » sont identifiées à Ormes. La principale est celle de la « ZAC de la Vallée d'Ormes », qui est délimitée dans le prolongement de la cartographie du PADD, identifiant le « sens du développement » de la commune par une « poussée urbaine » à l'ouest et au sud de la commune.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, de même que la zone à urbaniser située sur le secteur « Charmoy Est », qui est un secteur en intensification de l'urbanisation, car situé en continuité de l'urbanisation, entre l'urbanisation linéaire ancienne le long de la rue Nationale et la voie ferrée Orléans-Chartres. Il est à noter qu'au sud-ouest du secteur est en cours d'aménagement le lotissement « Charmoy Ouest », réalisé suivant les dispositions du précédent PLU. Enfin, un troisième secteur d'urbanisation future est identifié au nord de la commune. Ce secteur de faible ampleur doit permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble, pour une meilleure optimisation de la densité de l'aménagement futur. Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins en termes de programmation de logements à l'échelle de la commune et de la Métropole, à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM.

Commune de Saint-Cyr-en-Val :




Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Croix des Vallées :</p>  <p>Extension Est de la Saussaye :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zone 1AU-R-NC :</p>  <p>Zones UAE3 et 1AU-AE-NC :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Deux « poussées urbaines » sont identifiées par la cartographie du PADD du PLUM sur la commune de Saint-Cyr-en-Val, l'une à destination de logements, l'autre à destination économique. Ces deux « poussées urbaines » sont traduites par le dispositif réglementaire du PLUM grâce à des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et des Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées.

Ainsi, le secteur de la Croix des Vallées est une opération couverte par une procédure de ZAC, que le PLUM prend en compte par l'identification d'une zone « à urbaniser » et la création d'une OAP. Par ailleurs, le secteur d'extension Est de la Saussaye doit permettre la confortation de ce parc d'activité d'ampleur métropolitaine. Ces deux extensions urbaines étaient déjà prévues par le PLU communal actuel. Le PLUM s'applique ainsi à conforter ces secteurs de projet prévus de longue date, en y apportant un encadrement plus précis.

Commune de Saint-Denis-en-Val :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Non concerné.</p>	<p>Zone 2AU :</p>  <p>Zone 2AU :</p> 


Justification de la localisation des secteurs :

298

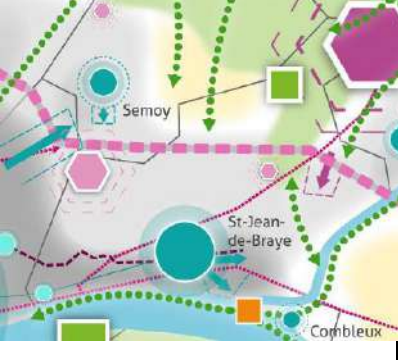
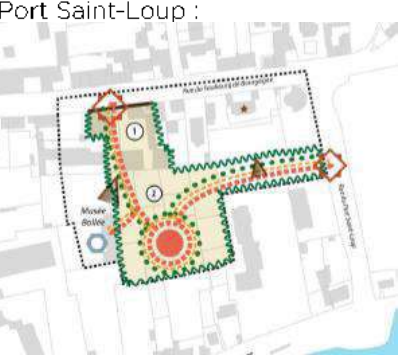










Deux zones « à urbaniser » fermées à l'urbanisation sont identifiées dans le dispositif réglementaire de Saint-Denis-en-Val. Ces deux zones sont identifiées dans la continuité de la cartographie du PADD du PLUM, qui vise une stabilisation de l'enveloppe urbaine de la commune.

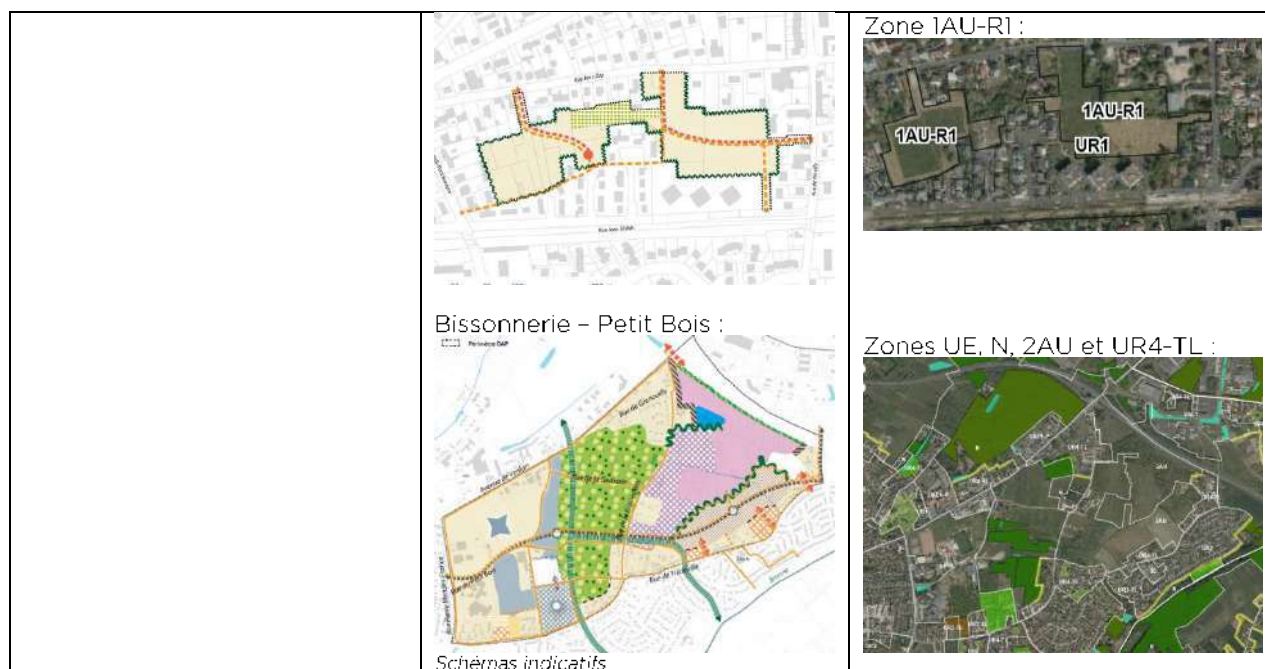
Ces deux secteurs de consommation d'espace ne remettent pas en cause les orientations de la cartographie du PADD. En effet, ils sont déjà au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Le premier, de faible ampleur, est situé en continuité directe de l'urbanisation et est aujourd'hui un délaissé, tandis que le second est un espace occupé par des serres agricoles incluses dans les espaces urbains de la commune. L'urbanisation de ces deux secteurs doit ainsi permettre une intensification des espaces urbains. Leur classement en zone « à urbaniser fermée à l'urbanisation » permet de garantir la création d'un aménagement d'ensemble, pour une meilleure optimisation de l'aménagement futur. Ces secteurs ne seront donc ouverts à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins en termes de programmation de logements à l'échelle de la commune et de la Métropole, à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Il est à noter que l'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte le risque d'inondations, et notamment les prescriptions du PPRi de la Loire.

Commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
 L'image est un extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD. Elle montre une zone géographique avec une rivière bleue à gauche, des zones vertes et jaunes, et des lignes de points verts. Un point central est marqué « St-Hilaire-Saint-Mesmin ». Des flèches roses indiquent des directions ou des axes. Un carré vert en haut à gauche indique la position de l'extrait.	Aucune extension urbaine n'est identifiée à Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.	

Commune de Saint-Jean-de-Braye :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Port Saint-Loup :</p> 	<p>Zone 1AU-R1 :</p> 
	<p>Bionne Sainte-Marie / Malvoisine :</p> 	<p>Zones 1AU-R1, UR1, UR2 :</p> 
	<p>ZAC du Grand Hameau et centre-ville :</p> 	<p>Zones 1AU-M, UC2, 1AU :</p> 
	<p>Clos du Vivien :</p> 	<p>Zone 1AU-R1 :</p> 
	<p>Bédinière :</p>  <p>Echarbeau :</p> 	<p>Zones 1AU-R2 et UR4-TL :</p> 







Justification de la localisation des secteurs :

Sept zones « à urbaniser » sont identifiées sur la commune de Saint-Jean-de-Braye. En compatibilité avec la cartographie du PADD du PLUM, ces zones « à urbaniser » peuvent être regroupées en trois types d'évolutions de la structure urbaine de la ville, dans la continuité directe du PLU communal, qui identifiait déjà ces zones à urbaniser.

En premier lieu, la zone à urbaniser identifiée sur le secteur de la ZAC du Grand Hameau et une partie du centre-ville poursuit l'objectif exprimé par le PADD d'extension Est du centre-ville. Ce secteur est inclus dans les espaces urbains et n'engage pas de modification de l'enveloppe urbaine générale de la ville, mais constitue un agrandissement de la centralité principale de Saint-Jean-de-Braye.

Par ailleurs, deux secteurs d'extension sont identifiés dans la continuité de la cartographie du PADD du PLUM, qui met en avant des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine. Il s'agit des secteurs « Bionne Sainte-Marie / Malvoisine » et « Bissonnerie-Petit Bois ». En effet, le premier est identifié par une « poussée urbaine » en extension Sud du centre-ville, en continuité avec le « projet mixte intercommunal » identifié par le PADD sur le site de la friche industrielle « IBM », sur les communes de Saint-Jean-de-Braye et Combleux. Par ailleurs, le secteur « Bissonnerie-Petit Bois », dont une partie est couverte par une zone 2AU (fermée à l'urbanisation) est marqué sur sa partie Est, par un principe d'extension du Parc Technologique d'Orléans-Charbonnière. En compatibilité avec le PADD, l'OAP envisage sur cette partie de la ville, à terme, un projet à vocation économique. Néanmoins, cette zone à urbaniser pourra être ouverte à l'urbanisation en fonction de l'évolution des besoins à moyen ou long terme, suite à la mise en œuvre d'une procédure appropriée d'évolution du PLUM.

Enfin, l'ensemble des autres secteurs couverts par des zones « à urbaniser » ouvertes à l'urbanisation, sont identifiés sur des dents creuses dans les espaces urbains, en intensification de l'urbanisation sur des espaces pouvant être densifiés. Elles sont ciblées par des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans la continuité du précédent PLU communal. La création de ces zones à urbaniser permet ainsi de cadrer le développement sous la forme d'opérations d'ensemble, organisées. Il est à noter de surcroît que le secteur « Port Saint-Loup » est situé sur une polarité secondaire identifiée par le PADD.

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Alleville Nord :</p>  <p>Schéma indicatif</p>	<p>Zones 1AU-R-NC, 1AU-AE-NC, N-E et N-L :</p>  <p>Zone 2AU :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

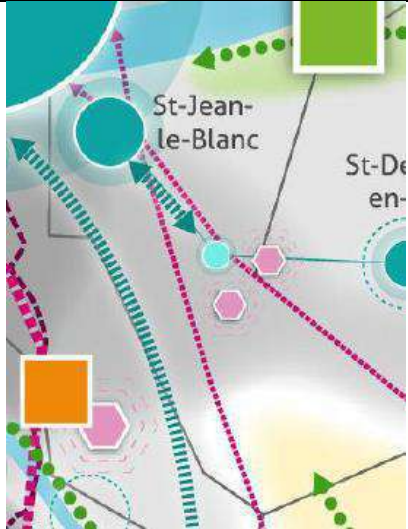




302

La cartographie du PADD du PLUM indique, sur la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle, une « poussée urbaine », extension de l'enveloppe urbaine vers le nord de la commune. Cette ambition est traduite de deux manières dans le dispositif réglementaire, avec une volonté d'encadrer le rythme d'évolution de l'urbanisation du nord de la commune.

Tout d'abord, le secteur « d'Alleville Nord », en cours d'aménagement est identifié par une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et une zone N-L pour la partie dédiée à une plaine de loisirs, coulée verte à venir du quartier. Une zone 2AU, fermée à l'urbanisation, est également délimitée au nord-ouest de la commune et en compatibilité avec le PADD, au sud du secteur « d'Alleville-Nord ». Cette distinction permet ainsi de garantir le maintien d'un rythme progressif pour la mise en œuvre des projets. En effet, la programmation des logements sur la commune pourra donc se faire en deux temps : tandis que le secteur « d'Alleville-Nord » est aujourd'hui en cours d'urbanisation, le second secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM.

Ces deux secteurs étaient déjà pris en compte par le plan de zonage du PLU communal. Néanmoins, il doit être mis en évidence une très importante réduction de la superficie de la zone 2AU fermée à l'urbanisation, au profit des zones naturelles et agricoles de cette partie du territoire : la zone 2AU recouvrait précédemment l'ensemble de la partie nord-est de la commune.

Commune de Saint-Jean-le-Blanc :

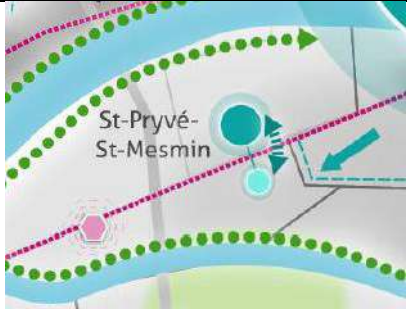
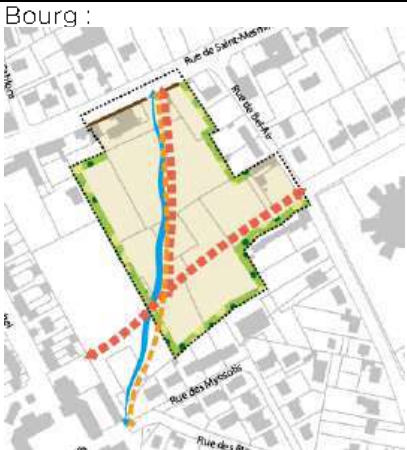


Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>La Rosette :</p>  <p>La Cerisaille :</p>  <p><i>Schémas indicatifs</i></p>	<p>Zone 1AU-R4-PC :</p>  <p>Zones 1AU-R4 et UR2 :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

A Saint-Jean-le-Blanc, deux zones « à urbaniser » ouvertes à l'urbanisation sont identifiées. Ces deux zones sont situées au sein des espaces urbanisés, en intensification de l'urbanisation et permettent la confortation du centre-ville. En effet, le secteur de « La Rosette » a été délimité sur des espaces en partie déjà urbanisés et sur des espaces en dent-de-crue au sein des espaces urbains. Pour ce qui est du secteur de « La Cerisaille », en plus d'être situé au sein des espaces déjà urbanisés de la commune, ce secteur de projet est en voie de finalisation : c'est pourquoi certaines parties de l'OAP sont couvertes par une zone UR2. La partie restant « à urbaniser » est ainsi de très faible ampleur.

Dans cette perspective, elles ne constituent pas des extensions de l'enveloppe urbaine. Il est par ailleurs à noter qu'elles étaient déjà identifiées au sein du PLU communal.

Commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin :










Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Bourg :</p>  <p>Schéma indicatif</p>	<p>Zone 1AU-R1 :</p>  <p>Zone 2AU :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

Deux zones « à urbaniser » sont identifiées sur la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin. Une première zone « à urbaniser » est ouverte à l'urbanisation. Elle est située au sein du centre-ville de la commune, sur une dent creuse dans les espaces urbains, en compatibilité avec l'orientation du PADD visant à la confortation du centre-ville de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, notamment le lien par-delà la route de Saint-Mesmin.

Une seconde zone « à urbaniser » est également délimitée en intensification des espaces urbains, au nord de la commune, permettant une densification des espaces déjà urbanisés de la commune. Son classement en zone « à urbaniser fermée à l'urbanisation » permet de garantir la création d'un aménagement d'ensemble, pour une meilleure optimisation de l'aménagement futur. Ce secteur ne sera donc ouvert à l'urbanisation qu'en fonction de l'évolution des besoins en termes de programmation de logements à l'échelle de la commune et de la Métropole, à moyen ou long terme, par une procédure d'évolution appropriée du PLUM. Il est à noter que l'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte le risque d'inondation, et notamment les prescriptions du PPRi de la Loire.

Commune de Saran :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>ZAC Portes du Loiret :</p> 	<p>Zones 1AU-C4 et 1AU-AE1 :</p> 
	<p>La zone artisanale de la Motte-Pétrée :</p> 	<p>Zone 1AU-AE1-S :</p> 
	<p>Cents Arpents :</p> 	<p>Zones 1AU-R2, UR2 et UR3-OL :</p> 
	<p>Le Grand Sary :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zone 1AU-AE3 :</p> 

Justification de la localisation des secteurs :

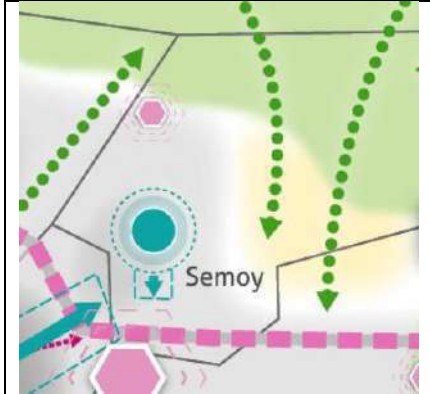
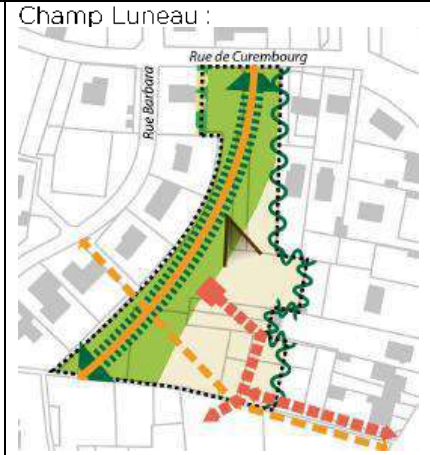



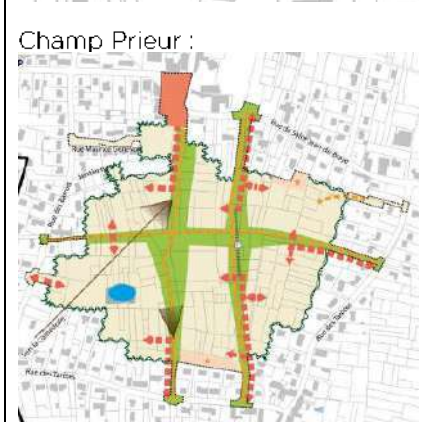

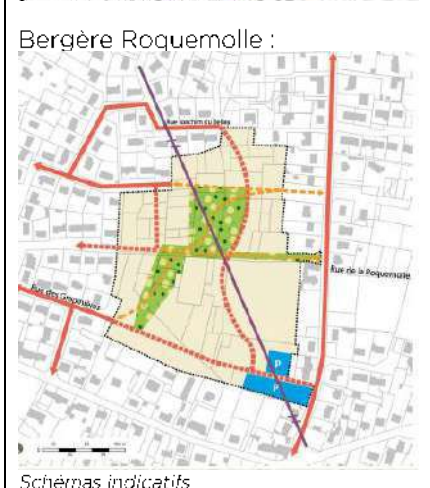

En compatibilité avec la cartographie du PADD du PLUM, quatre zones « à urbaniser » sont délimitées à Saran. L'ensemble de ces zones à urbaniser sont ouvertes à l'urbanisation. Ces zones « à urbaniser » visent à traduire plusieurs orientations du PADD.

Les zones à urbaniser liées à la « ZAC des Portes du Loiret » entendent ainsi valoriser la volonté exprimée par le PADD de constituer une polarité secondaire sur ce site. Pour cela, ce secteur pourra accueillir un secteur d'habitat mixte, formant une polarité de quartier, ainsi qu'un secteur

permettant l'accueil d'activités économiques. Ces activités économiques doivent ainsi permettre une limitation des nuisances depuis la RD 2701 et la RD520 en jouant un rôle d'écran entre les routes sources de nuisances et les futures habitations. Ce projet est déjà engagé dans sa phase opérationnelle. Il en est de même pour le secteur des Cents Arpents, qui est déjà en voie d'urbanisation et fait l'objet d'une zone urbaine pour sa partie Est. Ce secteur permet la confortation du centre-ville de Saran dans sa partie Nord, en compatibilité avec le PADD du PLUM

Par ailleurs, deux zones à urbaniser sont à vocation exclusivement économique : les secteurs de « La Motte Pétrée » et du « Grand Sary ». Tandis que le secteur du « Grand Sary » est identifié afin de permettre la traduction de l'objectif de confortation du Parc d'activités d'ampleur métropolitaine « Pôle 45 », le secteur de « La Motte Pétrée » permet de mettre en perspective l'objectif porté par l'orientation identifiée au niveau de ce secteur : « Favoriser l'évolution des pôles économiques de proximité pour garantir des emplois locaux et diversifiés, dans un souci de complémentarité avec les pôles économiques d'envergure métropolitaine ». Ainsi, le secteur de la Motte Pétrée permet la réalisation d'un projet de zone artisanale, confortant la diversité des activités économiques sur cette partie de la Métropole. Il est à noter que ce projet est actuellement en cours de finalisation.

Commune de Semoy :

Extrait de la cartographie de l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD	OAP sectorielle identifiée	Transcription réglementaire
	<p>Champ Luneau :</p> 	<p>Zone 1AU-M :</p> 
	<p>Rue de la Valinière :</p> 	<p>Zone 1AU-R3 :</p> 
	<p>Champ Prieur :</p> 	<p>Zone 1AU-M :</p> 
	<p>Bergère Roquemolle :</p>  <p>Schémas indicatifs</p>	<p>Zones 1AU-M :</p> 

Quatre zones « à urbaniser », ouvertes à l'urbanisation, sont identifiées à Semoy. Ces zones sont identifiées dans la continuité des orientations de la carte du PADD du PLUM sur la commune. En effet, le secteur de « Champ Prieur », actuellement en phase opérationnelle, est le principal projet d'extension de l'enveloppe urbaine à Semoy. Il est localisé par le dispositif réglementaire dans la continuité des orientations du PADD, qui identifie une « poussée urbaine » vers le sud du centre-bourg.

Par ailleurs, les autres secteurs d'urbanisation nouvelle (« Champ Luneau », « Rue de la Valinière » et « Bergère-Rocquemolle ») sont identifiés sur des dents-creuses au sein des espaces urbanisés, n'induisant pas d'évolution de l'enveloppe urbaine générale. Ils permettent ainsi une intensification des espaces déjà urbanisés, en compatibilité avec le PADD, qui vise une stabilisation de l'enveloppe urbaine sur le secteur.

■ JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), définis au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, ont été délimités de manière ponctuelle pour permettre la mise en œuvre de projets ciblés et encadrés au sein des zones agricoles et naturelles.

Les STECAL présentent des dispositions réglementaires adaptés aux projets et à leurs besoins propres, ainsi qu'une délimitation réduite au strict nécessaire. Ils permettent, dans la plupart des cas soit la prise en compte et l'encadrement de situations existantes, soit le ciblage de projets d'intérêt général, afin de répondre à leurs besoins d'évolution de manière adaptée.

Les STECAL représentent une superficie totale de 316 ha. Néanmoins, il est à noter que les 4 plus grands secteurs totalisent à eux seuls 192,3 ha, soit 58 % de la superficie totale des STECAL.

Ces secteurs spécifiques sont :

- Le parc d'activités agricoles de Cornay, sur la commune de Saint-Cyr-en-Val, secteur A-I d'une superficie totale de 78 ha,
- Le parc d'activités agricoles de Melleray, sur la commune de Saint-Denis-en-Val, secteur A-I d'une superficie totale de 12,3 ha,
- La prise en compte la carrière existante sur la commune de Mardié par un secteur N-RES, d'une superficie de 63 ha,
- Un projet de parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Cyr-en-Val, d'une superficie de 39 ha.

Le plan de zonage du PLUM délimite 72 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (soit en moyenne moins de 4 par commune), répartis en 90 objets surfaciques au sein de :

7 sectorisations réglementaires en zone agricole :

- A-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole ;
- A-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site ;
- A-I correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, transformation de produits agricoles et recherche et innovation dans le domaine des pratiques culturelles ;
- A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs ou jardins familiaux ;
- A-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. ;
- A-S, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole ;
- A-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage.

7 sectorisations réglementaires en zone naturelle :

- N-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une vocation d'espace naturel ;
- N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site ;
- N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres d'hébergement fermés, centre de loisirs ou jardins familiaux ;
- N-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. ;
- N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières, en dérogation de l'article DC-1.5 ;
- N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle ;
- N-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage.

Mise à jour :

A l'arrêt de projet, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées représentaient au total 514 ha, soit 1.5 % de la superficie de la Métropole. Ces 84 secteurs étaient regroupés en 71 sites distincts ; un site pouvant compter plusieurs secteurs mais constituant une entité unique.

La consultation des personnes publiques associées a amené Orléans métropole à réexaminer son dispositif et proposer trois pistes de réduction des STECAL : optimiser le tracé des secteurs, réduire les valeurs d'emprise autorisée et modifier le régime des secteurs de loisirs. En effet, parmi les STECAL de plus de 1 ha figurent de nombreux sites de loisirs « N-L » tels que les plaines de jeux, stades, terrains de sport, parcours santé, foirail, etc. S'ils comportent le plus souvent quelques bâtiments, ces sites sont généralement peu construits et ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux projets en dehors de travaux courants d'installations (agrès, bancs, abris), d'aménagements (modelage des terrains, stationnements visiteurs) ou de constructions légères (locaux techniques, sanitaires). A partir de ce constat, Orléans Métropole a proposé lors de la commission du 24 juin 2021 de réviser le dispositif réglementaire du PLUM dans le sens suivant :

- appliquer le contour des STECAL aux seuls espaces bâtis et sites de projets connus, en aménageant un espace de tampon de faible dimension autour d'eux, afin d'autoriser des travaux limités tels que la création d'une rampe PMR, de petites extensions, de mises aux normes de matériels techniques, etc. ;
- supprimer les parties de STECAL n'entrant pas dans cette définition et, s'agissant des secteurs de loisir, basculer les terrains dans un secteur « N-E », limitant la constructibilité aux équipements collectifs, légers dans le sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- fixer, par le plan des emprises, des valeurs spécifiques pour chaque STECAL adaptées à la grande diversité des situations et de la taille des parcelles ;
- revoir, en conséquence, les autres STECAL (de type N-J notamment) inférieurs à 1 ha mais dont les caractéristiques justifieraient un classement dans le nouveau secteur « N-E » en cohérence avec l'objectif de cette zone (cimetières paysagers par exemple).

Cette proposition a fait l'objet de travaux complémentaires en lien avec les communes et dont les premiers résultats ont été portés à la connaissance du public, lors de l'enquête publique. Ce travail complémentaire a permis de réduire les surfaces des STECAL d'environ 182 ha.

Justification des dispositions réglementaires des STECAL en fonction des orientations du PADD

- A-L, correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc.

Orientations ciblées du PADD :

- « S'appuyer sur le cadre de vie de qualité, les ambiances, respectant l'équilibre entre les secteurs très urbains, résidentiels et ruraux, articulant l'urbanisation et la protection des espaces naturels, agricoles et de détente/loisirs, essentielles pour l'ensemble des projets. »
- « Compléter l'offre en équipements en fonction des besoins et projets identifiés localement, notamment dans la perspective d'un équilibre entre croissance démographique et maintien d'un bon niveau d'équipements et services. »
- « Poursuivre la confortation d'espaces verts et de loisirs en y favorisant une diversification de leurs activités, leur réaménagement et la reconquête d'espaces dépréciés à leurs abords (notamment le Parc de Loire, le Parc floral, le Jardin de Miramion, le secteur de Fassièrre-Paradis...) »
- « Conforter et poursuivre la modernisation des équipements sportifs et de loisirs »
- « S'appuyer sur les espaces naturels pour assurer une proximité et une accessibilité à ces espaces de nature et de biodiversité (forêt d'Orléans, en particulier par le domaine de Charbonnière et Chateau, Bois de Sologne, réseau hydrographique...), notamment par le développement de parcours pédagogiques de promenade »

Dispositions réglementaires adaptées

- Affectations des sols autorisées sous conditions :
- Autres hébergements touristiques et Equipements sportifs

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée par le plan des emprises ou 30 % supplémentaire à l'emprise existante
- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- Hauteur limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les sous-destinations autorisées de manière complémentaire dans les secteurs A-L doivent permettre la réalisation des projets touristiques et d'équipement ciblés par ces STECAL.

La limitation de l'emprise au sol permet de garantir les caractéristiques actuelles de ces sites, notamment du point de vue paysager, ainsi que la préservation du caractère d'abord agricole ou naturel de ces secteurs.

- A-ENR et N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site

Orientation ciblée du PADD :

- « Développer la production d'énergie solaire, en particulier en toiture et les fermes solaires lorsque les espaces s'y prêtent et lorsque le projet recherche une complémentarité d'usage de l'espace »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Travaux, équipements, locaux et autres installations techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée à 5 % de la superficie de la parcelle (hors panneaux photovoltaïques)

- Hauteur des constructions ou installations limitée à 5 m

Justification des dispositions réglementaires retenues

La limitation de l'emprise au sol permet de garantir les caractéristiques actuelles de ces sites, notamment du point de vue paysager et de la perméabilité des sols, tout en étant parfaitement adapté aux besoins pour la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable.

- A-V et N-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage

Orientation ciblée du PADD :

- « Développer des hébergements spécifiques en veillant à leur bonne insertion dans la ville et assurant une bonne qualité de vie pour les habitants dans leur diversité (étudiants, personnes âgées, personnes dépendantes...). »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Logement et Hébergement adaptées à l'accueil des gens du voyage.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- En A-V et N-V, l'emprise au sol limitée par le plan des emprises
- En A-V et N-V, la hauteur maximale est limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les dispositions réglementaires concernant les secteurs d'accueil des gens du voyage sont adaptées aux besoins spécifiques de ces équipements, tout en garantissant leur bon fonctionnement, notamment par l'encadrement réglementaire de l'occupation des unités d'hébergement.

- A-I, correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, de transformation de produits agricoles et de recherche et d'innovation dans le domaine des pratiques culturelles, notamment dans les zones de Cornay (Saint Cyr) et de Melleray (Saint Denis en Val) :

Orientations ciblées du PADD :

- « Valoriser l'agriculture locale et le terroir orléanais comme des composantes de l'identité des communes. »
- « S'appuyer sur les filières agricoles d'excellence de la Métropole (notamment grâce aux Parcs d'activités agricoles de Cornay et Melleray) pour assurer la dynamisation de l'ensemble de l'agriculture du territoire. »
- « Répondre aux besoins en matière de constructions liées et strictement nécessaires à l'exercice d'une activité pastorale ou agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment pour la réalisation de lieux de stockage et de transformation des denrées agricoles. »
- « Permettre le développement de lieux de vente directe et/ou de transformation des productions associées aux exploitations agricoles (maraîchères, arboricoles, ...) »
- « Permettre la construction de bâtiments de commercialisation des denrées agricoles en lien direct avec l'exploitation »
- « Développer des lieux à vocation pédagogique en lien avec l'activité agricole (fermes pédagogiques...) »

Dispositions réglementaires adaptées

- Affectations des sols autorisées sous conditions :
- Commerce de gros, Bureaux des administrations publiques, Industrie, Enseignement, santé et action sociale, Autres équipements recevant du public et Entrepôt

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée par le plan des emprises

- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- Hauteur maximale limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les sous-destinations ci-dessous sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité agricole, de recherche ou d'enseignement sur les pratiques culturelles. La limitation de l'emprise au sol permet de garantir les caractéristiques actuelles de ces sites, notamment du point de vue paysager, ainsi que la préservation du caractère d'abord agricole de ces secteurs.

- A-S diffuse sur le territoire métropolitain, correspondant une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments agricoles sans usage

Orientation ciblée du PADD :

- « Permettre l'évolution du bâti agricole présentant une valeur patrimoniale et n'ayant plus d'usage agricole. »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hôtels.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante
- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions admises ne peut excéder celle des constructions existantes.

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs A-S disposent d'un dispositif réglementaire à même de permettre l'évolution du bâti agricole en lui conférant un usage nouveau adapté à son environnement agricole et permettant le cas échéant le maintien d'une activité agricole sur ces secteurs ciblés.

- A-A correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- les aménagements légers,
- les constructions à destination industrielle, et d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les réservoirs enterrés de stockages de liquides polluants à condition qu'ils disposent d'un dispositif de sécurité renforcé.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée à 25 m² supplémentaires à la date d'approbation du PLUM.

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs A-A disposent d'un dispositif réglementaire adapté aux activités qu'ils encadrent en milieu agricole. Il est à noter que les affectations autorisées le sont sous réserve de ne pas aggraver le risque de pollution, de nuisance ou d'insalubrité ou en fonction de l'existence d'une construction déjà autorisée. Dès lors, le dispositif réglementaire permet de prendre en compte

l'existence de ces activités implantées en milieu agricole sans leur permettre un quelconque développement.

- A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs ou jardins familiaux

Orientation ciblée du PADD :

- « Valoriser le réseau dense d'espaces verts publics de la Métropole : parcs, squares, espaces de loisirs, jardins partagés... »
- « S'appuyer sur les espaces naturels pour assurer une proximité et une accessibilité à ces espaces de nature et de biodiversité (forêt d'Orléans, en particulier par le domaine de Charbonnière et Chanteau, Bois de Sologne, réseau hydrographique...), notamment par le développement de parcours pédagogiques de promenade »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Enseignement, santé et action sociale

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée par le plan des emprises ou à 30 % supplémentaire à l'emprise existante
- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- Emprise au sol des constructions déterminée par l'article DC-1.1.3 s'ils font l'objet d'une prescription graphique « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage
- Hauteur maximale limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs A-J ont pour objectif l'encadrement de l'évolution des centres de loisirs ou jardins familiaux et partagés situés en milieu agricole par la création de locaux adaptés aux besoins de ces équipements, tout en permettant la conservation de leur fonction et de leurs caractéristiques dans le paysage.

- N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale dont l'activité nécessite un éloignement de centres urbains tels que les centres d'hébergement fermés, centres de loisirs ou jardins familiaux

Orientation ciblée du PADD :

- « Valoriser le réseau dense d'espaces verts publics de la Métropole : parcs, squares, espaces de loisirs, jardins partagés... »
- « Conforter l'offre en équipements de proximité et favoriser leur pleine intégration au cœur de la vie communale et intercommunale. »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Enseignement, santé et action sociale.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée par le plan des emprises ou à 30 % supplémentaire à l'emprise existante
- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- Emprise au sol des constructions déterminée par l'article DC-1.1.3 s'ils font l'objet d'une prescription graphique « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage
- Hauteur maximale limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs N-J poursuivent deux objectifs :

- l'encadrement de l'évolution des jardins familiaux et partagés situés en milieu agricole par la création de locaux adaptés aux besoins de ces équipements, tout en permettant la conservation de leur fonction et de leurs caractéristiques dans le paysage,

- le strict encadrement de l'ensemble des autres équipements couverts par le secteur N-J, notamment des centres de loisirs ou centres d'hébergement.
- N-A correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une vocation d'espace naturel

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Artisanat et commerce de détail, Industrie et Entrepôt à condition de relever d'aménagements légers tels que les accès, clôtures, aires de stationnement drainantes, cheminements piétons, enseignes, auvents, serres, ouvrages de protection, dépôts de matériaux organiques ou naturels, bassins, etc. à l'exclusion de tout autre bâtiment

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée à 25 m² supplémentaires à la date d'approbation du PLUM.

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs N-A permettent un encadrement fort de la constructibilité pour les activités présentes au sein des espaces naturels. Seuls des aménagements légers sont autorisés, ceci afin de permettre une légère évolution en fonction des besoins identifiés, tout en restreignant strictement le développement de ces activités.

- N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières,

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- L'exploitation de carrières existantes est admise ainsi que les constructions et installations qui lui sont strictement nécessaires.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée à 5 % de la superficie de la parcelle
- Hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Le secteur N-RES, ainsi que son dispositif réglementaire permet la prise en compte de l'activité de carrière présente à Mardié, tout en proposant un encadrement des potentielles évolutions des besoins de cette activité en limitant la constructibilité aux seules installations et constructions strictement nécessaires à cette activité.

- N-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. ;

Orientations ciblées du PADD :

- « Conforter le maillage des espaces verts publics à différentes échelles et s'appuyer sur leur complémentarité avec les espaces paysagers et de promenade. »
- « Conforter le Parc floral en tant que vitrine de l'excellence paysagère orléanaise et mettre en œuvre le projet Parc Naturel Urbain (PNU) Parc de Loire, moteur du développement d'activités touristiques tournées vers les activités touristiques en lien avec la nature (Loire à Vélo...). »
- « Accompagner le tourisme vert par des hébergements adaptés (gîtes, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air, campings...) »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Autres hébergements touristiques et Équipements sportifs.

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

- Emprise au sol limitée par le plan des emprises ou 30 % supplémentaire à l'emprise existante
- Emprise au sol du PPRi dans les secteurs concernés
- Hauteur maximale limitée par le plan des hauteurs

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs N-L disposent d'un dispositif réglementaire ayant pour rôle de garantir l'évolution des espaces de loisirs tels que les parcs ou équipements sportifs en milieu naturel, ainsi que leur potentiel d'évolution en fonction des besoins actuels et à venir.

Par ailleurs, certains secteurs N-L sont délimités afin de permettre la confortation de l'offre métropolitaine en hébergements touristiques sur des sites ponctuels, dans le prolongement des objectifs du PADD.

- N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle

Orientation ciblée du PADD :

- « Valoriser les éléments bâtis (patrimoine religieux, châteaux, maisons bourgeoises et vigneronnes, fermes, équipements publics, patrimoine XXème, quais et patrimoine lié à l'eau, certains murs de clôture...) et leurs abords. »
- « Conforter le Parc floral en tant que vitrine de l'excellence paysagère orléanaise et mettre en œuvre le projet Parc Naturel Urbain (PNU) Parc de Loire, moteur du développement d'activités touristiques tournées vers les activités touristiques en lien avec la nature (Loire à Vélo...). »
- « Accompagner le tourisme vert par des hébergements adaptés (gîtes, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air, campings...) »
- « Valoriser les sites remarquables : Parc floral, source du Loiret, etc. »

Dispositions réglementaires adaptées

Affectations des sols autorisées sous conditions :

- Logement, Hébergement, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Hôtels, Bureaux des administrations publiques, Enseignement, santé et action sociale ainsi qu'Autres équipements recevant du public.


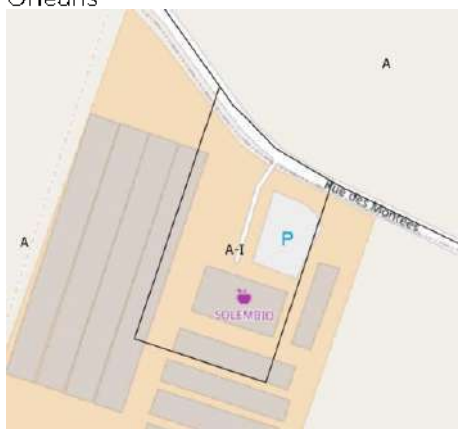

Limitation des capacités d'accueil dans les secteurs :

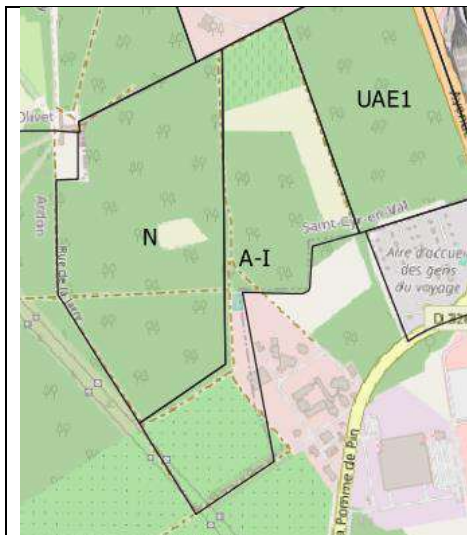
- Emprise au sol limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.
- La hauteur des constructions nouvelles ou des extensions admises ne peut excéder celle des constructions existantes.

Justification des dispositions réglementaires retenues

Les secteurs N-S disposent d'un dispositif réglementaire à même de permettre l'évolution du bâti à valeur patrimoniale identifié au sein des espaces naturels, tout en permettant l'implantation de nouvelles activités compatibles avec le caractère naturel et patrimonial de ces secteurs.

Justification de la délimitation des secteurs de STECAL en zone A

Extrait du plan de zonage	Justification de la délimitation du STECAL en fonction des objectifs du projet
<p>STECAL A-I correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, de transformation de produits agricoles et de recherche et d'innovation dans le domaine des pratiques culturelles</p>	
<p>Chanteau</p> 	<p>Superficie : 0,14 ha</p> <p>Future ferme pédagogique. Installation d'une tente et d'un bâtiment préfabriqué de type Algeco à usage de vestiaire et salle hors sac pour les enfants qui viendront en visite.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 20% sur le plan des emprises.</p>
<p>Orléans</p> 	<p>Superficie : 0,38 ha</p> <p>Centre d'agriculture urbaine existant (« SOLEMBIO ») : le STECAL délimité permet notamment le développement des activités de cette entreprise, notamment avec la création de bureaux le cas échéant.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p> 	<p>Superficie : 78 ha</p> <p>Le STECAL sur la zone horticole de Cornay déjà largement constitué et bâtie (notamment sous la forme de serres) entend permettre le développement de ce parc d'activités agricoles Métropolitain, dans la continuité des objectifs du SCOT et du PADD, et notamment dans le cadre du développement d'activités de recherche et d'innovation horticoles. Le dispositif réglementaire entend permettre les constructions et installations autorisées par le PPRI.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p>	<p>Superficie : 19,4 ha</p> <p>Centre de recherche de l'Institut National de Recherche Agronomique. La plupart des bâtiments sont situés sur le territoire de la commune d'Ardon mais le site doit permettre développement d'activités de recherche et d'innovation horticoles.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 5% sur le plan des emprises.</p>



Saint-Denis-en-Val

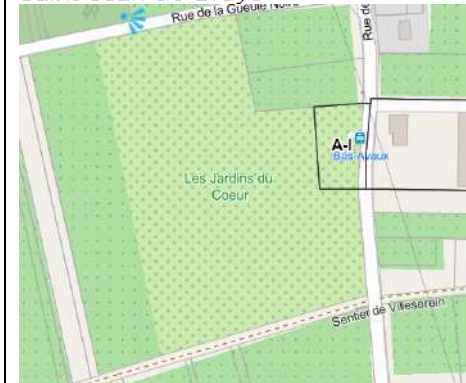


Superficie : le périmètre a été réduit à 12,3 ha

Le STECAL sur la zone horticole de Melleray entend permettre le développement de ce parc d'activités agricoles Métropolitain, dans la continuité des objectifs du SCOT et du PADD, et notamment dans le cadre du développement d'activités de recherche et d'innovation horticoles. Le dispositif réglementaire entend permettre les constructions et installations autorisées par le PPRI.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.

Saint-Jean-de-Braye



Superficie : le périmètre a été réduit à 0,2 ha

Le STECAL sur le site des « Jardins du Coeur » entend permettre le développement de ce chantier d'insertion géré par les Restaurants du cœur et de garantir les possibilités de création de locaux nécessaires pour la continuité de l'activité agricole d'insertion professionnelle sur le site, notamment par la création d'espaces collectifs et bureaux.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 15% sur le plan des emprises.

STECAL A-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc.

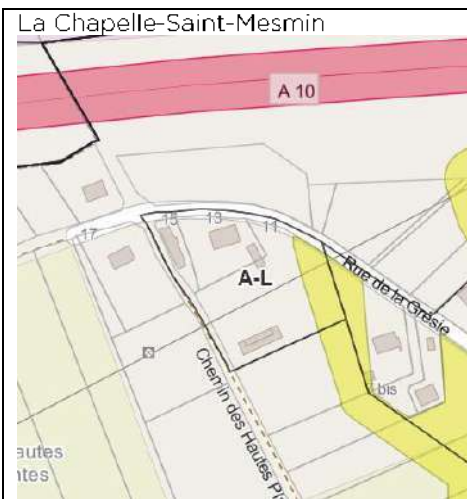


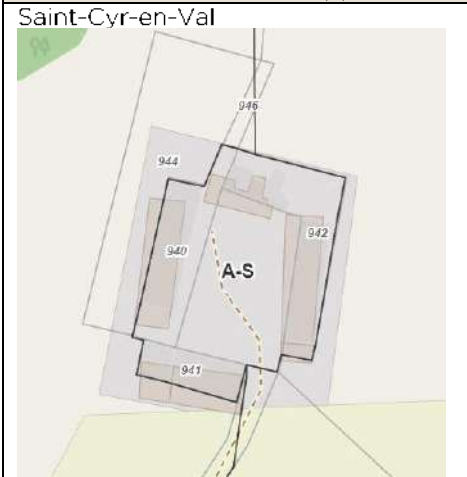
La Chapelle-Saint-Mesmin



Superficie : 3,7 ha

Ce STECAL est délimité pour permettre la création d'un terrain de BMX, équipement événementiel situé en zone agricole, notamment grâce à la création de locaux adaptés.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 10% sur le plan des emprises.

<p>La Chapelle-Saint-Mesmin</p> 	<p><u>Superficie</u> : le périmètre a été réduit à 0,5 ha suite à la modification n°1 du PLUM</p> <p>Ce secteur A-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux du centre équestre existant, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 10% sur le plan des emprises.</p>
<p>Saint-Denis-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : le périmètre a été réduit à 0,9 ha</p> <p>Ce secteur A-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux du centre équestre existant, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Pryvé-Saint-Mesmin</p> 	<p><u>Superficie</u> : le périmètre a été réduit à 0,86 ha</p> <p>Ce secteur A-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux de deux centres équestres existants, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>STECAL A-S, diffuse sur le territoire métropolitain, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments agricoles sans usage</p>	
<p>Saint-Cyr-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,29 ha</p> <p>Ce secteur A-S a pour objet la valorisation patrimoniale du site de l'Oiselière, notamment grâce à une limitation des destinations autorisées pour des activités.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>

Saint-Denis-en-Val



Superficie : 0,54 ha

Ce secteur A-S a été délimité afin de permettre l'évolution des locaux du gîte existant rue du Caillot en fonction de ses besoins.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

Saint-Jean-le-Blanc



Superficie : 0,59 ha

Ce STECAL a pour objet la valorisation patrimoniale du site de la Malepinière, notamment grâce à une limitation des destinations autorisées pour des activités.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existant dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

Saint-Privé-Saint-Mesmin



Superficie : 0,20 ha

Ce secteur A-S a pour objet la valorisation patrimoniale du domaine de Soulaire, notamment grâce à une limitation des destinations autorisées pour de l'hébergement.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

STECAL A-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole

Chanteau



Superficie : 0,56 ha

Entreprise de terrassement installée depuis historiquement à cet endroit. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU communal.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m².

<p>Ingré</p> 	<p>Superficie : 3,5 ha</p> <p>Le STECAL A-A doit permettre la prise en compte de l'entreprise de récupération des déchets métalliques présents sur le site et qui faisait déjà l'objet d'un secteur spécifique dans le PLU communal actuel. Cette prise en compte permet un encadrement de cette activité.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m².</p>
<p>Ingré</p> 	<p>Superficie : 3,8 ha</p> <p>Le STECAL A-A doit permettre la prise en compte de l'entreprise existante, dépôt d'engins de chantier et de grues notamment, sur le site et qui faisait déjà l'objet d'un secteur spécifique dans le PLU communal actuel. Cette prise en compte permet un encadrement de cette activité.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m².</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p> 	<p>Superficie : 0,64 ha</p> <p>Le STECAL A-A doit permettre la prise en compte d'une scierie présente sur le site. Cette prise en compte permet un encadrement de cette activité.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.</p>
<p>Saint-Denis-en-Val</p> 	<p>Superficie : 0,55 ha</p> <p>Le STECAL A-A doit permettre la prise en compte de l'entreprise de BTP présente sur le site. Cette prise en compte permet un encadrement de cette activité.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.</p>
<p>Saint-Jean-de-Braye</p> 	<p>Superficie : 0,68 ha</p> <p>Ancien poulailler transformé historiquement en bâtiments à usage industriel et commercial. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU communal. Le choix a été fait de le maintenir pour préserver autour la zone agricole.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m².</p>

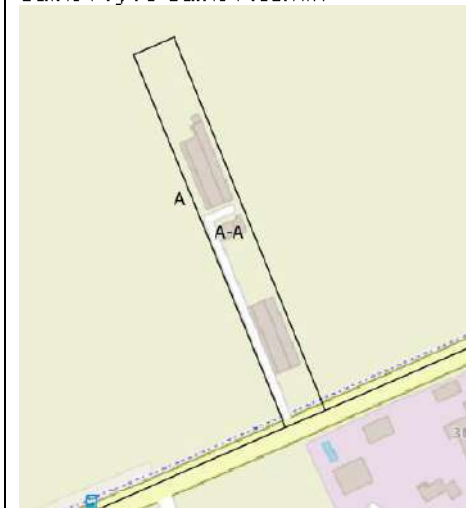


Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

Superficie : 0,55 ha

Le STECAL A-A doit permettre la prise en compte de l'entreprise de BTP présente sur le site. Cette prise en compte permet un encadrement de cette activité.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.



322

STECAL A-U, correspondant aux zones actuellement à vocation agricole, identifiées pour de possibles besoins de développement urbain à engager après la durée d'exécution du présent document

Saran



Superficie : 15,3 ha

Le secteur A-U est identifié pour de possible besoin de développement d'une entreprise de logistique à engager après la durée d'exécution du PLUM.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
le secteur A-U est inconstructible.

STECAL A-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site

Saint-Cyr-en-Val



Superficie : 4,6 ha

Le secteur A-ENR doit permettre la réalisation d'une ferme photovoltaïque sur ce site, permettant au territoire de Saint-Cyr-en-Val de devenir un territoire à énergie positive, dans la continuité des objectifs portés par le PCAET. Ce secteur a fait l'objet d'une étude agropédologique.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques est limitée à 5 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

STECAL A-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage

Ingré



Superficie : le périmètre a été réduit à 1ha

Le secteur A-V est délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution, en fonction des besoins, dans le sens de la création d'un terrain familial, de l'aire d'accueil des gens du voyage existant.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 5% sur le plan des emprises.

STECAL A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs, cimetières paysagers ou jardins familiaux

Semoy



Superficie : 0,29 ha

Le secteur A-J reprend en le réduisant un secteur dédié aux jardins familiaux. Il faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU de Semoy.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : ce secteur est concerné par une prescription graphique de type « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage. Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement.

Justification de la délimitation des secteurs de STECAL en zone N

Extrait du plan de zonage	Justification de la délimitation du STECAL en fonction des objectifs du projet
<p>STECAL N-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés</p>	
<p>Chanteau</p> 	<p>Superficie : 0,33 ha</p> <p>Entreprise de maçonnerie historiquement implantée à cet endroit. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU communal.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m²,</p>
<p>Chécy</p> 	<p>Superficie : 5,6 ha</p> <p>Ce STECAL a été délimité pour permettre le maintien et l'encadrement de l'évolution des activités de l'entreprise d'extraction de sable.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :</u> dans ce secteur, l'emprise maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.</p>

STECAL N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site

Saint-Cyr-en-Val



Superficie : 39,12 ha

Le secteur N-ENR doit permettre la réalisation d'une ferme photovoltaïque sur ce site, permettant au territoire de Saint-Cyr-en-Val de devenir un territoire à énergie positive, dans la continuité des objectifs portés par le PCAET. Ce secteur a fait l'objet d'une étude agropédologique réalisée par la Chambre d'Agriculture du Loiret et le cabinet Emergence en juin 2020 concluant du fait intérêt agronomique du site. Il a également fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques est limitée à 5 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

Saint-Cyr-en-Val



Superficie : 7,16 ha

Le secteur N-ENR doit permettre la réalisation d'une ferme photovoltaïque sur ce site, permettant au territoire de Saint-Cyr-en-Val de devenir un territoire à énergie positive, dans la continuité des objectifs portés par le PCAET. Ce secteur a fait l'objet d'une étude agropédologique.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques est limitée à 5 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

Saint-Hilaire-Saint-Mesmin



Superficie : 19,2 ha

Le secteur N-ENR doit permettre la réalisation d'une ferme photovoltaïque sur ce site, dans la continuité des objectifs portés par le PCAET. Ce site devrait permettre à terme la desserte électrique d'environ 3300 foyers. Ce secteur a par ailleurs fait l'objet d'une étude agropédologique.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
dans ce secteur, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques est limitée à 5 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

STECAL N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale dont l'activité nécessite un éloignement de centres urbains soit tels que les centres d'hébergement fermés, centre de loisirs, cimetières paysagers ou jardins familiaux

La Chapelle-Saint-Mesmin



Superficie : 0,94 ha

Ce secteur doit permettre la confortation des jardins familiaux présents sur le site, notamment grâce à la création d'installations légères adaptées aux besoins de cette activité.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :

ce secteur est concerné par une prescription graphique de type « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage. Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

La Chapelle-Saint-Mesmin



Superficie : 0,69 ha

Ce STECAL N-J doit permettre la confortation des activités du centre éducatif et garantir la possibilité d'évolution de ses locaux en fonction des besoins identifiés.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :

dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 20% sur le plan des emprises.

Olivet



Superficie : 0,80 ha

Le STECAL N-J est délimité pour permettre l'évolution des jardins familiaux, notamment pour permettre la création d'installations légères adaptées à la perpétuation de la fonction de ces jardins.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :

ce secteur est concerné par une prescription graphique de type « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage. Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

Olivet



Superficie : 0,38 ha

Le STECAL N-J est délimité pour permettre l'évolution des jardins familiaux, notamment pour permettre la création d'installations légères adaptées à la perpétuation de la fonction de ces jardins.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :

ce secteur est concerné par une prescription graphique de type « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage. Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

Orléans

Superficie : 1,7 ha

Le STECAL N-J est délimité pour permettre l'évolution des jardins familiaux du Champ de l'Echo, notamment pour permettre la création d'installations légères adaptées à la perpétuation de la fonction de ces jardins.



Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
 ce secteur est concerné par une prescription graphique de type « jardin familial et partagé » sur le plan de zonage. Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement.

Saint-Denis-en- Val



Superficie : 1,6 ha

Le STECAL N-J est délimité pour permettre l'évolution du cimetière paysagers rue des acacias, notamment pour permettre la création d'installations légères adaptées à la perpétuation de la fonction de ce cimetière.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas :
 Les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du règlement dans la limite de l'emprise au sol du PPRI.

STECAL N-L, correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc.

Chécy



Superficie : périmètre réduit à 2,16 ha

Ce secteur N-L est délimité pour permettre l'évolution du secteur d'équipements de loisirs de la commune, en particulier le stade municipal, ainsi que le camping municipal existants.

Il doit permettre l'évolution de ce secteur d'équipements si de nouveaux besoins venaient à émerger.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.

La Chapelle-Saint-Mesmin



Superficie : périmètre réduit à 0,4 ha

Ce STECAL N-L doit permettre l'évolution des activités du camping municipal existant et de ses locaux, voire la création de nouveaux locaux en fonction des nouveaux besoins potentiels.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.

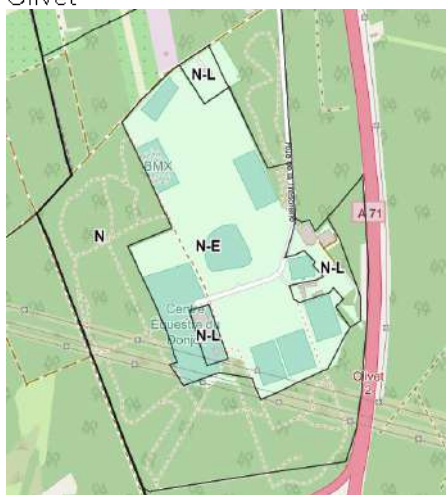


Marigny-les-Usages








Superficie : périmètre réduit à 1 ha

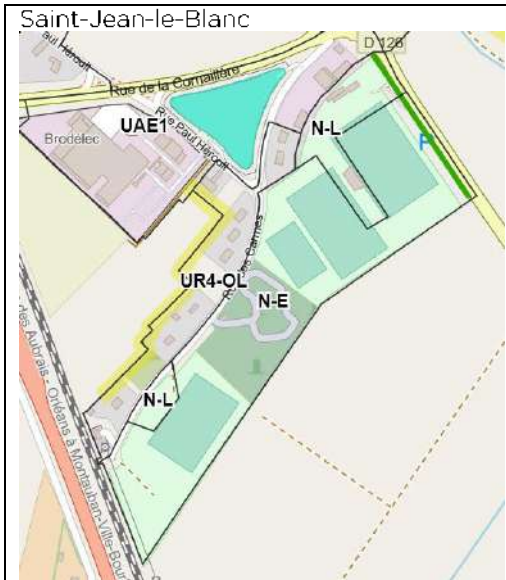
Ce secteur N-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux du centre équestre le Lugère, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.

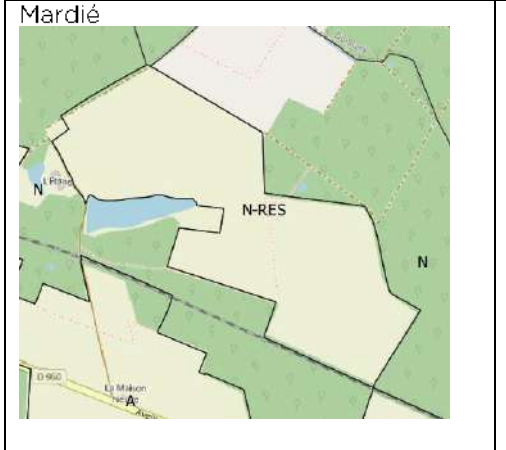
Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur, l'emprise maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise existante.


<p>Olivet</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 6,41 ha</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution des locaux situés sur le site d'équipements sportifs publics du Donjon en fonction des besoins identifiés, tout en permettant la valorisation de ses qualités paysagères.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 25% sur le plan des emprises.</p>
<p>Olivet</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,51 ha</p> <p>Ce STECAL N-L doit permettre l'évolution des activités du camping municipal existant et de ses locaux, voire la création de nouveaux locaux en fonction des nouveaux besoins potentiels.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Olivet et Orléans</p> 	<p><u>Superficie</u> : 1,3 ha</p> <p>Ce STECAL N-L doit permettre l'évolution des activités du Parc Floral et du Club d'aviron existants et des locaux.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>

<p>Orléans</p>	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,65 ha sur la commune d'Orléans</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre l'encadrement et l'évolution des locaux situés sur le site d'équipements sportifs publics du Stade Marcel Garcin (terrain de rugby des Montées) en fonction des besoins identifiés.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p>	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 1,77 ha</p> <p>Ce secteur N-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux du poney club de la Source, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 35% sur le plan des emprises.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p>	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,23 ha</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution des locaux situés sur le site d'équipements sportifs publics du Stade Colas des Francs en fonction des besoins identifiés, tout en permettant la valorisation de ses qualités paysagères.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise existante.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p>	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 2,22 ha</p> <p>Ce STECAL N-L doit permettre l'évolution des activités du camping existant et de ses locaux, voire la création de nouveaux locaux en fonction des nouveaux besoins potentiels.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 10% sur le plan des emprises.</p>





<p>Saint-Denis-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,43 ha</p> <p>Ce secteur A-L a été délimité pour permettre l'évolution des locaux du centre équestre existant, notamment pour conforter l'activité d'accueil du public.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Jean-le-Blanc</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 3 ha</p> <p>Le STECAL N-L a été délimité pour permettre l'évolution de l'actuelle base de loisirs de l'Île Charlemagne dans le cadre de la réalisation du projet de Parc de Loire. Une grande partie du projet Parc de Loire est classé en zone N du PLUM (notamment la partie est sur la commune de Saint-Denis-en-Val).</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Hilaire-Saint-Mesmin</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,27 ha</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution des équipements situés au sein du parc du Pâtis en fonction des besoins identifiés, tout en permettant la valorisation de ses qualités paysagères et de sa situation à la confluence entre le Loiret et la Pie.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise existante.</p>
<p>Saint-Jean-de-la-Ruelle</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 4 ha</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre la création d'une Plaine des Sports et des installations associées dans le cadre de la ZAC Alleville Nord.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 10% sur le plan des emprises.</p>
<p>Saint-Jean-de-la-Ruelle</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,14 ha</p> <p>Ce STECAL N-L doit permettre l'évolution des activités du camping municipal existant et de ses locaux, voire la création de nouveaux locaux en fonction des nouveaux besoins potentiels.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>





<p>Saint-Jean-le-Blanc</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 1,25 ha</p> <p>Le secteur N-L a été délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution des locaux situés sur le site d'équipements sportifs publics en fonction des besoins identifiés.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
--	--

<p>STECAL N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières, en dérogation de l'article DC-1.5</p>	
<p>Mardié</p> 	<p><u>Superficie</u> : 62,6 ha</p> <p>Le secteur N-RES correspond au périmètre de la carrière implantée sur Mardié. Il doit permettre la prise en compte des besoins de l'activité d'extraction de matériaux existante. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU communal.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques est limitée à 5 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.</p>

<p>STECAL N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle</p>	
<p>Boigny-sur-Bionne</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,47 ha</p> <p>Ce secteur N-S doit permettre la prise en compte des besoins et de l'encadrement de l'évolution du site du Ruet, présentant un intérêt patrimonial.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>

<p>Chanteau</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,25 ha</p> <p>Ce secteur doit permettre la réhabilitation d'une ancienne ferme pour en faire des chambres d'hôtes et une salle de réception.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Chécy</p> 	<p><u>Superficie</u> : le périmètre a été réduit à 0,85 ha</p> <p>Ce secteur N-S doit permettre la prise en compte des besoins et de l'encadrement de l'évolution du couvent et du château de la Bretauche, présentant un fort intérêt patrimonial. Il doit notamment permettre la création d'hébergements touristiques. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un STECAL dans le PLU de Chécy.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>La Chapelle-Saint-Mesmin</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,68 ha</p> <p>Le STECAL N-S délimité sur le Domaine du Château de Rollin doit permettre la confortation des activités existantes de location de salles de réception en permettant leur évolution.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Mardié</p> 	<p><u>Superficie</u> : 1,1 ha</p> <p>Ce secteur N-S doit permettre la prise en compte des besoins et de l'encadrement de l'évolution de la ferme et du château de Latingy, présentant un fort intérêt patrimonial. Il doit notamment permettre la création d'hébergements touristiques, notamment de gîtes.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>

<p>Olivet</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,91 ha</p> <p>Ce secteur N-S doit permettre la prise en compte des besoins et de l'encadrement de l'évolution du Domaine de la Fontaine, notamment dans le cadre du développement d'activités de réception, permettant la valorisation de ce patrimoine.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Olivet</p> 	<p><u>Superficie</u> : 1,51 ha</p> <p>Le secteur N-S a été délimité pour permettre la prise en compte et l'évolution des équipements situés au sein du parc du Poutyl en fonction des besoins identifiés, tout en permettant la valorisation de ses qualités paysagères.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Orléans</p> 	<p><u>Superficie</u> : 3,3 ha en plusieurs secteurs</p> <p>Les différents secteurs N-S délimités au sein du Parc Floral doivent permettre l'évolution des locaux permettant la confortation de l'accueil du public au sein de ce site et la valorisation de ce patrimoine architectural et paysager majeur à l'échelle de la Métropole.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Saint-Cyr-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,7 ha</p> <p>Le secteur N-S délimité sur le site du château de Morchène doit permettre la valorisation de ce château à fort intérêt patrimonial. Le secteur N-S doit notamment permettre l'évolution des équipements publics du site en fonction des besoins identifiés.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>

<p>Saint-Cyr-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : périmètre réduit à 0,48 ha</p> <p>Le secteur N-S délimité sur le site du Domaine de la Jonchère doit permettre la valorisation de ce château à fort intérêt patrimonial. Le secteur N-S doit notamment permettre l'évolution des équipements publics du site en fonction des besoins identifiés.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Saint-Denis-en-Val</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,07 ha</p> <p>Ce secteur N-S doit permettre la valorisation patrimoniale du Château du Bouchet dans le cadre du développement du projet de Parc de Loire.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée par le PPRI.</p>
<p>Saint-Jean-de-Braye</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,33 ha</p> <p>L'objectif du classement de ce secteur est de permettre la valorisation de l'ancien château de la Motte Saint Euverte (maison de maître) en permettant la création de chambres d'hôtes, gîtes et salle de réception.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>
<p>Saint-Jean-de-Braye</p> 	<p><u>Superficie</u> : 0,56 ha</p> <p>L'objectif du classement de ce secteur est de permettre la valorisation de l'ancien château de Compoint en permettant la création de chambres d'hôtes, gîtes et salle de réception.</p> <p><u>Limitation des capacités d'accueil au cas par cas</u> : dans ce secteur, l'emprise maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire de l'emprise existante.</p>

STECAL N-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage

Olivet



Superficie : le périmètre a été réduit à 0,55 ha

Le secteur N-V est délimité pour permettre la réalisation d'un projet de sédentarisation des gens du voyage.

Limitation des capacités d'accueil au cas par cas : dans ce secteur l'emprise au sol est fixée à 10% et l'emprise jardin à 15% sur le plan des emprises.

LES DISPOSITIONS PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

La loi SRU s'applique à l'échelle communale concernant les objectifs de mixité sociale. Celle-ci impose une part minimale de 20 % de logements locatifs sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants incluses dans le périmètre métropolitain. Il est à noter que la situation est assez hétérogène entre les communes de la Métropole, comme en témoigne la carte ci-dessous. Ainsi, grâce à l'élaboration du PLUm, les communes de la Métropole prennent en compte cette obligation de manière adaptée à leurs objectifs communaux et en fonction des possibilités offertes par la mutation des tissus urbains et au sein des secteurs de projet.

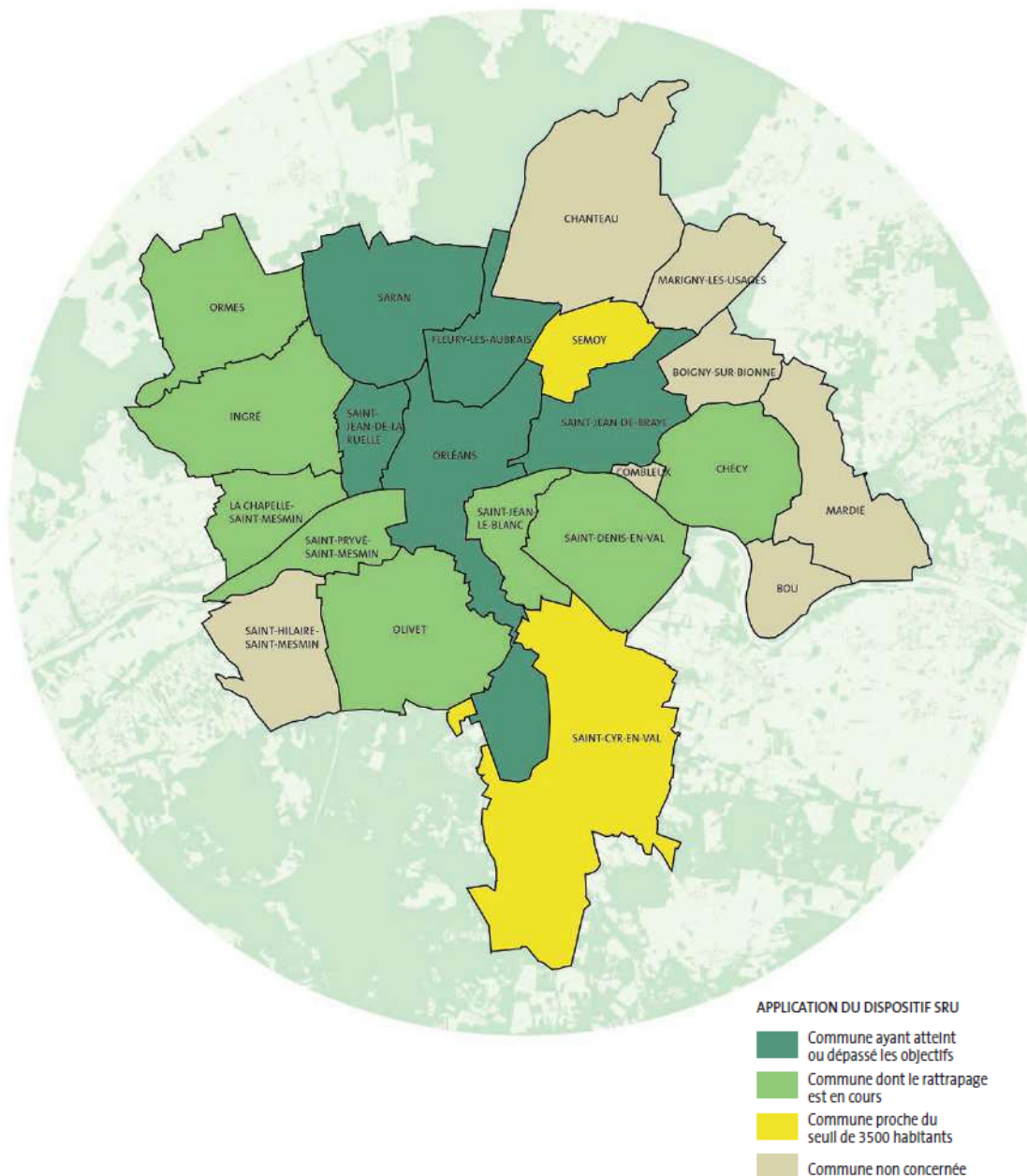


Fig. 46 - La réponse aux objectifs de la loi SRU : une situation contrastée entre les communes de la Métropole en 2019

En effet, le taux de logements locatifs sociaux identifié en 2019 peut être résumé par la carte suivante :

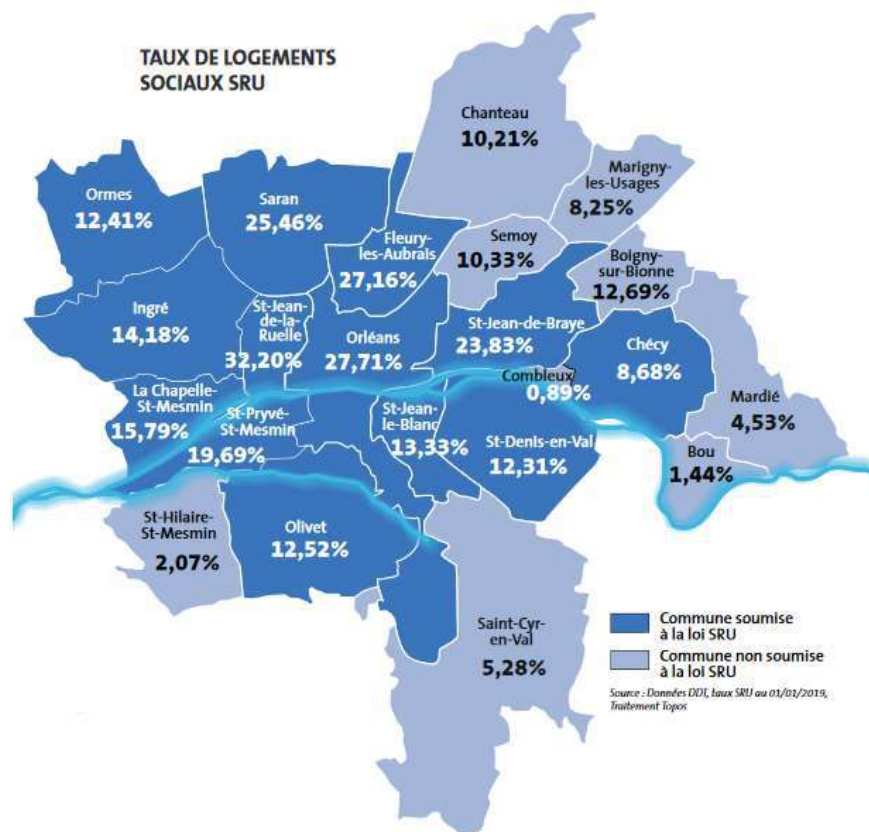


Fig. 47 – Le taux de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019, source : chiffres-clefs du PLH

Le PLUm a ainsi mis en œuvre plusieurs outils adaptés pour favoriser la réalisation de logements sociaux sur le territoire, dans la continuité des objectifs de la loi SRU :

- Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés pour mixité sociale, au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme,
- Des pourcentages minimaux de logements locatifs sociaux au sein des secteurs d'OAP.

Ces différents outils permettent une mise en œuvre adaptée des objectifs de mixité sociale exprimés par le PADD :

Axe « *Territoire habité et vivant* » :

- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.5. Favoriser la mise en œuvre d'une mixité sociale sous toutes ses formes (mixité des types de ménages, mixité intergénérationnelle, mixité de statut d'occupation du logement...) au sein de nouvelles opérations d'habitat, à l'échelle du quartier et de la commune (à la suite des orientations développées par le PLH et conformément aux objectifs de la loi SRU).
- Valoriser le développement d'une mixité sociale diffuse et équilibrée en recherchant une limitation de la concentration des logements sociaux, à l'échelle communale et intercommunale.

■ LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

86 secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ont été délimités sur le territoire métropolitain, recouvrant des taux différenciés en fonction des besoins identifiés pour les communes :

- Un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux,
- Un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux,
- Un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux,
- Un minimum de 60 % de logements locatifs sociaux,
- Un maximum de 20 % ou 25% de logements locatifs sociaux.

Ces secteurs, représentant une superficie totale de 138,28 ha, sont répartis de la manière suivante sur le territoire métropolitain :

Communes	20% de LLS maximum	25% de LLS maximum	20% de LLS minimum	25% de LLS minimum	30% de LLS minimum	60% de LLS minimum	100 % de mixité sociale	Superficie globale des Secteurs de mixité sociale
La Chapelle-Saint-Mesmin					35,78 ha			35,78 ha
Chécy					18,75 ha	2,76 ha		21,52 ha
Saint-Denis-en-Val					6,28 ha			6,03 ha
Saint-Jean-le-Blanc			0,86 ha				0,13 ha	0,98 ha
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin			3,84 ha					3,84 ha
Saran	37,67 ha	58,72 ha						96,39 ha
Semoy				6,17 ha	0,58 ha			6,75 ha
Total général	37,67 ha	58,72 ha	4,69 ha	6,17 ha	61,15 ha	2,76 ha	0,13 ha	171,29 ha

Ils permettent de garantir, pour chaque opération de logement sur un terrain identifié, le respect d'une mixité sociale minimale adaptée.

Par ailleurs, il est à noter que le PLUm intègre des taux maximums de logements locatifs sociaux sur la commune de Saran afin de garantir une bonne mixité sociale, cette commune comprenant déjà une part de logements locatifs sociaux supérieure aux obligations légales.

■ LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

Enfin, le dispositif réglementaire pour permettre une bonne mixité sociale au sein du territoire d'Orléans Métropole et une réponse adaptée aux objectifs de la loi SRU est complété par trois emplacements réservés pour mixité sociale délimités au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Ces emplacements réservés sont les suivants :

- Emplacement réservé d'une superficie de 748 m² sur la commune d'Olivet,
- Emplacement réservé d'une superficie de 1 443 m² sur la commune de Saint-Jean-le-Blanc.

Ces deux emplacements réservés ont ainsi été délimités pour permettre la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux sur des sites déterminés.

■ LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

Parmi les 104 secteurs d'OAP sectorielles, 47 présentent une part minimale de logements locatifs sociaux. Il est à noter que de nombreux secteurs d'OAP n'ont pas vocation à accueillir de logements, et *a fortiori* pas de logements locatifs sociaux. Cette part de logements locatifs sociaux au sein des secteurs d'OAP identifiés, comprise entre 15 et 50 %, s'applique aux permis de construire dans un rapport de compatibilité et à l'échelle du secteur dans son ensemble. Cette prise en compte des objectifs de mixité sociale assure ainsi une parfaite adaptation aux projets.

Au sein des seuls secteurs d'OAP, le PLUm entend permettre la création d'environ 1650 à 1675 logements locatifs sociaux. La part de logements locatifs sociaux est ainsi exprimée par le tableau ci-après.

Nom de l'OAP	Part de logements sociaux fixée par l'OAP
OAP Intercommunales	
Parc de Loire (Saint-Denis-en-Val et Saint-Jean-le-Blanc)	Sans objet
Les Groues (Orléans, Saint-Jean de la Ruelle)	
Interives-Libération (Orléans, Fleury-les-Aubrais)	
Secteur « Tête Nord du Pont de l'Europe » (TNPE) (Orléans, Saint-Jean-de-la-Ruelle)	
Boigny-sur-Bionne	
La Clairière	20%
Firmin Chappelier	33%
Aménagement centre-bourg, rues de Verdun, Montesquieu, Commanderie	33%
Chécy	
Darideau	30%
Rue du Croc	30%
RD960	Sans objet
Centre-ville	30%
Site Cigoin	33%
Site Reully	30%
Site Grainloup	30%
Combleux	
Sainte Marie et chemin du cimetière	
Fleury-les-Aubrais	
ZAC Cœur de Ville	
Site de Longuève	
Clos de Lamballe	
Clos de l'Arche nord-ouest	
Clos des Fossés	
ZAC Interives I	
Chèvre Pendue	Sans objet
Michelet - Clos de la Pie	
Hoche	
Rue du 11 octobre	
Ingré	
Clos de Malgroux	30%
Bel Air	Sans objet
Guettes	Sans objet
La Pointe de la Claye	30%
Mardelles	Sans objet

Nom de l'OAP	Part de logements sociaux fixée par l'OAP
ZAC des jardins du bourg	30%
La Chapelle Ouest	30%
La Chapelle-Saint-Mesmin	
Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées	Sans objet
Entrée de ville	30%
Pailly	30%
Descartes	30%
Réaménagement du centre-ville	Sans objet
Mardié	
« Grands Champs »	
« Clos de l'Aumône »	
Marigny-les-Usages	
Zone « La Vallonnière »	21%
Zone UAE3 « Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 »	Sans objet
La Sablonnière	
Olivet	
Petite Motte - Rue d'Ivoy	30%
Les Briandes	30%
La Petite Cerise	30%
Les Bouilliers	
Rue de la Vallée - Rue Saint-Martin	
Clos du Désert	25 à 30 %
Clos de la Source	Sans objet
Avenue du Loiret-Val	Sans objet
L'anguille	30%
Rue Marcel Belot	30%
La Fosse le Roi	25 à 30 %
Entrée de ville - rue de la Source	Sans objet
Clos de la Bretonnière Nord	30%
La Vanoise	20 à 25 %
Pont Cotelle	
Plaisses – Noras	30%
Orléans	
Site Bel Air	
Site du Champ de l'Echo	
Les jardins du Val Ouest	15%
Friche ENEDIS – Entrée Est de l'avenue de Saint-Mesmin – Orléans	
Fil soie	15%
Clos de la Motte Nord	
Chèvres Noires	Sans objet
Îlot du « Quai du Roi	Sans objet
Ormes	
ZAC de la Vallée d'Ormes	
Montaigu	
Charmoy Est	50%
Saint-Cyr-en-Val	
Croix des Vallées	25%

Nom de l'OAP	Part de logements sociaux fixée par l'OAP
Parc photovoltaïque	Sans objet
Extension Est de la Saussaye	Sans objet
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	
Entrée de ville Ouest	Sans objet
Four à Chaux	Bonus
Saint-Jean-de-Braye	
Port Saint Loup	20%
Alstom	Sans objet
Bionne-Saint-Marie / Malvoisine	
ZAC du Grand Hameau et centre-ville	20%
Clos du Vivien	
Bedinière	
Écharbeau	
Bissonnerie - Petit Bois	Sans objet
Saint-Jean-de-la-Ruelle	
Les Berges d'Houllippe	20%
Alleville Nord	25%
Saint-Jean-le-Blanc	
La Cossonière	40%
La Rosette	43%
La Cerisaille	
Monier	30%
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	
Bourg	20%
Saran	
La RD 2020 et ses abords	Sans objet
Quelle	20%
ZAC Portes du Loiret	
Centre-ville	Sans objet
La zone artisanale de la Motte-Pêtrée	Sans objet
Déret	20%
Cents Arpents	25%
Le Grand Sary	Sans objet
Maryse Bastié	
Semoy	
Clos de l'Eglise	25%
Châtelliers	Sans objet
Champ Luneau	25%
Rue de la Valinière	30%
Champs Prieur	25%
Bergère - Roquemolle	30%

Ces divers outils, issus des PLU communaux pour la plupart, sont repris par le PLUM. Cette stabilité des outils permet d'assurer un suivi de l'atteinte des objectifs assignés à chaque commune dans un environnement normatif continu ; étant entendu que certains outils ont été mobilisés dans le cadre du partenariat des communes avec l'Etat.

LES DISPOSITIONS PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES SPECIFICITES COMMUNALES

Deux documents permettent spécifiquement de garantir une bonne interaction entre les enjeux d'échelle métropolitaine et les enjeux d'échelle communale :

- Les cahiers communaux,
- Les planches graphiques des hauteurs et des emprises.

■ PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CAHIERS COMMUNAUX

Les cahiers communaux ont pour objet de distinguer, au sein d'un document dédié, les orientations réglementaires d'échelle strictement communales visant une parfaite intégration des constructions dans les paysages urbains spécifiques et portant l'identité des communes. Pour ce faire, les cahiers communaux regroupent les dispositions réglementaires ayant trait aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ces orientations sont mises en perspective grâce à une présentation des caractéristiques urbaines de la commune. De plus, les cahiers communaux déclinent également les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme présents dans la commune.

Les dispositions tenant aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont déclinées suivant les catégories suivantes :

- Dispositions transversales,
- Les façades,
- Les façades commerciales,
- Les toitures,
- Les menuiseries,
- Les clôtures,
- Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres.

Ces catégories sont utilisées à la fois au sein du règlement commun partagé et par les cahiers communaux, témoignant d'une véritable continuité entre les dispositions communes à l'échelle métropolitaine et les dispositions strictement communales. En cela, il apparaît que les cahiers communaux doivent d'abord être considérés comme une précision d'échelle communale du dispositif réglementaire commun.

Ils doivent en effet permettre une définition des attentes des élus communaux au sujet de l'aspect extérieur des constructions et les caractéristiques paysagères pour chaque partie du territoire. Par ailleurs, les cahiers communaux ont également pour rôle de permettre une valorisation des paysages urbains de la métropole dans leur diversité, par une confortation de leurs identités respectives. Dans ce cadre, l'échelle communale apparaît la plus adaptée pour la définition des précisions sur ces règles, mises en valeur au sein des cahiers communaux. Les communes peuvent par ailleurs, si nécessaire, s'appuyer sur leur connaissance fine du territoire, pour préciser les zones du territoire communale s'appliquent une ou plusieurs règles.

Dans cette perspective, les cahiers communaux ont été construits en plusieurs temps afin de permettre à la fois :

- Une valorisation des dispositions présentes dans les dispositifs réglementaires des communes,
- Un partage des dispositions pouvant avoir un intérêt dans plusieurs communes.

Pour ce faire, le travail a été accompli en deux temps :

- Un premier temps de concaténation de l'ensemble des dispositions communales, réparties dans les différentes catégories prédéfinies, notamment à partir des dispositions présentes dans les PLU communaux,

- Un second temps de partage et de valorisation des dispositions, permettant également une harmonisation de l'écriture des règles. Ce second temps a été effectué pour que chaque commune puisse s'approprier les règles proposées, notamment par la possibilité d'y appliquer des précisions, comme un ciblage de ces orientations sur certaines zones du territoire communal.

C'est par ce travail conduit en plusieurs temps et garantissant l'appropriation, le choix et la précision de ces dispositions réglementaires, que les communes ont pu définir, au-delà du règlement commun du PLUM, leur propre corpus réglementaire inscrit dans les cahiers communaux. Ce document a ainsi également pour intérêt de mettre en perspective les choix des élus communaux concernant le devenir paysager et architectural de leur territoire, à un niveau de précision nécessairement plus avancé qu'il ne serait possible de le faire dans le règlement commun du PLUM.

Il est de surcroît à noter que ce travail interactif et de partage des « bonnes idées » a pu permettre une harmonisation de l'écriture des règles et une confortation du dispositif réglementaire commun, enrichi par des dispositions provenant d'une ou plusieurs communes et faisant sens à l'échelle du territoire. De plus, les communes ont pu intégrer, dans leur propre cahier communal, des dispositions proposées et/ou déjà utilisées par d'autres communes.

C'est ainsi que les cahiers communaux, s'ils s'appliquent et ont été définis à échelle communale, sont des documents réglementaires d'ambition et d'ampleur métropolitaine, traduisant les orientations du PADD développées dans le sens de la prise en compte de la diversité du territoire métropolitain.

■ **PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES PLANCHES GRAPHIQUES DES HAUTEURS ET DES EMPRISES**

Les planches graphiques des hauteurs et des emprises ont pour objet de mettre en évidence les choix des communes concernant les valeurs sur leur territoire, tout en garantissant une continuité des modes de calculs et de la représentation graphique à l'échelle métropolitaine. Ces outils ont ainsi pour objet de garantir une parfaite articulation entre l'échelle métropolitaine et l'échelle communale, pour un dispositif réglementaire la plus adapté possible aux formes urbaines souhaitées à l'échelle communale.

Ces deux planches graphiques ont pour objet de mettre en évidence les règles de la manière suivante :

- La planche graphique des hauteurs met en évidence la règle de hauteur fixée au faitage de la construction et, potentiellement, à l'égout du toit ou point le plus haut de la façade,
- La planche graphique des emprises distingue la valeur d'emprise minimale de pleine-terre, ainsi que potentiellement l'existence d'une disposition de coefficient de biotope par surface de parcelle.

Les modes de calcul de ces règles sont exprimées dans le règlement commun à toutes les zones. Ils ont été construits par un travail commun de l'ensemble des communes au sein des « Ateliers réglementaires ». Une fois le mode de calcul défini, les hauteurs et emprises ont pu être définies à l'échelle du territoire, en fonction des spécificités des différentes parties du territoire, et des volontés communales.

Les planches graphiques des hauteurs et des emprises ont été élaborées de manière dissociée du plan de zonage général. Ainsi, la délimitation des « zones » de hauteurs et d'emprises ne suit pas nécessairement celle des zones réglementaires. Cette différenciation permet, lorsque cela est nécessaire, une finesse plus importante dans l'application des règles de hauteur et d'emprises minimales de pleine-terre. Ces planches graphiques permettent également une intégration directe de dispositions ne procédant pas directement de choix réglementaires locaux. C'est par exemple dans cette perspective que les zones concernées par le PPRi de la Loire font l'objet d'une hauteur rehaussée correspondant aux exigences de cette servitude.

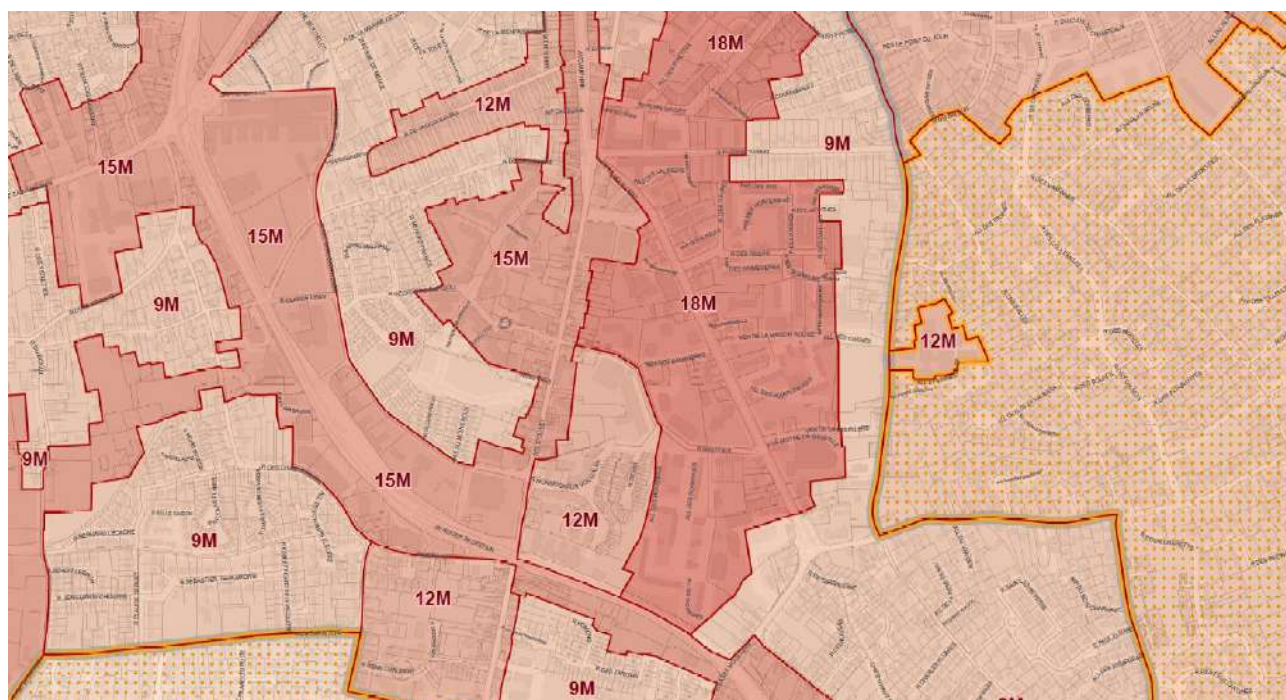
Par ailleurs, la nomenclature des zones (et en particulier celle des zones urbaines) a été définie dans la perspective d'établir un « socle commun » pour les implantations des constructions, et la mixité des fonctions urbaines autorisées. Dès lors, la nomenclature des zones et leurs sous-sectorisations éventuelles a pu être limitée à ce qui est partagé sur différentes parties de la Métropole. Les dispositions de hauteurs de d'emprises inscrites sur les planches graphiques permettent ainsi une différenciation de secteurs différents au sein d'une même zone.

La prise en compte de ces différences à l'échelle de la Métropole au sein d'une même zone est alors permise grâce aux planches graphiques des hauteurs et des emprises. Dès lors, parmi les différentes pièces du dispositif réglementaire, les planches graphiques des hauteurs et des emprises garantissent l'adaptation fine du dispositif réglementaire aux contextes territoriaux potentiellement différenciés. Elles entendent également permettre aux élus de préciser, à l'échelle communale, leurs volontés sur les possibilités d'évolution des quartiers, notamment en termes d'emprises minimale de pleine-terre. Les exemples suivants mettent ainsi en évidence des situations contrastées au sein de mêmes zones, et la traduction de cette hétérogénéité sur les planches des hauteurs et des emprises :

Fig. 46 - Exemple de différentes parties de la zone UR1 sur la commune d'Orléans (exemples quartier Mouillère et quartier de la rue de la Binoche), avec des hauteurs et emprises différentes identifiées sur les planches graphiques des hauteurs et emprises



Plan de zonage et vue 3D du quartier Mouillère (source : Google maps)



Extrait du plan des hauteurs (planche 10)

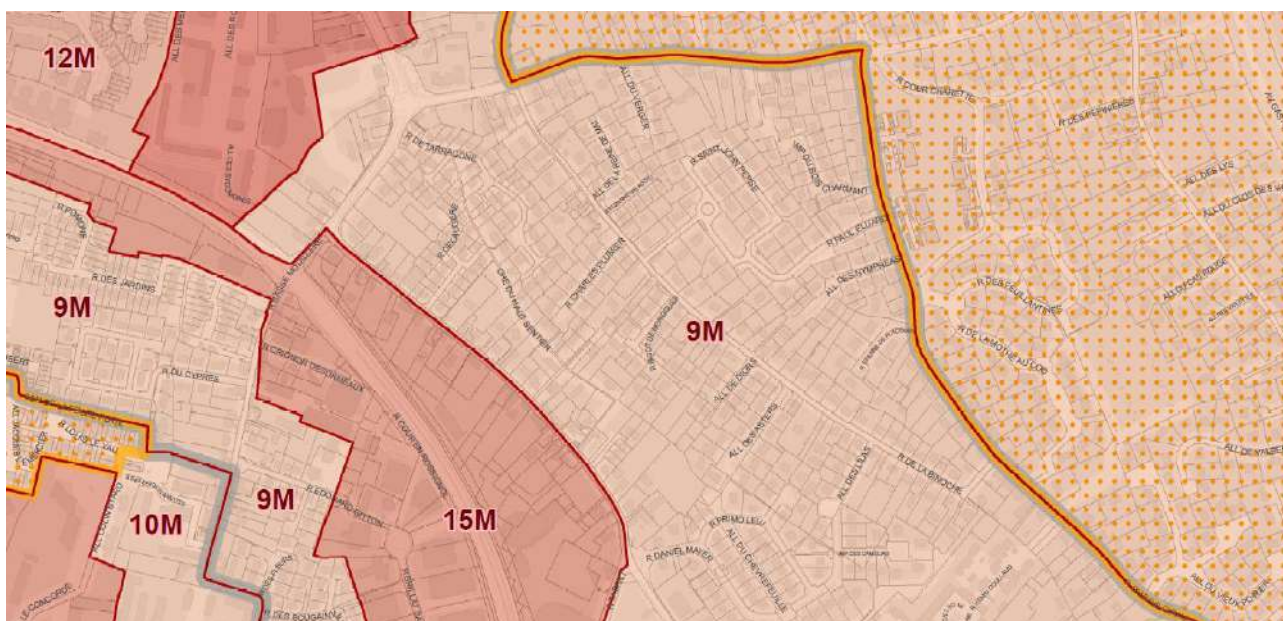


Extrait du plan des emprises (planche 10)

Planche graphique des hauteurs et planche graphique des emprises



Plan de zonage et vue 3D du quartier, rue de la Binoche (source : Google maps)



Extrait du plan des hauteurs (planche 10)



Extrait du plan des emprises (planche 10)

Planche graphique des hauteurs et planche graphique des emprises

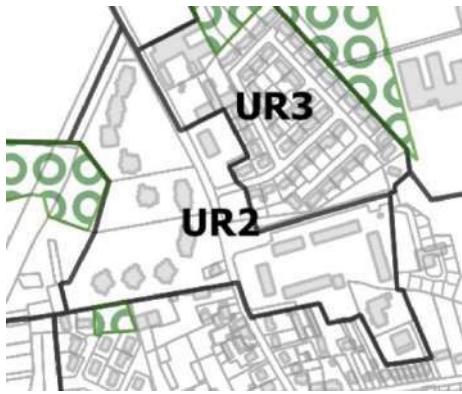
Fig. 47 - Exemple de différentes parties de la zone UR2 sur les communes de Chécy (quartier des rues de Massilia, de Caciacus et de Lutèce) et Saran (quartier de la rue du Séquoia et de l'allée des Pervenches), avec des hauteurs et emprises différentes identifiées sur les planches graphiques des hauteurs et emprises



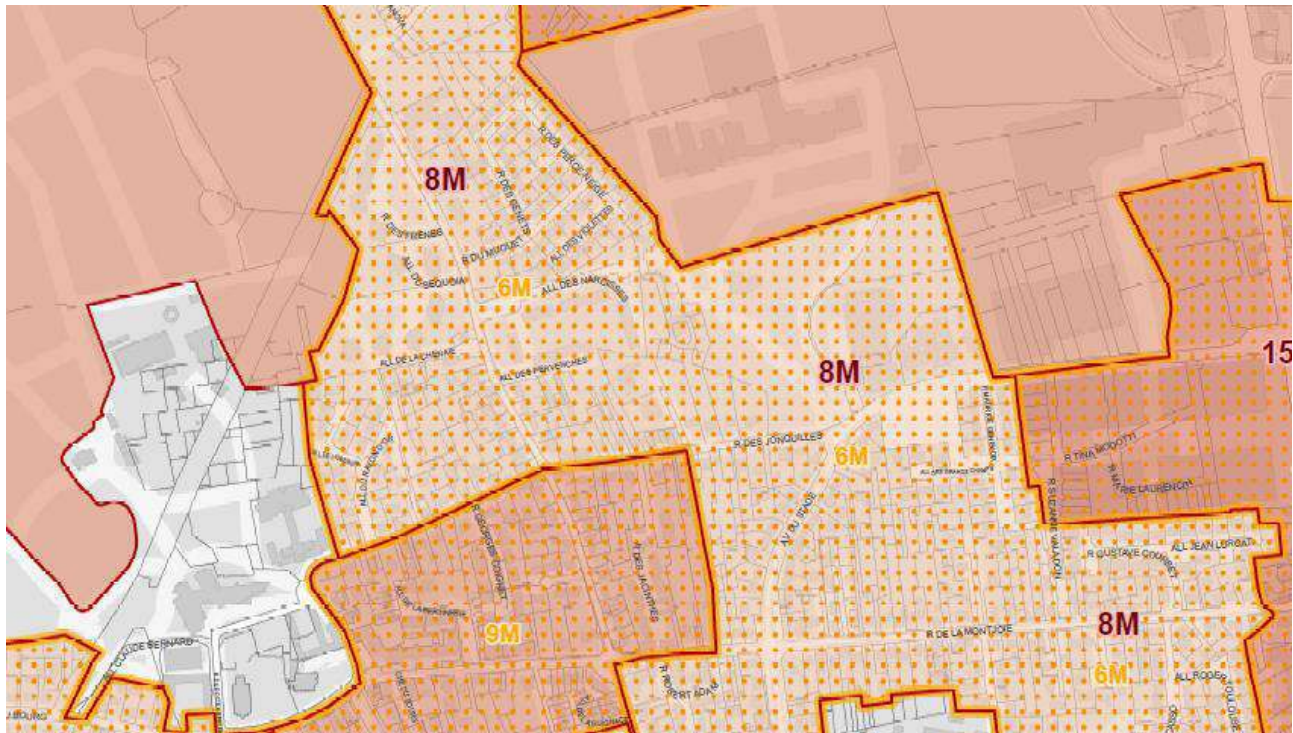
Plan de zonage et vue 3D du quartier, UR2 à Chécy (source : Google maps)



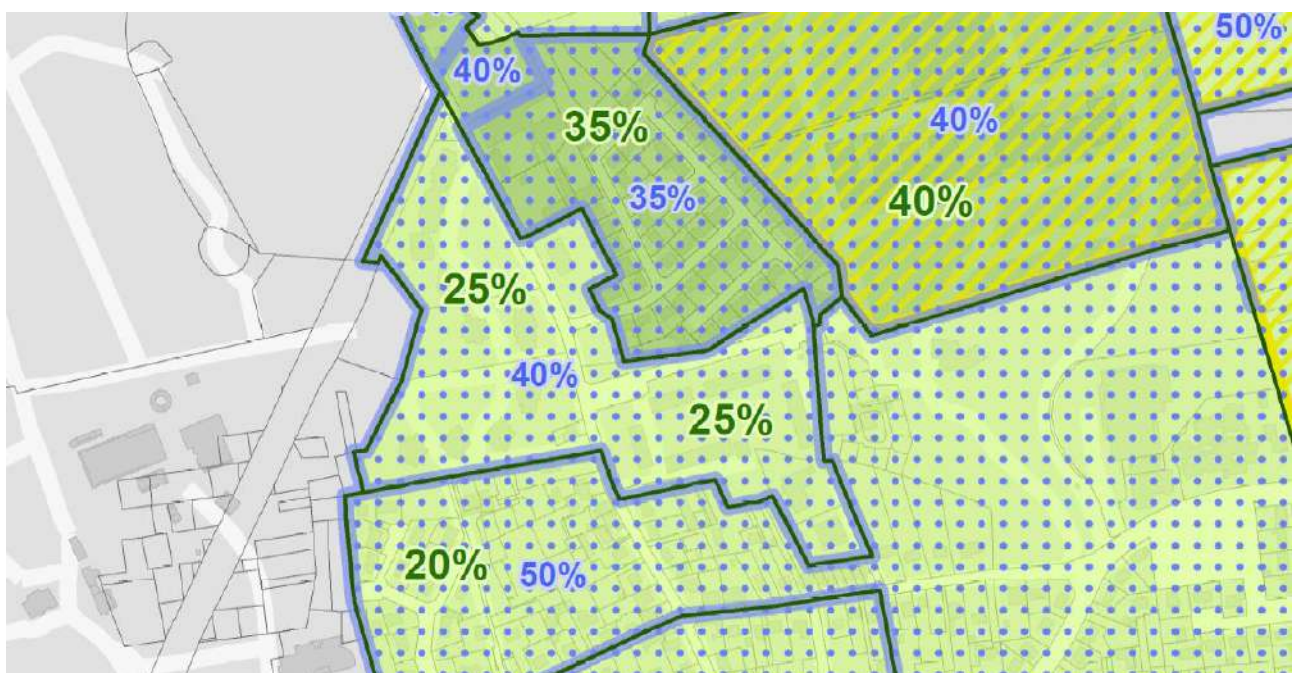
Planche graphique des hauteurs et planche graphique des emprises



Plan de zonage et vue 3D du quartier, UR2 à Saran (source : Google maps)



Extrait du plan des hauteurs (planche 3)

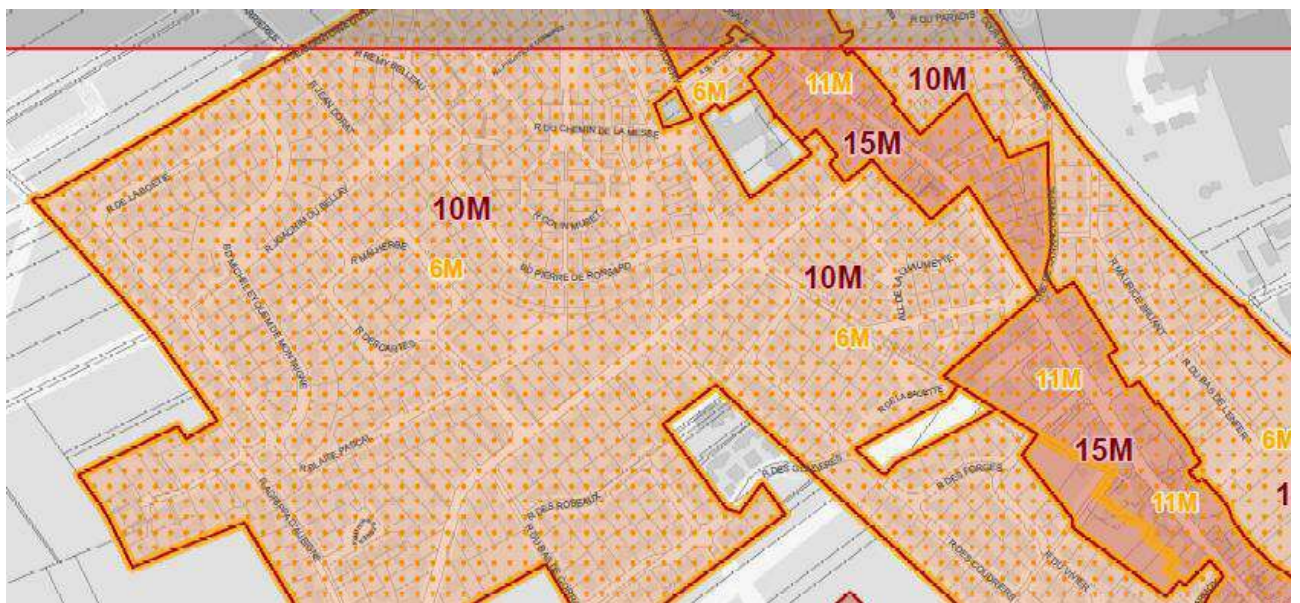


Extrait du plan des emprises (planche 3)

Fig. 48 – Des choix différenciés d'évolution d'ensembles bâtis au sein de la zone UR3 grâce aux règles de hauteur et d'emprises ; exemples de secteurs comparables en termes de hauteurs et d'emprises existantes sur les communes d'Ormes et Ingré, mais ayant des règles adaptées aux volontés communales de rendre possible ou non leur évolution



Plan de zonage et vue 3D du quartier, Ormes (source : Google maps)



Extrait du plan des hauteurs (planche 5)

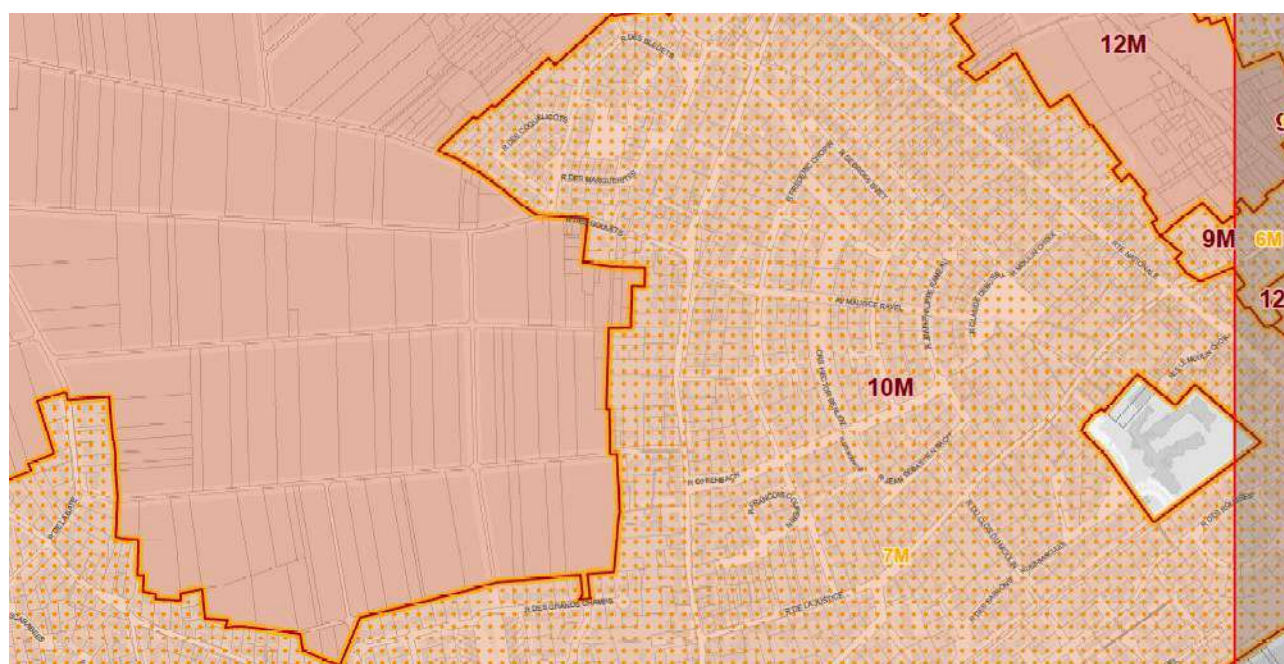


Extrait du plan des emprises (planche 5)

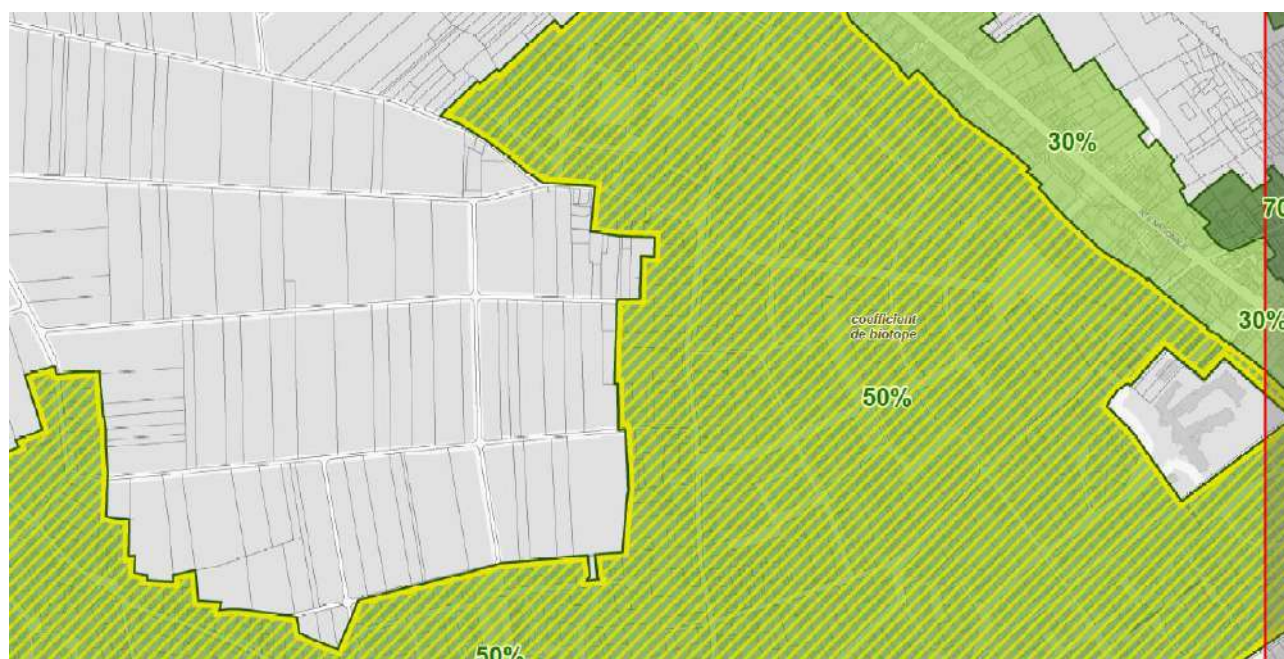
Planche graphique des hauteurs et planche graphique des emprises



Plan de zonage et vue 3D du quartier, Ingré (source : Google maps)



Extrait du plan des hauteurs (planche 5)



Extrait du plan des emprises (planche 5)