

Région Centre-Val-de-Loire
Département du Loiret

Commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
métropolitain
Le Président,

PLU approuvé le 17 septembre 2015
Modification simplifiée n°1 approuvé le 04 février 2016



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

RESUME NON TECHNIQUE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

La commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/09/15.

L'objectif de la modification est de revoir le règlement afin de faciliter l'instruction de dossiers d'autorisation d'occupation du sol.

La commune profite de cette modification pour mettre à jour l'ensemble de son règlement écrit conformément à la codification du code de l'urbanisme.

La présente modification a donc pour objet d'approuver un nouveau règlement afin de faciliter la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

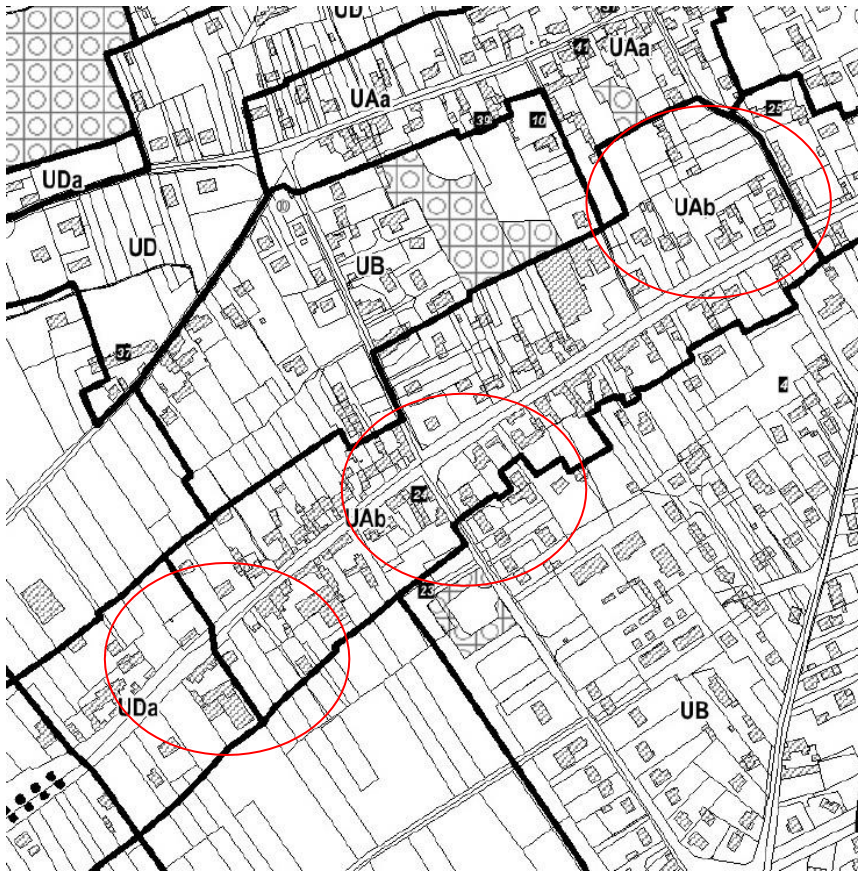
1. LE CONTEXTE URBAIN DE LA COMMUNE

Saint-Hilaire-Saint-Mesmin fait partie du département du Loiret localisé dans la région Centre-Val-de-Loire. La commune appartient à **l'arrondissement d'Orléans (sud-ouest d'Orléans Métropole)**, préfecture du département localisée à 9,5 kilomètres (centre ville à centre ville).

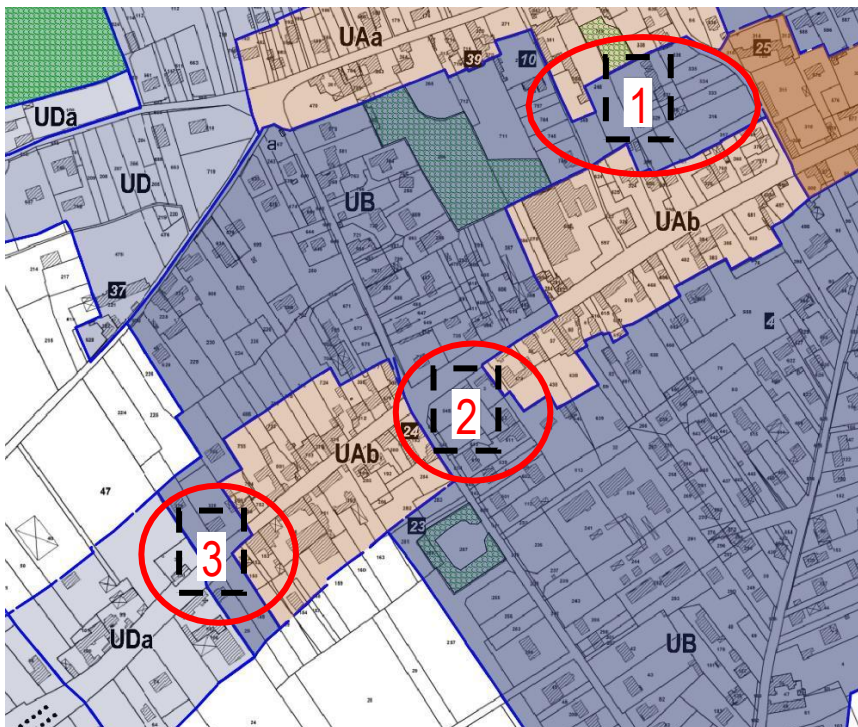
Son territoire est traversé par la RD 951 qui longe la Loire sur toute sa traversée du département (rive gauche), par la RD 14 reliant la commune à Tigly.

L'autoroute A71 frôle le territoire communal au sud-est.

2. LA MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Ci-contre, l'ancienne version du règlement graphique prévoyait une vaste zone de UAb bordée au nord par une zone UB et à l'ouest par une zone UDa.



Ci-contre, la nouvelle version du règlement graphique apporte 3 changements :

1. Une partie de l'urbanisation de la Rue du Four est réintégrée à la zone UB.
2. Une partie de l'urbanisation de la Route d'Orléans est réintégrée à la zone UB.
3. Une partie de l'entrée de la commune est réintégrée à la zone UB.

Ces changements sont justifiés pour mieux corréler les implantations des constructions existantes avec les règles prévues dans le règlement écrit. En effet, les changements 1 et 2 résultent d'un classement éronné en secteur ancien et le changement 3 permet une urbanisation plus aisée qu'en secteur UDa.

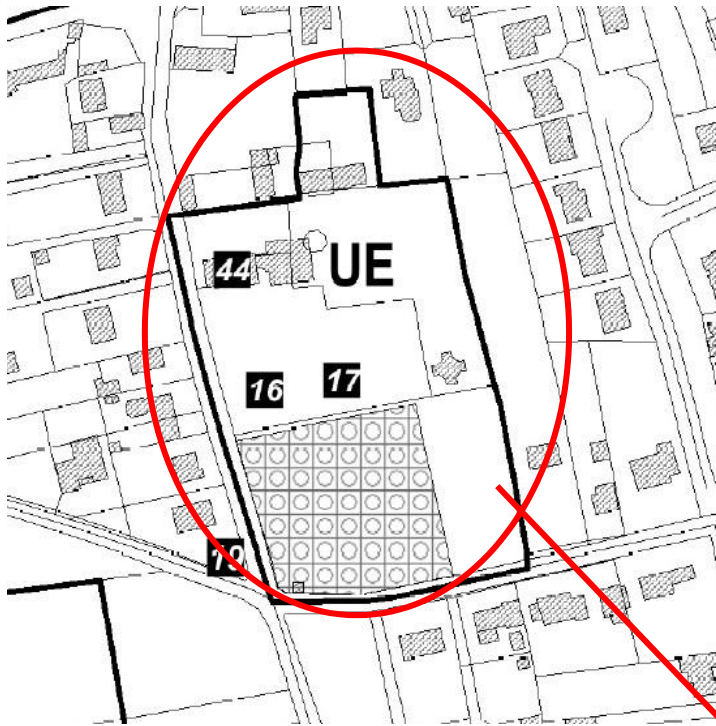
Aucune autre modification du règlement graphique n'a été réalisée.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

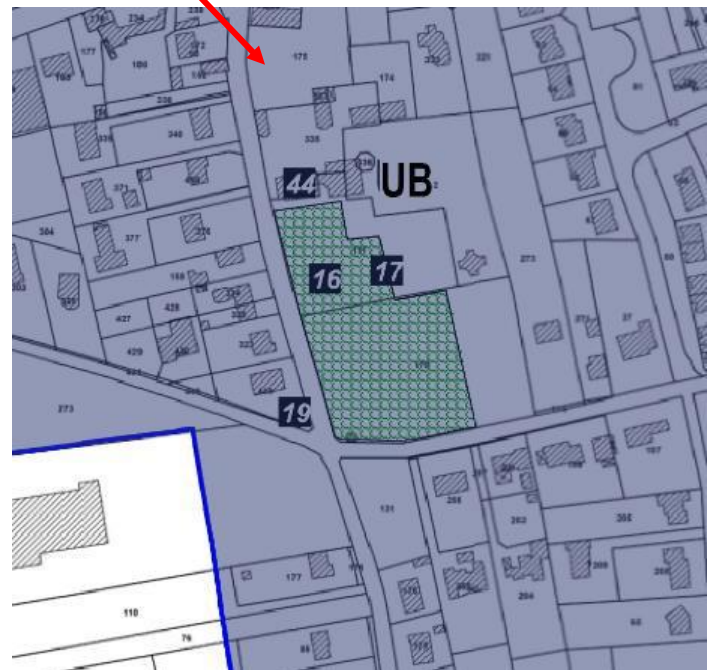
La zone de la Médonnière

Secteur classé UE dans le PLU approuvé en 2015, la commune a choisi de le zoner en zone UB afin de permettre le développement de l'habitat sur une surface de 0ha60 environ (9 logements nouveaux).

Ce nouveau secteur UB fait l'objet d'un schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



L'espace boisé classé demeure inchangé, de même que les boisements à préserver (repères 16 et 17).



LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

LES CHANGEMENTS LIES A LA NOUVELLE CODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Durant les deux années de pratique du règlement du PLU approuvé, la commune a rencontré plusieurs petits blocages qu'elle a souhaité modifier. Ces modifications ne remettent pas en cause l'application globale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Hormis quelques changements de rédaction afin de simplifier la lecture sans changer l'objet de la règle (rédaction à droit constant) et la suppression de dispositions illégales notamment aux articles 1 et 2, voici les principaux changements :

Articles 1 et 2 :

- Reformulation au regard des destinations et sous-destinations

Article 3 :

- Harmonisation des accès aux constructions à 4m en zone AU

Article 6 :

- Le recul des annexes et locaux accessoires est fixé à 5m de la voie au lieu de 3m en zone UB

Article 10 :

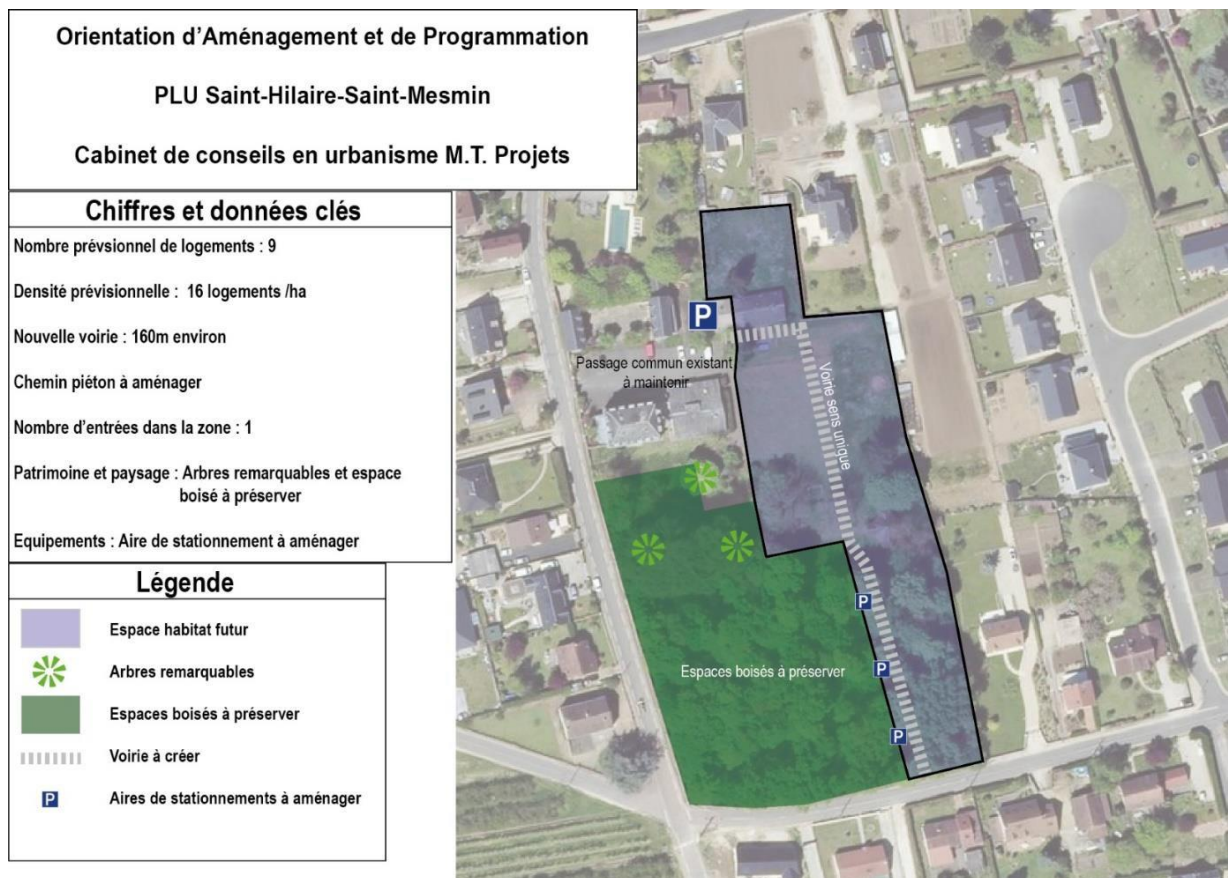
- Suppression des cotes NGF pour toutes les zones
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont plus concernés par les règles d'emprise, hauteur, implantation, aspect (article 5) dans toutes les zones.
- La hauteur des constructions a été harmonisée à 4m50 à l'égout / 9m au faîtage (UB, AU), 4m50 à l'égout de toit / 8m au faîtage (UC) et 4m50 à l'égout et 10m au faîtage (UA)
- La hauteur des locaux accessoires et des annexes est fixée à 3m50 à l'égout de toit et 6m au faîtage (UA, UB, UC, UD, AU)
- Modification des règles d'implantation avec bande de constructibilité de 25m de profondeur en zone UA

Article 11 :

- Ajout de matériaux (ou aspect similaire) des toitures en zone UB
- Modification de la pente des toitures en zone UB (passage de 35°/45° à 40°/45°)
- Interdiction des constructions aspect bois en zone UA, UB, UC, UD, UE, UP, AU,
- Suppression des références RAL dans le cœur du règlement et ajout d'une référence au nuancier communal que la commune réalisera et approuvera par délibération.

Ces changements sont justifiés pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La nouvelle zone UB de la Médonnaire fait l'objet d'un schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les principes de cette zone sont :

- 1/ Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/ Aménager l'accroche de la rue des Martinières avec la future sortie de l'opération.
- 3/ Desservir le centre de la zone par l'aménagement d'une voie partagée (piétons, vélos et véhicules motorisés) reliant la Rue du Haut Midi et la Rue des Martinières
- 4/ Préserver les arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique
- 5/ Préserver les espaces boisés identifiés au règlement graphique permettant le maintien d'un poumon vert
- 6/ Prévoir des stationnements en nombre suffisant pour garantir la sécurité de tous les usagers