

Région Centre-Val-de-Loire
Département du Loiret

Commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

Pièce n°1 : Notice justificative

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 juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
LOCALISATION	3
INTERCOMMUNALITE	3
LA GEOGRAPHIE.....	3
La topographie.....	3
La géologie et l'hydrogéologie	3
L'hydrologie.....	3
LA MODIFICATION DU PLU	4
HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	4
LE PADD	4
L'OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	6
LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	6
LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
TABLEAU DES SURFACES	10
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ORLEANS VAL DE LOIRE.....	10
COMPATIBILITE AVEC LE PLH ORLEANS VAL DE LOIRE	10

PRESENTATION DE LA COMMUNE

LOCALISATION

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.

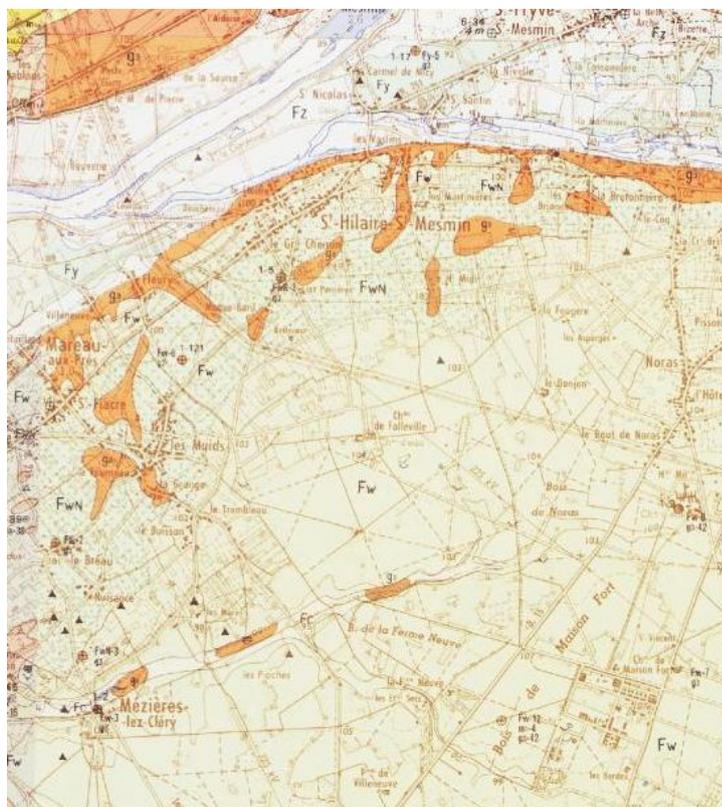
L'autoroute A71 frôle le territoire communal au sud-est.

INTERCOMMUNALITE

Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est membre d'Orléans Métropole. Mise en place en date du 1^{er} mai 2017, cette métropole compte une population de 279 549 habitants en 2014 et regroupe 22 communes.

Il est à noter que la commune fait partie du périmètre du SCOT Orléans Val de Loire en révision depuis le 8 juillet 2014.

LA GEOGRAPHIE



LA TOPOGRAPHIE

Situé dans la vallée de la Loire, le territoire communal s'inscrit toutefois dans un paysage complexe où se côtoient les plaines agricoles et les secteurs naturels inondables. Ainsi, le relief présente de faibles variations (cote d'altitude la plus basse : 89m et cote d'altitude la plus haute : 104m)

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes particulières pour le développement urbain de la commune.

LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La géologie communale se compose principalement d'alluvions modernes (Loire), d'alluvions anciennes de la terrasse de Châteauneuf et du glaciaire d'Olivet comprenant des matériaux siliceux et argileux ou des sables alluviaux éolisés et de calcaires de Beauce.

L'HYDROLOGIE

Le territoire communal est traversé par la Loire qui marque sa frontière administrative au nord. La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 20 janvier 2015.

Le territoire appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

LA MODIFICATION DU PLU

HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

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 septembre 2015. C'est la première modification du Plan Local d'Urbanisme communal.

L'objectif de la modification est de revoir le règlement pour mieux gérer son développement en apportant des modifications partielles et limitées.

LE PADD

La présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et s'inscrit donc dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, les orientations définies par le PADD sont les suivantes :

- Piloter le développement de la commune
 - o Établir un scénario de développement cohérent
 - o Favoriser la mixité et la densité
 - o Privilégier l'urbanisation du bourg
 - o Compléter l'urbanisation des hameaux
 - o Stopper l'urbanisation sur les écarts
 - o Prévoir les futurs aménagements intercommunaux

- Optimiser et valoriser l'espace urbain
 - o Mettre en valeur les noyaux d'urbanisation anciens
 - o Privilégier les zones d'aménagement d'ensemble (AU) à proximité des transports en commun
 - o Prévoir l'implantation d'équipements publics
 - o Favoriser la cohésion sociale
 - o Permettre la mixité du sol
 - o Anticiper le développement des communications numériques

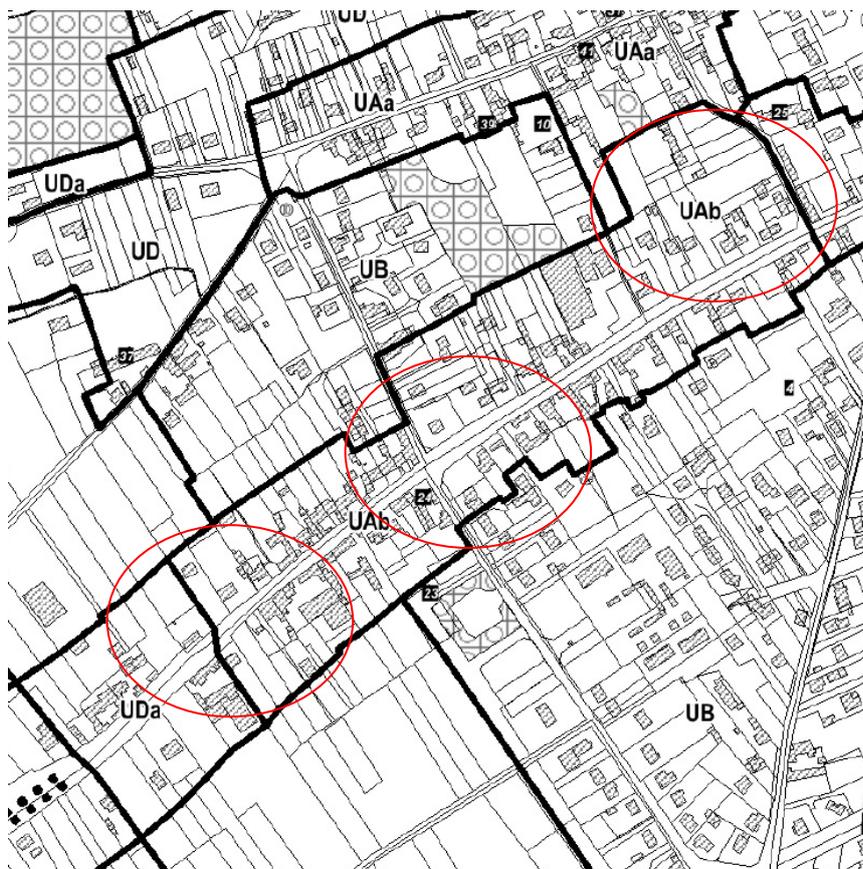
- Gérer les déplacements
 - o Etablir un nouveau plan de circulation
 - o Développer les déplacements doux
 - o Aménager des parkings relais/covoiturage
 - o Améliorer la lisibilité des entrées communales et de la porte Ouest de l'agglomération
 - o Prévoir le contournement de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

- Protéger l'environnement et la qualité des paysages
 - o Pérenniser l'agriculture

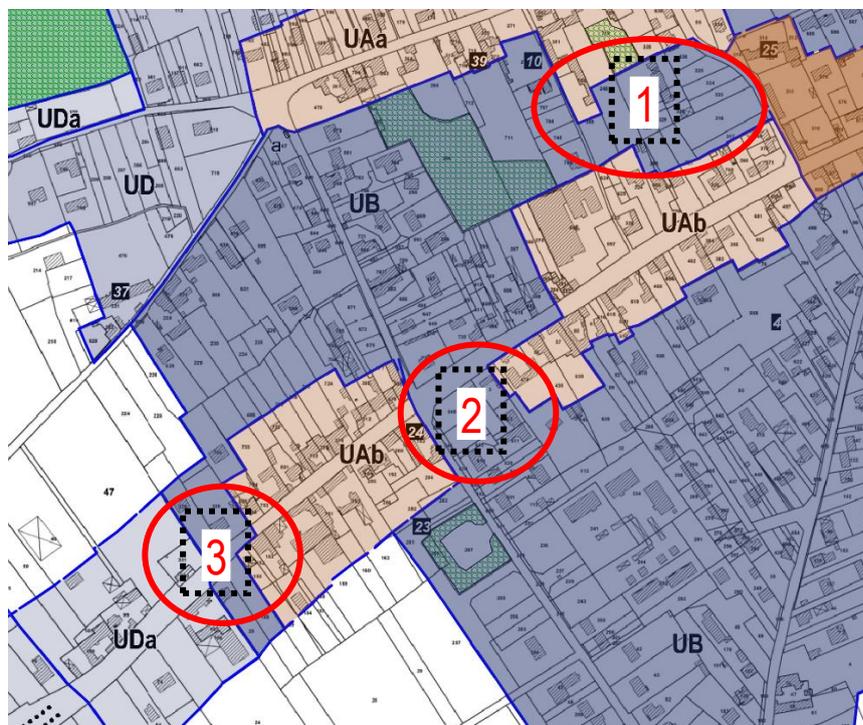
- Assurer l'intégration paysagère des constructions
- Protéger les fenêtres visuelles
- Identifier les trames verte et bleue
- Protéger les arbres remarquables
- Protéger les Espaces Naturels Sensibles
- Prendre en considération les contraintes

L'OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

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 corrélés 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.

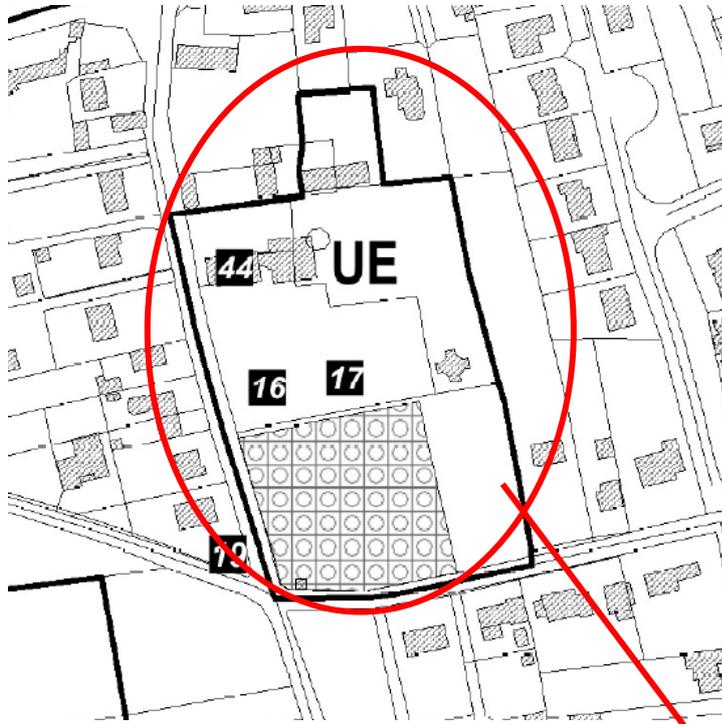
Aucune autre modification du règlement graphique n'a été réalisée.

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

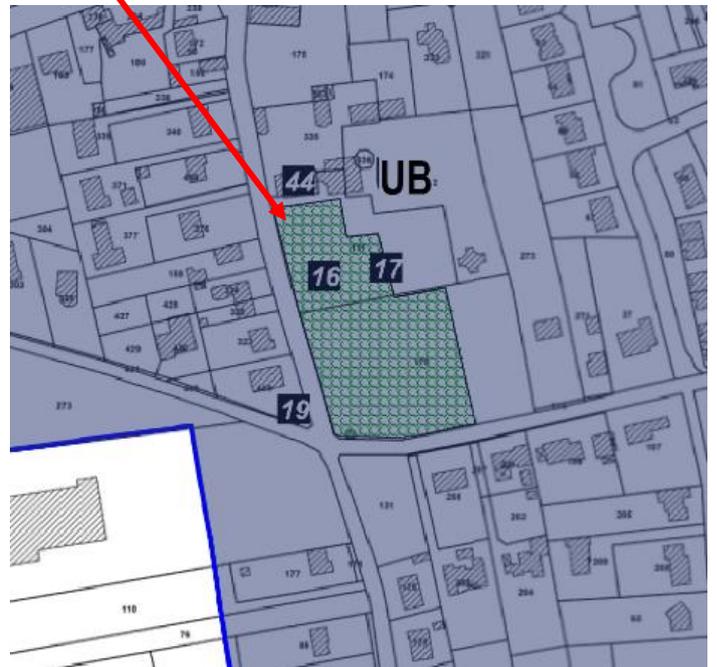
La zone de la Médonnière

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 a été agrandi.



LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

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 :

- Modification des règles d'implantation avec bande de constructibilité de 25m de profondeur en zone UA
- Le recul des annexes et locaux accessoires est fixé à 5m de la voie au lieu de 3m en zone UB

Article 7 :

- Changement des règles d'implantation en limites séparatives en zone, UA, UB, UC, UD
- Changement des règles d'implantation pour la zone UE

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)

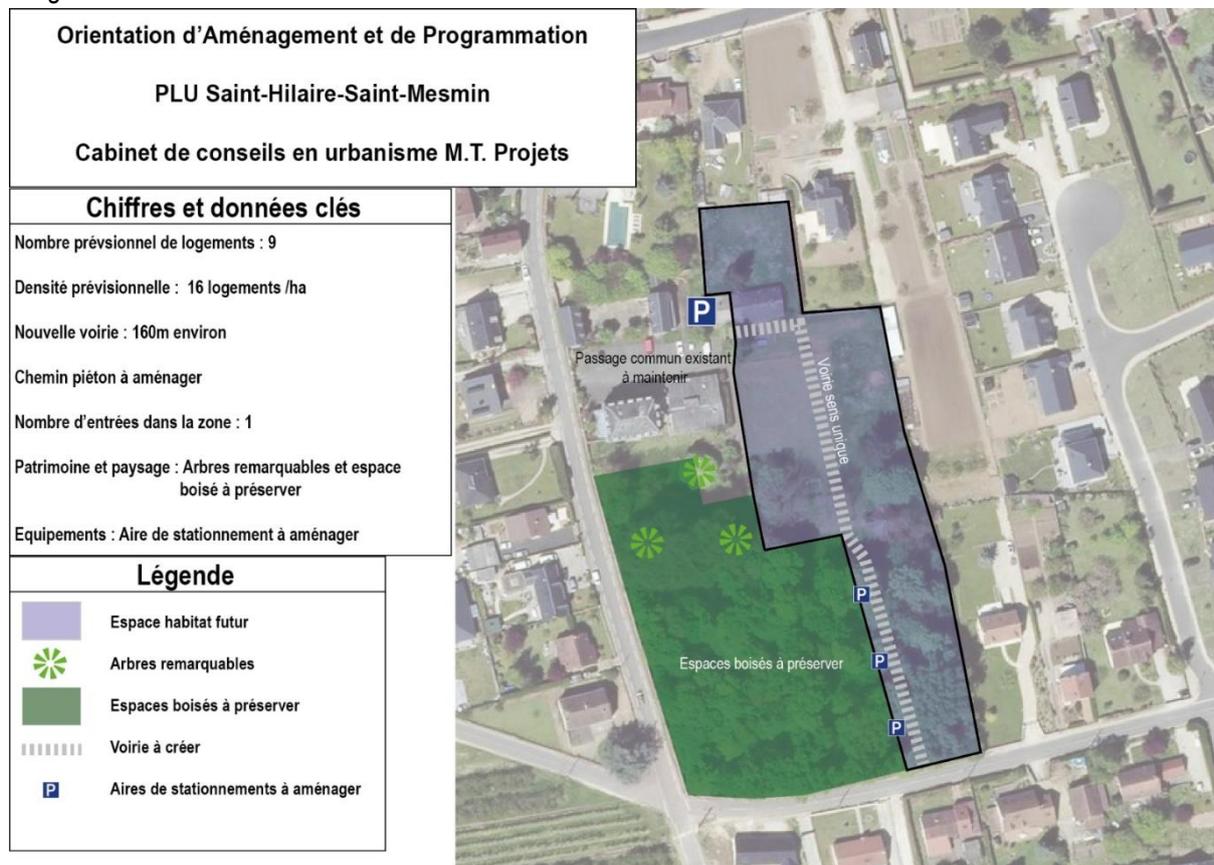
Article 11 :

- Ajout de matériaux (ou aspect similaire) des toitures en zone UA, UB, UC, UD
- 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 Médonnière 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

TABLEAU DES SURFACES

Zonage	PLU approuvé le 17/09/15	Modification n° 1	
Zones urbaines	192,6	192,25	
UA	31,1	11,82	27,78
UAa		10,94	
UAb		5,02	
UB	103,1	107,61	
UC	26	25,93	
UD	16,5	8,85	16,48
UDa		2,72	
UDb		4,91	
UE	10	8.56	
UP	5,9	5,89	
Zones à urbaniser	1,7	1,7	
AU	1,7	inchangé	
Zone agricole	745,8	745.8	
A	745,8	inchangé	
Ap			
Zone naturelle	470,9	471.5	
N	470,9	470.9	
Total général	1411	1409	

Les surfaces résultant de la modification n°1 sont issues d'un logiciel utilisant des données géoréférencées provenant des tables du PLU approuvé le 17/09/15.

Les changements opérés concernent uniquement les zones UAb, UB, Uda, suppression de la zone UE de la Médonnière.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ORLEANS VAL DE LOIRE

La modification du règlement, graphique ou écrit, n'implique pas une augmentation de la constructibilité et la compatibilité avec le SCOT n'est donc pas modifiée.

COMPATIBILITE AVEC LE PLH ORLEANS VAL DE LOIRE

Le PLH est approuvé pour la période 2016-2021

Les changements apportés par la présente modification ne portent pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH.