



COMMUNE D'ORMES

1b

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2

Approuvé le :

SERVICES TECHNIQUES VILLE D'ORMES
BUREAU D'ETUDES IXIA - AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMERATION ORLEANAISE

Edité : janvier 2008

Chapitre 3 – Choix du PADD et traduction réglementaire	89
A) Les choix du PADD	
1. Les objectifs de mise en révision du PLU	89
2. Les orientations générales et leur traduction réglementaire.	89
3. Les choix du PADD au regard de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme	90
3.1. Aménagement et protection des espaces	91
3.2. La mixité sociale et urbaine	91
3.3. Le respect de l'environnement	91
B) Traduction réglementaire	
1. Présentation du zonage communal.	93
1.1. Les zones d'habitat	93
1.2. Les zones spécifiques	94
1.3. Les zones naturelles	94
2. Principales prescriptions réglementaires.	95
3. Tableau récapitulatif des limitations administratives du règlement du PLU.	99
Chapitre 4 – Prise en compte de l'environnement.....	105
Préambule	
I – Rappel	106
II – Objet de l'analyse des incidences	106
Analyse des incidences	
I – Risques naturels	108
II – Préservation de la ressource en eau	108
III – Milieux naturels	109
IV – Paysage	110
V – Risques technologiques	111
VI – Patrimoine archéologique	113

CHAPITRE 3

CHOIX DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A - LES CHOIX DU PADD

1 - LES OBJECTIFS DE MISE EN REVISION DU PLU

Par délibération du 22 décembre 2004, les élus ont exprimé des objectifs forts pour le PLU. En voici un extrait :

« Malgré ces adaptations du Plan d'Occupation des Sols, la Commune d'ORMES, dont la population augmente chaque année entre trois et quatre fois plus vite que celle de l'agglomération orléanaise, se trouve confrontée à une difficulté d'importance : la raréfaction des terrains constructibles. Avec l'achèvement fin 2004 de la 4ème et dernière tranche de la Zone d'Aménagement Concerté des Forges, aucun secteur urbanisable de superficie importante ne pourra permettre la création d'opérations d'ensemble à usage d'habitation. La création d'équipements publics, de voies structurantes risquent d'être également retardées.

La révision du POS valant PLU est donc nécessaire au développement futur de la Commune. Elle permettra non seulement de se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais aussi de traduire un projet d'urbanisme global et harmonieux pour la Ville. Ce document sera établi en cohérence avec les politiques intercommunales d'aménagement urbain, notamment les politiques de développement économique et d'implantation d'équipements d'intérêt communautaire.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la nouvelle révision du POS valant PLU sont les suivants :

- *Poursuivre de manière harmonieuse l'extension des zones d'habitat et d'équipements, essentiellement à l'ouest et au nord du centre - bourg, en limitant l'habitat dispersé et excentré,*
- *Intégrer les futurs équipements dans leur environnement urbain (collège, cimetière, équipements sportifs...),*
- *Renforcer l'attractivité du centre - bourg,*
- *Améliorer les conditions de circulation pour tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, transports en commun),*
 - *en réfléchissant à la réalisation d'une voie de désenclavement des quartiers ouest et à un nouvel accès vers la route Nationale 157 au niveau du chemin rural 38, dit des Hauts d'Ormes,*
 - *en redéfinissant l'aménagement des entrées de ville,*
- *Favoriser le développement économique en cohérence avec les politiques intercommunales et les villes limitrophes, y compris hors agglomération.*
- *Préserver la richesse agricole de la Commune et maintenir les surfaces boisées »*

2 - LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de 4 orientations principales qui visent à permettre à la Commune de se développer dans les années à venir de manière harmonieuse et réfléchie, en préservant le cadre de vie des habitants :

- 1- Maîtriser et harmoniser le développement urbain,
- 2- Favoriser le développement économique,
- 3- Faciliter les conditions de déplacement,
- 4- Préserver l'environnement et promouvoir une architecture de qualité.

1 - Maîtriser et harmoniser le développement urbain

La commune d'Ormes a connu une très forte expansion démographique entre 1972 et 1999, où sa population a plus que doublé en 15 ans. Même si la croissance est moins forte pendant la période 1990-1999, le taux de variation annuel reste toutefois élevé : 3,24 % contre 0,9 % pour la moyenne de l'Agglo et 0,7 pour le département.

Il s'agit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de poursuivre un développement harmonieux et maîtrisé des zones bâties, afin de garantir une bonne intégration des nouveaux arrivants, de ne pas surcharger les équipements publics et de préserver les ressources naturelles.

Pour ce faire, la croissance du nombre de logements est limitée au rythme annuel actuel, soit en moyenne 50 logements par an au maximum.

Cette orientation se traduit par la délimitation de zones à urbaniser (IAU court terme et IIAU long terme) sur les plans de zonage.

2 - Favoriser le développement économique

L'emploi sur la commune a quasiment doublé entre 1990 et 1999. Depuis 1975, le nombre d'emplois sur la commune, est supérieur au nombre d'actifs et depuis 1982, il est supérieur au nombre d'habitants. En 1999, la commune d'Ormes enregistre plus de 4000 emplois principalement localisés dans la zone d'activité pôle 45, faisant ainsi partie intégrante du cœur d'emploi de l'agglomération orléanaise.

Afin de conserver ce dynamisme économique, le PADD doit permettre de favoriser le développement économique, tant les entreprises industrielles que les services, le commerce et l'artisanat, en privilégiant le renouvellement sur les sites existants et en limitant les nuisances vis-à-vis des habitations environnantes.

L'activité économique est confortée par l'incorporation des ZAC à vocation d'activité dans la zone spécifique réservée à l'activité UI.

3 - Faciliter les conditions de déplacement

Le Projet a également pour objectif :

- d'améliorer les conditions de déplacements,;
- de favoriser les modes alternatifs (transport collectif, deux-roues...),
- et de créer des voies nouvelles pour la desserte des zones à urbaniser.

Cette orientation est traduite dans le PLU par l'instauration d'un certain nombre d'emplacements réservés. La voie de liaison Pôle 45-Libération prévue à moyen terme reliera l'avenue du Général de Gaulle, au Parc des Groues à Orléans en passant par Ingré et St Jean-de-la-Ruelle et devrait répondre en partie à cet objectif.

Une réflexion est également engagée sur un contournement au Nord-Ouest de la commune dans le cadre du SCOT et du développement économique du grand Nord-Ouest de l'agglomération.

4 - Préserver l'environnement et promouvoir une architecture de qualité

Le Projet porte une attention particulière à l'environnement, à la protection du patrimoine et des espaces boisés.

Ormes dispose d'atouts naturels importants avec une occupation du sol utilisée par l'agriculture qui représente en 2000, 62% du territoire communal. L'objectif est de préserver l'agriculture qui constitue une activité productive et qui permet d'entretenir les paysages aux franges d'une agglomération urbanisée.

Une protection forte des terres est assurée par le statut de zone A, strictement agricole.

La commune d'Ormes possède 200 ha de surfaces boisées situées dans le prolongement de la forêt d'Orléans (qui se poursuit sur Gidy et Bucy St Liphard), qui présentent un intérêt faunistique et floristique et pour le cadre de vie des ormois . La municipalité souhaite conserver à l'Ouest la lisière de la forêt d'Orléans et augmenter les surfaces boisées sur le territoire communal.

Ainsi, les Espaces Boisés Classés existants au POS sont maintenus et de nouveaux sont créés dans le PLU.

3 - LES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Cet article, qui concerne l'ensemble des documents d'urbanisme fixe trois objectifs aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales :

1er objectif :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2ème objectif :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3ème objectif :

Assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C'est la combinaison à l'échelle locale de ces trois objectifs, la répartition équilibrée entre aménagement et protection de l'espace, la mixité urbaine et sociale, la gestion environnementale du territoire, qui satisfera aux principes du développement durable dans le domaine de l'aménagement.

3.1. Aménagement et protection des espaces**Répartition équilibrée entre espace urbain et espace naturel :**

Le premier objectif pour le PLU est d'assurer d'une part l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé et d'autre part la protection des espaces agricoles et naturels.

Le choix du PADD est de permettre l'évolution de la ville sur elle-même dans le respect du cadre préexistant. Les quartiers construits récemment doivent pouvoir participer à ce mouvement. Cela se traduit par la qualification en zone urbaine de la plupart des lieux bâtis de la ville en tenant compte des caractéristiques et des usages des différents sites. Le statut de zone urbaine permet l'évolution normale de la ville déjà construite avec le remplissage des dents creuses, l'adaptation ou la reconstruction des bâtiments en fonction des besoins et des moyens des utilisateurs.

L'extension de l'urbanisation s'étend sur les zones naturelles et agricoles du POS. Cette extension est maîtrisée et localisée autour des zones déjà urbanisées.

La maîtrise de l'extension urbaine est établie en fonction du statut des zones à urbaniser, IAU ou IIAU qui introduit un phasage dans le temps.

Le statut IIAU à caractère stricte correspond à un statut de réserve foncière, d'urbanisation à long terme et permet la pérennisation des baux agricoles. Il est établi en fonction du faible niveau d'équipement de la zone.

La zone IAU à caractère alternatif permet une urbanisation à court terme. Il est également prévu un phasage de l'urbanisation dans le temps par division de la zone IIAU en 3 secteurs de zone, IIAUa, IIAUb, IIAUc, introduisant un ordre de réalisation.

3.2. La mixité sociale et urbaine :

Il s'agit de permettre à la ville d'avoir une diversité fonctionnelle, une mixité sociale, de répondre aux besoins économiques et sociaux notamment, immédiats et futurs, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Les choix du PADD sont d'assurer une diversification de l'espace urbain. Les dispositions adoptées favorisent les différents modes et types d'habitat, mais également la possibilité de réaliser, dans les zones d'habitat, des constructions pour des équipements, des services et des bureaux...

Le logement social, sur la commune d'Ormes, représente en 2006 près de 11% des résidences principales. Il s'agit pour la commune de rattraper ce retard en prévoyant au minimum 20% de logements sociaux dans chaque nouveau programme de construction. La mixité sociale sera favorisée en s'appuyant sur la construction d'une gamme diversifiée de logements.

3.3. Le respect de l'environnement :

Le troisième objectif à atteindre est plus directement d'ordre écologique et environnemental. Il s'agit de ne pas gaspiller l'espace, de transmettre le patrimoine et les ressources naturelles en aussi bon état que possible aux générations futures, et de tenter de réduire les risques et les nuisances pour la génération actuelle.

L'objectif d'une utilisation économe et équilibrée des différents espaces qui composent la commune se traduit d'une manière générale, par la reconduction des limites des zones urbaines dans lesquelles

s'inscrit la reconduction des coefficients d'occupation des sols et par une extension maîtrisée dans le temps. Les hauteurs de l'ensemble des zones U, ainsi que le COS de la zone UA ont été augmentés. L'extension de l'urbanisation s'inscrit de façon concentrique autour du centre-ville (à l'Ouest et au Nord de la route du Mans) et permet d'éviter la dispersion des implantations, de regrouper au mieux les espaces habités et les lieux de services et d'équipements.

La volonté communale est de poursuivre les actions engagées, afin de renforcer les modes de transport alternatifs à l'automobile. Il s'agit de poursuivre dans cette optique et de prévoir dans chaque opération, des circulations piétonnes et cyclables en liaison avec les équipements publics existants et futurs.

Patrimoine :

La commune ne comprend aucun monument historique, mais recense quelques éléments bâtis et intéressants au regard du patrimoine local (église, maisons bourgeoises, maisons vigneronnes, puits, croix de chemin). Il convient de préserver et mettre en valeur ces éléments. Dans cette optique, une maison vigneronne de la commune a été achetée par la municipalité et sera aménagée en écomusée.

Préservation de l'environnement :

Il s'agit là d'une question transversale qui sous-tend les dispositions retenues au regard des deux premiers objectifs de L.121-1 notamment la distribution du zonage et qui justifie l'importance accordée aux espaces naturels et à leur maintien.

Le projet établi par la commune vise à conserver une qualité du cadre de vie et à protéger l'environnement et les ressources naturelles : l'espace, les boisements, l'agriculture et l'eau...

La commune d'Ormes est concernée par la ZNIEFF de type II « Bois de Bucy et bois contigus ». Il s'agit dans le PLU de préserver cette richesse, ainsi les bois sont protégés et de nouveaux espaces boisés classés sont créés.

Concernant la protection des ressources en eau, il s'agit pour le document d'urbanisme de la commune d'être cohérent tant avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), qu'avec le schéma Départemental de Carrières qui doivent être établis de manière cohérente l'un par rapport à l'autre.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 Juillet 1996. Ce document fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, les deux forages qui fournissent Ormes se trouvent sur la commune : forage n°1 « les Plantes » du château d'eau et le n°2 au lieu dit de "la Mare damnée", dont la capacité de production est largement supérieure aux besoins ; des habitants, des entreprises et pour la défense incendie. Des interconnexions de secours avec les communes voisines de Saran et d'Ingré, ont été réalisées afin de parer à toute éventualité.

La ressource en eau doit être protégée et réservée en priorité pour l'alimentation en eau potable. Dans cet objectif, à travers les dispositions de l'article 4 du règlement dans les zones à vocation d'habitat, la commune vise à réduire les problèmes de pollution des nappes dans le périmètre rapproché du forage. Le forage n°2 au lieu dit de "la Mare damnée" a fait l'objet d'une procédure de DUP, celle-ci est en cours pour le forage des Plantes. De plus, la ville d'Ormes va réaliser une station de traitement de l'eau afin de réduire les nitrates et supprimer les pesticides, pour offrir une qualité sanitaire supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui.

En ce qui concerne les rejets, le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration intercommunale de la Chapelle-Saint-Mesmin, tandis que le réseau d'assainissement des eaux usées dessert la majorité de l'espace urbanisé.

L'amélioration de l'évacuation des eaux pluviales doit être poursuivie pour mieux protéger la nappe soumise à des risques de pollution en raison notamment du caractère karstique du sous-sol.

Dans cet objectif et compte tenu que les collecteurs en aval sont à leur capacité maximale, il sera nécessaire de prévoir l'implantation de bassin de stockage en fonction des zones à urbaniser.

Prévention des risques naturels, industriels et des nuisances.

- Risques naturels :

La commune d'Ormes, n'est pas concernée, comme la majorité des communes de l'Agglo, par des limitations administratives liées à la localisation en zone inondable, et assujetti aux prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Loire.

Il convient toutefois, de rappeler les risques d'effondrements liés à l'activité karstique souterraine et au retrait-gonflement des sols argileux.

La commune d'Ormes compte tenu des nombreuses cavités, est classée en zone d'aléa fort. Cette situation implique la nécessité de réaliser des reconnaissances adaptées avant tous travaux de construction.

- Risques industriels et prévention des nuisances :

La commune est particulièrement concernée par les risques technologiques. Elle recense 9 établissements industriels classés au titre de la protection de l'environnement et 3 établissements susceptibles de présenter des risques graves pour la population et l'environnement.

L'un de ces 3 établissements (ND Logistics ex Stockalliance rue du Paradis) relève du classement SEVESO seuil haut. Cet établissement doit faire l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) dont le lancement est prévu en 2007. Dans l'attente du PPRT et de l'étude de dangers de l'exploitant, des périmètres provisoires ont été retenus et seront intégrés dans le PLU :

- Z1 : distance de 100 m autour du bâtiment, dans laquelle toute nouvelle construction (sauf cas particulier) est interdite,

- Z2 : distance de 200 m autour du bâtiment, dans laquelle le COS (coefficient d'occupation du sol) est réduit afin de limiter la population exposée au risque.

Par ailleurs, il s'agit pour le document d'urbanisme de ne pas augmenter les risques et les nuisances notamment en conservant la séparation des espaces/fonctions entre les zones à vocation principale d'habitat et la zone d'activité et en créant des zones tampons entre habitat et industrie.

La commune est également concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses. Dans le cadre du Dossier Communal Synthétique (DCS), il est prévu une information préventive générale de la population et la mise en place d'une zone à risque composée par une bande de 50 m de large de part et d'autre des axes routiers les plus importants (RN 157, RD 955, avenue du Général de Gaulle), de la voie ferrée et la canalisation d'hydrocarbure (TRAPIL), dans laquelle les populations concernées bénéficieront d'une information préventive.

De plus, le département du Loiret a été classé dans sa totalité comme zone exposée au plomb par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2001. Cette information est indiquée sur les plans de zonage du PLU.

B - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1 - PRESENTATION DU ZONAGE COMMUNAL (cf carte du PLU fin du document)

On note des changements d'appellations imposés par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains : si les zones U (urbaines) restent zones U, les zones NA (à urbaniser) deviennent AU ; les zones NC (agricoles) deviennent A et les zones ND (naturelles) deviennent N. Les zones NB (habitat diffus en zone rurale destiné à être faiblement développé) disparaissent et sont fondues dans la zone urbaine (UBa). Par ailleurs, le zonage respecte autant que possible les unités foncières, afin qu'une parcelle n'ait pas deux zonages différents.

1.1. Les zones d'habitat

La zone UA :

La zone UA correspond à la zone centrale de la commune regroupant les constructions anciennes du bourg, implantées de façon continue le long de la route nationale et constituant « un village-rue ». Cette zone comprend également des commerces et des services afin de répondre à la mixité des fonctions urbaines. La délimitation de la zone UA est identique au POS.

La zone UB :

La zone UB est zone d'habitat pavillonnaire, partiellement équipée, correspondant à une construction linéaire le long des voies les plus anciennes.

La délimitation de la zone UB est quasiment identique à celle du POS, sauf sur un point :

- elle intègre l'ancienne zone NB, non équipée en assainissement et représentée par le secteur de zone UBa, (secteurs des Barres et de Montaigu),

La zone UC :

La zone UC est zone d'habitat pavillonnaire récent, constituée principalement par des opérations groupées ou de lotissements. Un petit secteur a été exclu de la zone UC du POS et intégré dans la zone UD car les prescriptions réglementaires sont similaires.

La zone UD :

Le zonage de la ZAC des Forges (unique ZAC non achevée sur Ormes) est incorporé au PLU. La zone ZAb devient UD, les zones ZBa et ZBb deviennent Na et Nb.
La zone UD intègre également une partie de la zone INA (Derrière Gourville) du POS située le long de l'avenue du Ch. de Gaulle.

1.2. Les zones spécifiques :

La zone UH :

La zone UH est une zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif, regroupant notamment les équipements communaux, sportifs et les établissements scolaires. La UH du PLU intègre des surfaces supplémentaires correspondant au projet de collège et de centre culturel, ainsi qu'aux espaces collectifs prévus dans la ZAC des Forges.

La zone UI :

La zone UI est une zone urbaine réservée aux activités économiques, destinée à recevoir des installations industrielles et d'autres activités compatibles avec l'environnement et non nuisantes pour les zones d'habitat voisines. La distinction de secteurs de zone a été supprimée, car obsolète.

1.3. Les zones naturelles :

Les zones AU :

Les zones AU sont réservées à l'urbanisation future.

Ces zones concernent des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation, à plus ou moins long terme.

Exceptée la zone INA située long de l'avenue du Ch. de Gaulle, toutes les zones d'urbanisation futures du POS ont été utilisées. Ceci constitue le principal objectif de la mise en révision du POS afin de permettre le développement de la commune.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des nouvelles zones à urbaniser sont créées. Elles ont une vocation principale d'habitat et sont classées suivant leur priorité d'urbanisation : les zones IAU pour le court terme, les zones IIAU pour le long terme.

Les zones IIAU sont divisées en IIAUa, IIAUb et IIAUc, du plus court terme au plus long terme.

La zone IAU regroupe 6 secteurs :

- le Bois d'Ormes (au Nord de la ferme d'Ormes),
- les Chabasses (entre la voie ferrée, rue des Chabasses),
- la Mousseterie, les Folles Prises (ex zone INA),
- les Champs de Montaigu, le Beauvoisis,
- le Désert, les Hauts d'Ormes,
- le Clos de Charmoy-Est et le lieu-dit du Bas de l'Enfer.

Les zones IIAU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU, et leur développement sera donc soumis à la volonté municipale. Un ordre d'ouverture à l'urbanisation a été introduit par phasage.

La zone IIAUa est constituée d'un seul secteur :

- Crévesec, les Glazières.

La zone IIAUb est également composée d'un seul secteur :

- les Grands Champs de Corroy, le Grand Réage de Corroy.

Les zones IIAUc sont localisées :

- Au Sud de la zone urbaine actuelle, en limite d'INGRE, le lieu-dit des Abrès ;
- Au Sud, en limite Sud de la ZAC des Forges, les lieux-dits du Vivier et du Bas de Corroy ;
- Au Nord-Ouest, au Nord de la Ferme d'Ormes, le lieu-dit du Bois d'Ormes ;
- Au Nord, entre la voie ferrée et la rue du Bois Girard, le lieu-dit du Bois de Gouchot
- Et à l'Est de la voie ferrée, les lieux-dits les Maisons Brûlées, les Hauts des Chabasses, la Borde, le Closeau, le Marchais du Coq.

La zone A :

La zone A est strictement réservée à l'activité agricole. Elle concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (Article R. 123-7 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objectif de protéger l'activité agricole et d'éviter le démantèlement et l'enclavement des exploitations, ainsi que le mitage.

Il s'agit de la partie du territoire située principalement au Nord et à l'Ouest de la commune. Ce territoire a été réduit par rapport au POS, afin de prévoir les zones de développement de la commune et d'exclure les constructions disséminées dans l'espace rural n'ayant pas un lien avec l'activité agricole.

La zone a est divisée en 2 secteurs pour tenir compte du passage des lignes Hautes tension qui entraînent des limitations de hauteurs.

La zone N :

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger.

Peuvent y être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Il s'agit principalement des zones naturelles et forestières qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques, paysagères (sites boisés) ou par leur rôle de coupure verte.

Cette zone se décompose en plusieurs secteurs :

- Le secteur **Na** : correspond à des zones tampons dans lesquelles seules les constructions de faible emprise (abris jardin...) sont autorisées.
- le secteur **Nb** : comprend les principaux boisements du territoire communal, notamment les bois de Bucy à l'extrémité Sud-Ouest concernés par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ainsi que des bandes vertes ou espaces verts d'entrées de ville, dans lesquels toute construction est interdite.
- et le secteur **Nf** : composé d'écarts ou de constructions disséminées dans l'espace rural (ancienne zone NC). La construction n'y est pas interdite, mais limitée compte tenu du caractère naturel de l'espace dominant.

2 – PRINCIPALES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Les modifications apportées par la loi SRU :

- Inversion de l'ordre des articles 1 et 2 . L'article 1 devient "les occupations et utilisations du sol interdites" et l'article 2 devient "les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.
- L'article 15 dépassement de COS est supprimé.

Les modifications apportées par le groupe de travail PLU :

- Dans les zones U à vocation d'habitat :

A l'article 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières: Afin d'éviter des problèmes de nuisances dans les zones d'habitat, l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles et d'activités industrielles est interdite. Toutefois, il peut être admis sous conditions une extension limitée ou une reconstruction d'un bâtiment agricole existant dans la zone UB, UC et UD .

Il en est de même pour les installations classées dans la zone UA, les extensions mineures des installations existantes sont admises, mais soumises à conditions particulières.

Les ateliers artisanaux sont interdits dans les zones UB, UC et UD. Toutefois, les activités artisanales dans les constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas occasionner de nuisances et de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment les règles de sécurité.

L'objectif est de permettre, dans le respect des principes de mixité des fonctions urbaines, l'implantation de services, commerces, d'équipements liés à l'activités de la ville à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

Afin de favoriser la conservation du patrimoine local et aménager le bâti ancien, peu développé sur Ormes, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra être imposé ou autorisé pour des motifs d'urbanisme et d'architecture avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

A l'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

L'assainissement est devenu la compétence de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire. Cet article est adapté systématiquement dans toutes les zones afin d'être en cohérence avec le règlement de la CAO Val de Loire.

Dans l'ensemble, les adaptations visent :

- à réduire les risques de pollution,
- à assurer la protection rapprochée et éloignée des forages en eau potable,
- et à limiter les risques de surcharge du réseau public d'évacuation des eaux pluviales en préconisant des systèmes alternatifs.

Par ailleurs, il est ajouté systématiquement dans les zones, le paragraphe 4.4 afin de prendre en compte la collecte des déchets urbains et d'améliorer le traitement extérieur des locaux réservés à cet usage dans les opérations d'aménagements.

A l'article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles :

Depuis la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat, les surfaces minimales de parcelles ne sont normalement possibles que lorsqu'il n'y a pas d'assainissement collectif ou qu'en cas d'intérêt paysager ou architectural.

En accord avec les services de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire qui ont désormais compétence en matière d'assainissement, une taille minimum de parcelle de 1000m² sera imposée, pour raisons techniques liées à l'absence du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, dans le secteur UBa.

A l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans les zones UA, UB et UC, la réglementation est inchangée, l'implantation des constructions devra être soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5m de l'alignement. Il est toutefois précisé que cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons. Il peut être fait exception à cette règle en cas de reconstruction ou pour une extension limitée sous condition de ne pas nuire à l'équilibre des volumes.

Dans la zone UD qui correspond à la ZAC des Forges, il est imposé un recul minimum de 5 m par rapport à une voie publique. Par rapport à un espace vert ou un chemin l'implantation doit être en recul de 3 m ou à l'alignement si il s'agit d'une construction de 3,5 m de hauteur en limite et d'une hauteur de 5 m dans une bande de 3 m par rapport à la limite.

Il est procédé à l'intégration d'un schéma indicatif afin de faciliter la compréhension de la règle par le public.

Dans les zones UA, UB, UC, afin de préserver les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 50 m de l'alignement.

A l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La rédaction de cet article est harmonisée et la distance comptée à partir de l'alignement est repoussée à 25 m pour résoudre des problèmes liés à l'instruction de locaux annexes des habitations . Il est procédé à l'intégration d'un schéma indicatif afin de faciliter la compréhension de la règle par le public.

A l'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est prescrit une règle afin d'éviter des problèmes de voisinage, par rapport à l'ensoleillement et au vis-à-vis. Il est procédé à l'intégration d'un schéma indicatif afin de faciliter la compréhension de la règle par le public.

A l'article 9 : Emprise au sol des constructions :

Comme dans le POS, il n'est pas fixé de règle.

A l'article 10 : Hauteur maximum des constructions :

Les limites de hauteur ont été harmonisées à 10 m, sauf dans la zone UA où la hauteur a été augmentée à 15 m, afin d'affirmer la centralité du bourg.

A l'article 11 :

Les prescriptions de la ZAC des Forges ont été reprises dans les différentes zones d'habitat afin de

promouvoir une architecture de qualité et conserver des principes d'architecture traditionnelle locale. Ainsi, les toitures-terrasses et les clôtures en plaques de béton sont interdites. Il est ajouté des prescriptions par rapport aux pentes de toitures et à l'édification de clôtures.

A l'article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Dans le POS, excepté pour la zone UC, seul le stationnement des constructions à usage d'habitation était réglementé. Compte tenu de la problématique de la gestion du stationnement et des espaces publics, il a été jugé nécessaire de compléter le règlement. Ainsi, les prescriptions de la zone UC ont été étendues aux autres zones. Les changements résident dans le fait que les prescriptions de stationnement ont été précisées entre habitat collectif et individuel, pour les bureaux et les commerces. Dans les zones UA, UB, UC et IAU, des garages à vélo sont également à prévoir dans le cadre d'opération de logements collectifs, de bureaux ou de commerces.

Pour la zone UD, les prescriptions du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone) sont intégrées dans le PLU.

A l'article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations :

Des prescriptions ont été ajoutées afin de conserver un cadre de vie de qualité et d'augmenter les surfaces boisées :

- les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 150 m² de terrain.
- pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors œuvre nette de 1000m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de hautes tiges
- et un minimum de 3 arbustes et/ou 1 arbre de hautes tiges sont exigés pour 100 m de terrain.

A l'article 14 : Coefficient d'occupation du sol :

Les COS des zones UB, UC et UD sont inchangés. Les COS de la zone UA ont été augmentés en cohérence avec l'affirmation de la fonction de centralité. Ils sont passés de 0,2 à 0,5 et de 0,5 à 0,8 pour les commerces .

- Dans les zones spécifiques :

UH :

Le règlement du POS a été reconduit. Il a été procédé toutefois, à une adaptation afin d'harmoniser les articles 4 concernant les réseaux, et 6 et 7 concernant l'implantation des constructions.

UI :

Le règlement du POS a été globalement reconduit. Il a été procédé aux adaptations suivantes :

- de l'article 4 concernant les réseaux
- à l'article 13, une réduction du pourcentage de superficie totale de terrain devant être engazonné et planté qui passe de 30 à 20% compte tenu des difficultés de réalisation,
- et un ajout d'un paragraphe à l'article 3 afin d'améliorer les problèmes d'entrées/sorties des camions aux entreprises :

- Dans les zones naturelles :

IAU :

Le règlement du POS a été globalement reconduit. Certaines prescriptions réglementaires ont été adaptées afin d'être en cohérence avec les zones urbaines à vocation d'habitat, concernant les articles 4, 7, 12 et 13. En référence au Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Orléans-Val de Loire approuvé le 28 septembre 2006, les opérations d'habitat de plus de 10 logements devront comprendre 20% au moins de logements locatifs sociaux, au sens de la loi SRU.

IIAU : Il n'est pas fixé de règle compte tenu du fait que ces zones ne sont pas urbanisables immédiatement. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou révision du PLU et les prescriptions réglementaires seront établies le moment venu.

A :

La zone A recouvre la majeure partie l'espace agricole cultivé de la commune.

La préservation des espaces agricoles est assurée par la protection forte du statut de zone A.

N :

Les constructions non agricoles localisées à l'intérieur de l'espace cultivé disposent du statut de zone Nf dans laquelle un minimum de 1000 m² est imposé en l'absence du réseau d'assainissement collectif et pour conserver l'intérêt paysager et le caractère naturel et agricole de cette partie de la commune.

Les espaces verts d'entrée de ville, les coulées vertes à l'intérieur d'opérations d'aménagement, ou les zones tampons situés entre la zone d'activités et la zone d'habitat dispose soit du statut Na ou Nb en fonction de possibilités de construction. Seul le secteur Na autorise les constructions de faible emprise.

La protection des espaces naturels est confirmé en donnant le statut de zone Nb aux massifs boisés et à la partie de territoire incluse dans le périmètre de la ZNIEFF.

- Les espaces boisés classés :

Les classements en "espace boisé classé" (EBC), du POS ont été reconduits dans leur quasi totalité, excepté sur une parcelle appartenant à la commune et intégrée à la zone UH du domaine de loisirs de la Canaudière. Un certain nombre d'espaces boisés classés ont été créés afin d'étoffer des EBC existants et d'autres de nouveaux afin d'améliorer le paysage des entrées de ville le long de la RD 955 ou la protection des zones bâties...

Le tableau ci-joint en fin de document fait la récapitulation des valeurs maximales des COS et des hauteurs dans le plan d'occupation des sols approuvé en mars 1998 et celles retenues au titre du présent PLU.

- Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés non réalisés dans le cadre du POS, ont été conservés et de nouveaux ont été institués. Il s'agit d'emplacements réservés pour la réalisation :

- d'un collège,
- des ateliers municipaux,
- d'un centre culturel,
- une nouvelle voie de desserte pour les futurs quartiers à l'ouest de la commune,
- équipement public dans la zone à urbaniser,
- des accès ou élargissements de voiries.

3 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU RÈGLEMENT DU PLU

Zones urbaines :

POS	PLU	Caractère de la zone urbaine	Contraintes du nouveau règlement (liste non exhaustive)
UA	UA	Zone centrale constituée d'un bâti ancien essentiellement situé le long de la route nationale, en alignement (« village-rue ») Habitat, commerces, services	<u>Hauteur maxi des constructions</u> : 15 m <u>Stationnement</u> : 1 place pour 60 m ² de SHON (habitat collectif ou bureaux) ou pour 30 m ² (commerces), 2 places par logement individuel <u>Surfaces vertes</u> : Pour lotissements d'habitation ou de bureaux > 1000 m ² de SHON, 10% de la surface doit être en espaces verts 1 arbre pour 150 m ² d'aire de stationnement COS=0,5 (0,8 pour les commerces) Pas de COS pour les établissements publics ou les vérandas de moins de 30 m ² de surface au sol
UB et NB	UB et UBa	Zone d'habitat pavillonnaire, partiellement équipée, correspondant à une construction diffuse récente « en doigt de gant » UBa : les secteurs non équipés en assainissement collectif (le hameau des Barres)	<u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> : En secteur UBa, pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface minimale de 1000 m ² avant alignement et un accès de 5 mètres d'emprise au moins <u>Hauteur maxi des constructions</u> : 10 m <u>Stationnement</u> : 1 place pour 60 m ² de SHON (habitat collectif ou bureaux) ou pour 30 m ² (commerces), 2 places par logement individuel <u>Surfaces vertes</u> : Pour lotissements d'habitation ou de bureaux > 1000 m ² de SHON, 10% de la surface doit être en espaces verts 3 arbustes et/ou 1 arbre pour 100 m ² de terrain 1 arbre pour 150 m ² d'aire de stationnement COS=0,15 en UBa (pas de réseau d'assainissement) et 0,3 en UB (si réseau d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales) Pas de COS pour les établissements publics
UC	UC	Zone d'habitat individuel correspondant principalement à des opérations groupées (lotissements) avec une organisation interne des constructions	<u>Hauteur maxi des constructions</u> : 10 m <u>Stationnement</u> : 1 place pour 60 m ² de SHON (habitat collectif ou bureaux) ou pour 30 m ² (commerces), 2 places par logement individuel <u>Surfaces vertes</u> : 3 arbustes et/ou 1 arbre pour 100 m ² de terrain 1 arbre pour 150 m ² d'aire de stationnement Pour lotissements d'habitation ou de bureaux > 1000 m ² de SHON, 10% de la surface doit être en espaces verts COS=0,2, ou 0,3 (si réseau d'assainissement EU et EP) ou 0,5 pour commerces

ZAb dans la ZAC des Forges	UD	Zone d'habitat individuel ou groupé correspondant aux opérations les plus récentes (ZAC des Forges, Petit Clos de Gouchot, allée de la Chaumette)	<p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : 10 m</p> <p><u>Stationnement</u> : au moins 3 places par logement dont 2 places non couvertes Pour les opérations groupées : au moins 2 places par logement dont un emplacement couvert</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : 3 arbustes et/ou 1 arbre pour 100 m² de terrain 1 arbre pour 100 m² d'aire de stationnement Pour lotissements d'habitation ou de bureaux > 1000 m² de SHON, 10% de la surface doit être en espaces verts</p> <p>COS=0,3 Pas de COS pour les équipements publics</p>
UH	UH	Zone comprenant la plupart des équipements communaux	<p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : pas de hauteur maximum</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : 1 arbre au moins pour 150 m² de terrain</p> <p><u>COS</u>= Pas de COS</p>
Ula et Uib	UI	Zone correspondant à des activités compatibles avec l'environnement	<p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : pas de hauteur maximum</p> <p><u>Stationnement</u> : une aire correspondant à 60% de la SHON pour les bureaux, 20% de la SHON pour les ateliers et dépôts</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : au moins 20% des terrains. Les surfaces imperméabilisées doivent se situer en fond de parcelle.</p> <p><u>COS</u>= Pas de COS</p>

Zones à urbaniser :

POS	PLU	Caractère de la zone d'urbanisation future	Contraintes du règlement
INA	IAU	Zone située à proximité du bourg actuel et réservée à l'urbanisation future pour les logements	<p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : 10 m si pente du toit > 35° ou 8 m si pente < 35°</p> <p><u>Stationnement</u> : 1 place pour 60 m² de SHON (habitat collectif ou bureaux ou commerces), 2 places par logement individuel</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : Pour lotissements d'habitation ou de bureaux > 1000 m² de SHON, 10% de la surface doit être en espaces verts</p> <p>COS est de 0,25. Pas de COS pour les ZAC ou les équipements publics</p>
INAt	Supprimée	Zone réservée à l'urbanisation future pour des bureaux et des entreprises, en face du parc d'activités	
IINA	IIAUa IIAUb IIAUc	Zone réservée à une urbanisation future. Les trois zones IIAUa, IIAUb, IIAUc correspondent à un phasage de l'urbanisation dans le temps, du plus court terme au plus long terme.	<p>Pas de dispositions particulières</p> <p>Son urbanisation est donc soumise à modification préalable du Plan Local d'Urbanisme</p>

Zones naturelles et agricoles :

POS	PLU	Caractère de la zone naturelle	Contraintes du règlement
NCa et NCb	Aa et Ab	<p>Zone rurale et agricole.</p> <p>Elle est divisée en secteurs a et b pour tenir compte des lignes à haute tension qui entraînent notamment des limitations de hauteur</p>	<p>Seules sont admises les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur habitation (à condition que l'extension soit limitée)</p> <p><u>Aa : Hauteur maxi des constructions à usage d'habitation</u> : 9 m si pente du toit > 35° ou 7 m si pente < 35°</p> <p><u>Ab : Hauteur maxi pour toute construction</u> : 8 m</p> <p><u>COS</u>= Pas de COS</p>
ZBa et ZBb dans la ZAC des Forges	Na et Nb	<p>Zone naturelle non équipée, destinée à être arborée et protégée</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <p>Na : seules les constructions de faible emprise (abris jardin...) sont autorisées</p> <p>Nb : toute construction y est interdite</p>	<p><u>Emprise au sol</u> : 20 m² maxi par unité foncière pour les nouvelles constructions ou l'emprise de l'ancien bâtiment pour les reconstructions.</p> <p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : Na : 3,5 m pour les nouvelles constructions ou même hauteur de l'ancien bâtiment pour les reconstructions</p> <p><u>Stationnement</u> : pas de règle</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : pas de règle</p> <p><u>COS</u>= Pas de COS</p>
NCa	Nf	<p>Zone d'habitat spontané dans le secteur rural, correspondant à des hameaux éloignés des équipements publics ou des constructions disséminées dans l'espace rural.</p> <p>Elle constitue une zone de transition non destinée à être équipée.</p> <p>Les constructions ne sont pas interdites, mais limitées, par rapport au caractère naturel de l'espace dominant.</p>	<p><u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> : 1000 m² en l'absence de réseau d'assainissement.</p> <p>Pas de surface minimale en cas de reconstruction, d'extension limitée en continuité ou de bâtiment de service public.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : les nouvelles emprises ne peuvent excéder 50 m² et devront être réservées aux annexes ou éléments de confort. En cas d'agrandissements successifs, la somme des nouvelles emprises ne pourra excéder 50 m².</p> <p><u>Hauteur maxi des constructions</u> : 9 m si pente du toit ≥ 35° ou 7 m si pente < 35°</p> <p><u>Stationnement</u> : 2 places par logement</p> <p><u>Surfaces vertes</u> : pas de règle</p> <p><u>COS=0,15</u> pour les habitations. Pas de COS pour les autres constructions</p>

COMPARATIF DES SURFACES (en hectares)

	ZONES	SURFACES PLU	SURFACES POS
ZONES URBAINES (1)	UA	19	19,9
	UB	51	48,1
	UBa	12	0,0
	NB	0	12,1
	UC	49	50,9
	UD	19	0,0
	UH	24	16,8
	UI	242	213,9
	UIa	0	22,9
	UIb	0	5,4
	TOTAL	416	389,9
ZONES D'URBANISATION FUTURE (2)	INA ou IAU	55	7,8
	IINAa ou IIAU*	105	16,5
	TOTAL	160	24,3
ZONES NATURELLES	NCa ou Aa	952	1 312,3
	NCb ou Ab	88	92,3
	Na	1	0,0
	Nb	193	0,0
	Nf	9	0,0
	TOTAL	1 243	1 404,6
1+2 =		575	414,2
	TOTAL	1 819	1 818,8

Espaces Boisés Classés

218

203

Ces surfaces sont calculées à partir d'objets cartographiques et non des surfaces cadastrales. Elles n'ont par conséquent qu'un caractère indicatif.

*IIAUa : 12 ha – IIAUb : 15 ha – IIAUc : 78 ha

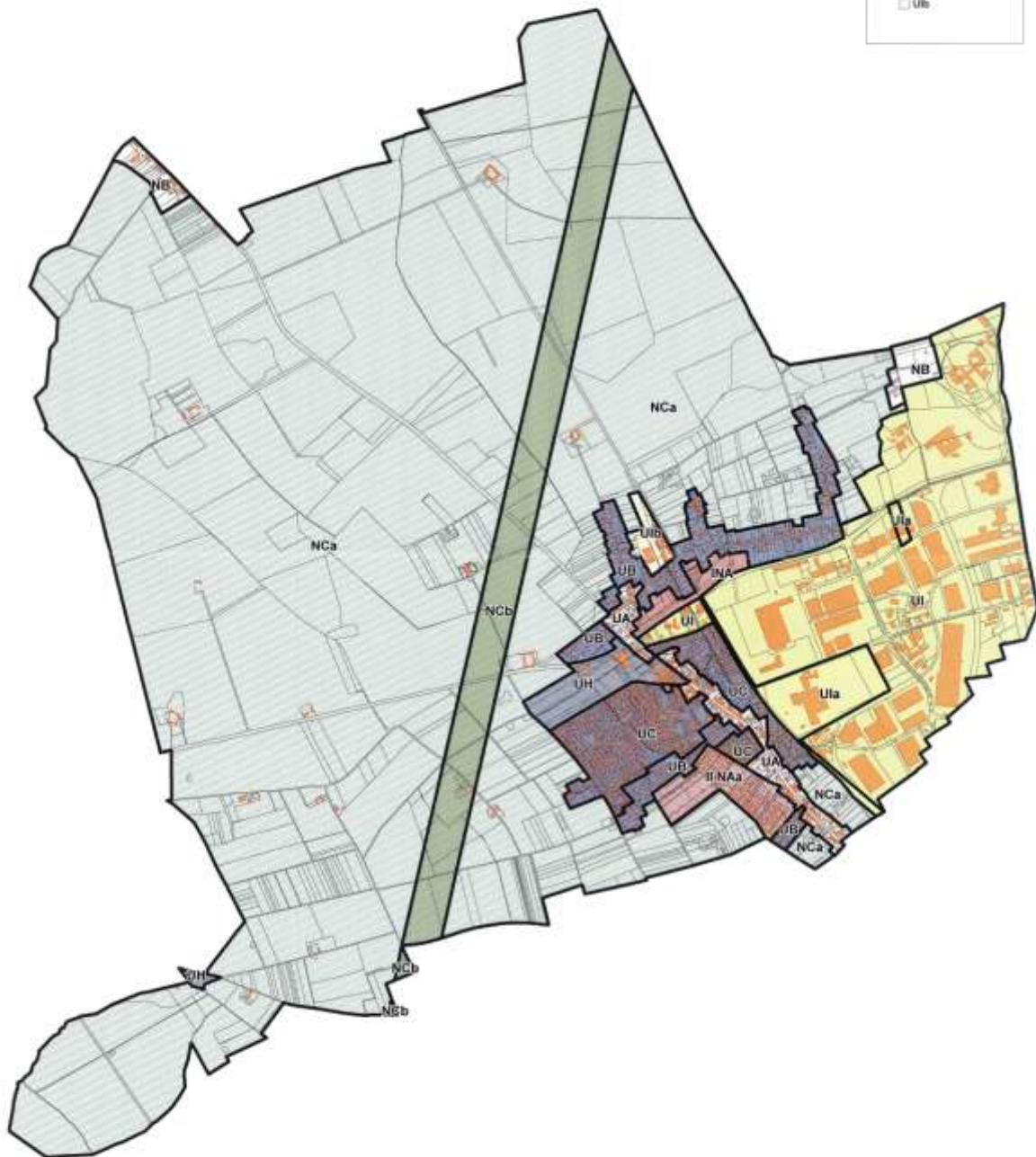
DEPARTEMENT DU LOIRET

VILLE D'ORMES

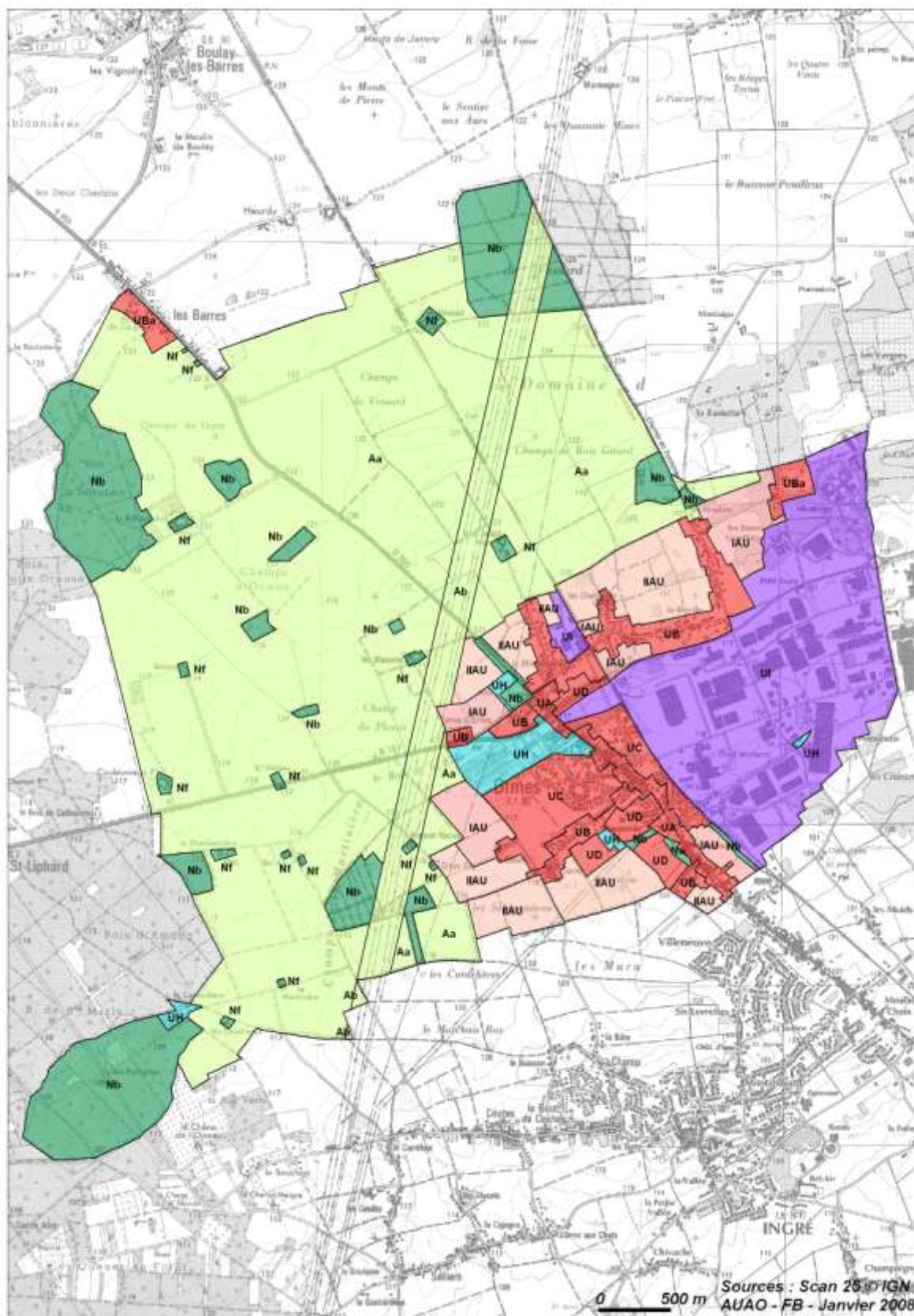
Date :14/11/2006

Echelle 1/20000

LE ZONAGE DU P.O.S.



LE ZONAGE DU PLU



CHAPITRE 4

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Bureau d'études IXIA

PREAMBULE

I . RAPPEL

Une étude d'environnement préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée en mai 2005.

Cette étude comporte, outre un état initial, des recommandations qui visent à ce que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'effectue en prenant en compte :

- ✓ **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux,**
- ✓ **la préservation** : de la qualité de l'eau, des écosystèmes, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, du patrimoine bâti,
- ✓ **la prévention** : des risques naturels prévisibles (retrait gonflement des argiles, secteurs karstiques), des pollutions et des nuisances de toute nature dont celles liées aux élevages (bruit, odeurs...), des risques technologiques.

Les recommandations définissent, vis-à-vis de la constructibilité, les zones pour lesquelles par rapport à l'environnement :

- ✓ aucune contrainte n'apparaît,
- ✓ des contraintes existent qui doivent être prises en compte dans le choix ou non d'ouvrir la zone à l'urbanisation,
- ✓ de fortes contraintes existent.

Ces recommandations constituent un outil d'aide à la décision pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

II . OBJET DE L'ANALYSE DES INCIDENCES

L'analyse des incidences sur l'environnement du Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme sur l'environnement,
- ✓ présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives,
- ✓ expose du point de vue de l'environnement les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis d'aménagement envisagés.

Le présent document s'articule de la manière suivante :

- risques naturels,
- préservation de la ressource en eau,
- milieux naturels,
- paysage,
- risques technologiques,
- patrimoine archéologique.

ANALYSE DES INCIDENCES



I . RISQUES NATURELS

▪ Aléa retrait gonflement des argiles

Vu le contexte géologique du pourtour de la zone bâtie actuelle d'Ormes, le PLU conduit à ouvrir à l'urbanisation des secteurs d'aléa fort.

Les zones IAU (réservée à l'urbanisation future) situées en zone d'aléa fort sont :

- Les Champs de Montaigu, le Beauvoisis,
- Le Bas de l'Enfer,
- Le Bois d'Ormes.

Les zones IIAU (non ouvertes, sauf sous forme de ZAC) localisées en zone d'aléa fort sont :

- La Borde,
- Le Bois d'Ormes,
- L'Abrès,
- Le Vivier.

Des précautions particulières concernant les constructions dans les secteurs d'aléa fort sont à respecter (vide sanitaire, profondeur des fondations, joints de rupture...¹).

▪ Phénomènes karstiques

La seule doline avérée (cf. p.8 de l'état initial) sur la commune d'Ormes se situe au niveau du Bois de Montaigu dans un secteur éloigné de toute zone constructible.

II . PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

▪ Eaux souterraines

Le forage n°2, situé au lieu dit La mare Damnée et ses périmètres de protection ainsi que le périmètre de protection éloignée du forage n°2 d'Ingré (cf. page 24 de l'état initial) se situent dans la zone industrielle qui n'est pas modifiée par le PLU.

Le forage n°1 du château d'eau, apparemment vulnérable du fait de sa localisation dans une zone de circulation karstique importante, n'a pas fait l'objet d'un rapport hydrogéologique et aucun périmètre de protection n'a été institué. Des zones actuellement agricoles sont ouvertes à l'urbanisation à proximité du forage (zone IAU du Bois d'Ormes et zone UH – équipements communaux – de la Vallée d'Ormes). Ces secteurs seront raccordés à l'assainissement collectif. Le forage situé dans un environnement urbain doit faire l'objet d'une procédure d'institution des périmètres de protection qui, après enquête publique, auront valeur de servitudes et s'appliqueront de plein droit sur les terrains ouverts à l'urbanisation. Cette procédure est en cours de réalisation.

De manière à réduire une source possible de pollution des nappes, l'article n°4 du règlement des zones à vocation d'habitat ainsi que des zones UI et UH et IAU stipule que « en cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface de 10 places ou plus, un dessableur-déshuileur sera imposé ».

▪ Eaux de surface

Le rapport de présentation précise que l'amélioration de l'évacuation des eaux pluviales doit être poursuivie pour mieux protéger la nappe soumise à des risques de pollution en raison notamment du caractère karstique du sous-sol. Dans cet objectif et compte tenu du fait que les collecteurs en aval sont à leur capacité maximale, le rapport précise qu'il sera nécessaire de prévoir l'implantation de bassin de stockage en fonction des zones à urbaniser.

L'article 4 des zones urbaines, en spécifiant que la gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée vise à limiter les risques de surcharge du réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

¹ Se reporter aux annexes.

III . MILIEUX NATURELS

▪ **Boisements**

L'ensemble des boisements situés dans la zone agricole a été classé en zone Nb (zone naturelle non équipée, destinée à être arborée et protégée, où toute construction est interdite). Ce zonage permet de protéger de manière efficace l'ensemble des bosquets situés dans la plaine.

▪ **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Seule une parcelle désignée dans le POS actuel en EBC a été déclassée. Il s'agit d'une parcelle située dans le Bois des Rochettes, elle fait partie intégrante du domaine de la Canaudière appartenant à la commune. Un bâtiment et des accès existent sur cette parcelle. Ce terrain s'inscrit au PLU dans une zone Aa (zone agricole et rurale).

La parcelle déclassée fait partie de la ZNIEFF de type 2 du Bois de Bucy et bois contigus. Dans la mesure où il s'agit d'une parcelle de taille limitée appartenant à la commune, avec bâtiment et voie d'accès, sans aucun projet de construction, ce déclassement correspond à une mise en conformité par rapport à la situation actuelle.

EBC renforcés

Dans deux secteurs des espaces boisés classés au POS ont été renforcés dans le PLU. Il s'agit :

- Du bosquet au nord de la Borde (K ouest) : 2 parties de parcelles actuellement en culture ont été intégrées dans EBC en prolongement des bosquets actuels.
- Bois de la Girafe (I) : les deux parcelles qui viennent jouxter la voie ferrée ont été intégrées dans les EBC. A noter qu'un EBC en prolongement de celui du Bois de la Girafe a été créé le long de la voie ferrée.

Le renforcement de ces EBC, qui se situent en zone IIAU, permet de préserver et préparer l'avenir.

EBC créés

Deux EBC correspondent à un classement en vue de la préservation et de l'extension de petits bosquets existants. Il s'agit :

- D'un petit bosquet aux Glazières (S),
- D'un bosquet et d'une mare au Vivier (R).

Ces EBC situés respectivement dans des zones IAU et IIAU ont pour objectif de préparer l'avenir en développant des zones naturelles à partir de « noyaux » existants au sein de futures zones d'urbanisation.

Les autres EBC créés correspondent à des terrains actuellement totalement non boisés. Ils se situent, le plus souvent, dans des secteurs stratégiques d'un point de vue paysager où ils auront pour vocation de jouer un rôle d'accompagnement ou d'écran paysager vis-à-vis de routes existantes ou en projet, de la voie ferrée... Ainsi :

- Au Bois d'Ormes (U-V) : les EBC ont pour objet de créer un espace tampon entre le nouveau cimetière et le bourg. Une bande de terrain de part et d'autre de la RD955 a été classée de manière à marquer et accompagner l'entrée dans Ormes.
- Aux Maisons brûlées – le long de la voie ferrée et face aux bâtiments de Union SDA collecte (I) : l'EBC a ici pour vocation d'isoler d'un point de vue paysager les habitations des Maisons Brûlées de la voie ferrée mais également des silos.
- Au Beauvoisis (O) : l'EBC permet d'isoler une zone d'habitation future (IAU) de la zone industrielle riveraine et de l'avenue Charles de Gaulle.
- A l'Abrès (Q) : l'EBC a pour vocation d'isoler une zone d'urbanisation future (IAU) de la voie ferrée et de la zone industrielle située sur l'est.
- Au Haut d'Ormes (T) : l'EBC a pour objectif de créer un espace tampon entre, d'une part, une desserte contribuant au désenclavement des quartiers ouest et, d'autre part, l'espace urbain (UC) et à urbaniser (IAU).
- A Montaigny (P) : il s'agit ici « d'isoler » la zone IAU de la commune voisine.

▪ **Espèces protégées**

Les prospections de terrain de 2005 ont permis de relever la présence de la Scille à deux feuilles, espèce protégée en région centre. Le boisement où elle a été rencontrée (EBC au POS actuel) n'a pas fait l'objet d'un déclassement. La vocation de ce bois est donc pérennisée par le PLU.

Une seule parcelle auparavant classée en EBC a fait l'objet d'un déclassement à la Canaudière (classement en zone UH). Il s'agit d'une mise en conformité du PLU avec l'occupation actuelle de ce

terrain (bâtiment et accès au niveau du domaine communal de la Canaudière). Cette parcelle n'a pas été prospectée lors de l'état initial de l'étude d'environnement.

Si un quelconque projet était envisagé sur le secteur il y aurait lieu de s'assurer au préalable de la non existence de station de Scille à deux feuilles à une époque appropriée (mars – avril).

▪ **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)**

La parcelle en EBC déclassée dans le cadre du PLU s'inscrit dans la ZNIEFF de type 2 du Bois de Bucy et Bois contigus. Cette parcelle appartient à la commune d'Ormes (domaine de la Canaudière) qui n'a pas de projet particulier sur cette dernière mais souhaite mettre en conformité le document d'urbanisme vis-à-vis de l'occupation actuelle (boisements mais aussi bâtiment et accès). La parcelle est intégrée à la zone UH (équipements communaux). En conséquence ce déclassement ne paraît pas de nature à constituer une atteinte sensible à l'équilibre de ce vaste massif boisé portant également sur les communes de Chaingy, Ingré, Rozières-en-Beauce, Bucy-Saint-Liphard, Huisseau-sur-Mauves, Gémigny.

IV . PAYSAGE

▪ **Articulation zone industrielle et zones à urbaniser**

L'espace dévolu aux activités industrielles se concentre essentiellement au niveau de la zone Pole 45 avec une extension vers l'ouest le long de la liaison Ormes Saran. Néanmoins une enclave UI liée à une activité de stockage de céréales existe au niveau des Maisons Brûlées.

Certains des secteurs au contact des zones UI sont classés dans le POS actuel en zone agricole.

Dans le PLU ces terrains relèvent des zones à urbaniser. De manière à assurer un cadre de vie satisfaisant dans ces futures zones d'habitat des mesures visant à assurer un écran entre zone industrielle et d'activités d'une part et secteur d'habitat futur d'autre part, ont été prises. Ainsi :

- A Beauvois : les espaces boisés classés existants ont été maintenus. Au sud, dénué de boisements, un EBC (O) a été créé visant à isoler le secteur à urbaniser de la zone UI.
- A l'Abrès : création d'un EBC (Q) en zone Nb (zone naturelle) le long de la voie ferrée.
- Aux Maisons brûlées : création d'un EBC (I) le long de la voie ferrée constituant à l'est un écran vis-à-vis des silos. Par contre, sur l'ouest des silos, aucune mesure n'a été prise.

▪ **Articulation abords des routes classées à grande circulation et zones à urbaniser**

Rappelons que la RN157 et la RD955 sont classées routes à grande circulation. L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique donc à ces deux voies. Cet article spécifie que : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation » (extrait de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme). Précisons que cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole ni à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La liaison Ormes / Saran n'est apparemment pas classée route à grande circulation, néanmoins, en toute logique, le même principe devrait être appliqué à cette voie.

Le long de la RD955, au-delà de la zone actuellement urbanisée, deux secteurs d'urbanisation future ont été créés, il s'agit de zones IIAU, zones non ouvertes aux opérations sauf sous forme de ZAC.

Aux abords de la RN 157, un secteur au-delà de la zone actuellement urbanisée est concerné. Ainsi, à la Vallée d'Ormes, une extension de la zone UH actuelle, en vue de futurs équipements collectifs (collège, centre culturel), porte sur les abords de la RN157.

Aucune étude paysagère spécifique n'a pour l'instant été réalisée sur ce secteurs.

Vis-à-vis de la RD955 la commune a d'ores et déjà fait des choix d'insertion paysagère en classant en Espace Boisé Classé (à créer) une bande de terrain part et d'autre de la route. Il y aura lieu, dans le cadre des ZAC de réaliser une étude paysagère spécifique visant à assurer une intégration satisfaisante de ces secteurs.

Pour la RN157, tout projet dans la zone UH aux abords de la nationale devra s'accompagner d'une étude paysagère spécifique.

Concernant l'avenue Charles de Gaulle qui n'est pas classée route à grande circulation, la commune a néanmoins considéré ce point et institué une marge de recul de 30 m

▪ **Entrées de bourgs**

Du fait du classement en route à grande circulation de la RD955 et de la RN 157 une étude paysagère spécifique devra être réalisée au moment de l'ouverture à l'urbanisation (IIAU) ou lors des projets (extension de la zone UH). Se reporter ci dessus.

A noter le classement en zone naturelle de la parcelle située entre le cimetière et le bâti au sud ainsi que le classement en EBC d'une bande de terrain le long de la RD 955, qui marquent la volonté d'aménagement de cette entrée d'Ormes.

▪ **Espaces urbains et à urbaniser**

Outre le maintien du classement en EBC des bosquets situés dans les zones à urbaniser, de nouveaux Espaces Boisés Classés y ont été créés de manière à assurer la présence d'espaces naturels au sein de ces zones. A signaler également la création de zones N (zones naturelles) qui constituent des coulées vertes au sein de la zone urbaine à l'Abrès mais également au sein de l'ancienne ZAC des Forges.

La volonté de préservation du « patrimoine » arboré, le souci d'un aménagement de qualité des abords des habitations et le choix de créer des espaces verts significatifs au sein des zones à urbaniser s'exprime au travers de l'article 13. Cet article spécifie que :

- les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- en cas de plantation existante les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets (zones UC, UD).
- les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m² de terrain (zones UA,UB,UC, UH).
- pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface hors œuvre nette de plus de 1000m², 10% de la surface de terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de hautes tiges² (zone UA, UB, UC, UD). En zone IAU le seuil est de 2ha. Il est précisé que la superficie en espace vert sera d'un seul tenant ou reliée par des chemins piétonniers et qu'il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés de terrain inutilisables pour la construction mais d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
- Pour la zone UI il est précisé que l'espace situé entre l'alignement et la construction sera aménagé en espace vert. Les espaces imperméabilisés devront, si la configuration du terrain le permet, être situés en fond de parcelle.

La commune n'a pas souhaité utiliser l'article L123-1-7 qui permet de « signaler » des éléments bâtis (puits, croix) ou naturels au titre de la loi « paysage » afin d'assurer une meilleure préservation de ces éléments. A noter toutefois qu'une maison vigneronne a été achetée par la commune et sera aménagée en écomusée.

V . RISQUES TECHNOLOGIQUES

▪ **Risques liés aux activités industrielles**

Deux établissements relevant du régime des installations classées (ICPE) se situent à proximité de zones à urbaniser. Il s'agit d'une part de la société Union SDA Collecte au nord et de ND Logistics au sud.

² Dans les zones d'aléa fort des précautions particulières (distances ou écran anti-racine) sont à prendre vis-à-vis des plantations d'arbres (cf. annexes).

Union SDA Collecte

Auparavant, du fait du stockage de produits phytosanitaires, cet établissement relevait de la directive SEVESO³ seuil bas. Actuellement Union SDA Collecte ne relève plus que du régime des installations classées pour la protection de l'environnement pour une activité de stockage de céréales. Cette activité n'induit aucune servitude. Néanmoins, du fait d'une évolution toujours possible de la législation et des « sur » accidents liés à des stockages d'intrants agricoles (ammonitrates) qui se sont produits en 2003, il semble souhaitable de prendre en compte l'existence des silos et des activités liées en évitant toute habitation à moins de 50m. Précisons que l'arrêté préfectoral du 9/10/1986 concernant l'extension du site spécifiait que les silos devaient être implantés à une distance au moins égale à 50m de toute installation fixe occupée par des tiers.

La zone IAU à l'ouest des installations se situe à plus de 50 m des silos en activité de Union SDA Collecte. A l'est de la voie ferrée un EBC a été créé. De fait, toute nouvelle habitation dans ce secteur IAU sera à plus de 50 m des bâtiments les plus proches.

ND Logistics

Le bâtiment rue de la Balance (à proximité de la voie ferrée) est une installation classée pour la protection de l'environnement et non un établissement SEVESO (contrairement au bâtiment rue du Paradis).

Il est constaté que la distance minimale entre le bâtiment rue de la Balance et toute nouvelle habitation de la zone à urbaniser sera à plus de 100 m. Rappelons qu'une bande de terrain a été classée en EBC le long de la voie ferrée de manière à isoler le secteur d'habitat de la zone d'activités.

Précisons que, de manière générale, les secteurs IAU ne pourront faire l'objet que d'opération d'habitat groupé qui doivent porter sur au moins 1 ha. En conséquence, les plans des lotissements pourront intégrer des mesures complémentaires de recul des habitations. Les zones IIAU ne seront ouvertes à l'urbanisation que pour des opérations groupées sous forme de ZAC ou toute disposition pourra être prise pour éloigner encore les habitations.

▪ Risques liés au transport de matières dangereuses

A Ormes, la zone à risque est composée par une bande de 50m de large située de part et d'autre :

- Des axes routiers les plus importants : RN 157, RD 955, avenue Charles de Gaulle (liaison Ormes / Saran),
- De la voie ferrée,
- Du pipeline à hydrocarbures liquides.

Aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est créée à proximité du pipeline. Il n'en est pas de même le long de la voie ferrée et des principaux axes routiers.

Voie ferrée :

✓ Le Bois de Gouchot – Les Chabasses

La zone IIAU à l'ouest (le Bois de Gouchot) concerne des terrains situés à plus de 50 m de l'axe de la voie ferrée. Par contre, sur l'est (les Chabasses), la zone IIAU s'inscrit, au-delà de l'espace boisé classé longeant la voie à moins de 50 m de son axe. **A titre préservatif, il serait souhaitable que, dans le cadre de la ZAC, les habitations projetées se situent à plus de 50 m de l'axe de la voie ferrée.**

✓ L'Abrès

L'extrémité nord de la zone IAU s'inscrit à environ 45 m de l'axe de la voie ferrée. Il y aura lieu de veiller, lors de l'opération groupée d'urbanisation de ce secteur, à ce que l'habitation la plus proche s'inscrive à plus de 50 m de cet axe.

Liaison Ormes / Saran – avenue Charles de Gaulle

Le secteur d'urbanisation IAU de Beauvoisis se situe à plus de 50 m de l'axe de l'avenue Charles de Gaulle.

RD 955

³ Activité susceptible de présenter des risques graves pour la population et l'environnement.

Au niveau du Bois d'Ormes, la limite de la zone IIAU, au-delà de l'espace boisé classé, s'inscrit à moins de 50 m de l'axe de la route. **Il serait souhaitable, au moment de la création de la ZAC de prévoir une distance minimale de 50 m entre l'axe de la départementale et les habitations projetées.**

RN 157

Au niveau de la Vallée d'Ormes, dans la zone UH destinée aux équipements communaux, il serait bon de prendre en compte, dans les projets d'aménagements une distance de 50 m entre l'axe de la voie et les bâtiments accueillant du public.

VI . PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Un certain nombre de zones d'urbanisation nouvelles concernent des terrains où des sites sont connus du Service Régional d'Archéologie.

Sont concernés⁴ :

- Le Bas de l'Enfer (zone IAU) : ancien chemin d'Orléans à Châteaudun (chemin d'exploitation n°31),
- Crève Sec (zone IIAUa) : carrière d'extraction de marnes d'époque indéterminée.
- Les Grands Champs de Corroy (zone IIAUb) : indice de site d'époque indéterminée,
- Ferme d'Ormes (zone IAU) : indice de site néolithique et gallo romain, motte castrale médiévale potentielle.
- Les Maisons Brûlées (zone IIAU) : indices de site néolithique, gallo romain et du Moyen-Age.

Rappelons que l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme précise que : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

⁴ se reporter pour la localisation des sites à la page 33 de l'état initial.

