



**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
sur la modification n°3  
du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm)  
d'Orléans Métropole (45)**

N°MRAe 2024-4941

# Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 24 janvier 2025, en présence de**

**Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO et Corinne LARRUE,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

**Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

**Vu** la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) d'Orléans Métropole (45), déposée par Orléans Métropole, reçue le 27 novembre 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4941 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 16 décembre 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4941 en date du 24 janvier 2025

Modification n°3 du PLUm d'Orléans Métropole (45)

**Considérant** que le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) d'Orléans Métropole comporte de nombreuses évolutions prévues et que seules les plus significatives seront mentionnées dans le présent avis ;

**Considérant** que ce projet de modification :

- concerne le territoire des 22 communes de la métropole,
- fait évoluer le règlement écrit, le règlement graphique, le rapport de présentation, les plans des emprises au sol et plans des hauteurs maximales, certaines orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles, l'atlas des risques et des cahiers communaux,
- supprime 7 emplacements réservés, en modifie 10 et en crée 40 concernant notamment la régularisation ou l'aménagement de voirie, les liaisons douces, un équipement public communal, des espaces verts ou l'aménagement de parking,
- crée 3 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal) et en modifie 2,
- crée 2 OAP sectorielles et en modifie 5,
- apporte diverses modifications de zonage, de hauteurs maximales et d'emprises au sols,
- corrige des erreurs matérielles ;

**Considérant** que la modification de l'atlas des risques a pour but de donner accès à une donnée à jour, complète et exploitable comme la modification du tableau de synthèse du risque inondation de l'OAP « risques naturels et santé urbaine » en cohérence avec l'atlas ;

**Considérant** que les modifications prévues du règlement écrit permettraient :

- d'apporter des précisions de lexique (circulation générale, voies, limites latérales),
- de prendre en compte de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) du 10 mars 2023 en modifiant la définition d'emprise au sol afin d'instaurer une dérogation concernant les ombrières photovoltaïques,
- d'apporter quelques précisions aux dispositions réglementaires relatives au lotissement,
- de limiter à 3,5 m de haut les annexes et extensions exceptionnellement autorisées en cœur d'îlots, franges agricoles ou paysagères et zones 1AU, A et N,
- d'introduire une dérogation à l'interdiction de travaux sur des éléments bâties remarquables pour les démolitions justifiées par l'urgence en raison de risques sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis d'une reconstruction à l'identique,
- de modifier les dispositions relatives à l'obligation de réalisation des emplacements cycles pour la sous-destination hôtel (réduction du nombre d'emplacements cycles en contrepartie de mise à disposition de cycles en gestion partagée),
- de permettre la sous-destination « autre hébergement touristique » dans les Stecal A-S et N-S et diminuer l'emprise au sol autorisée de 50% à 35%,
- d'apporter d'autres précisions relatives au nombre d'emplacements de stationnement pour les activités de service, au chauffage urbain, aux constructions au-delà de la bande de constructibilité ;

**Considérant** que l'autorisation de la sous-destination « autre hébergement touristique » en Stecal N-S et A-S risque d'augmenter le nombre de visiteurs sur ces sites dont la vocation est de permettre la préservation, la valorisation et le développement des bâtiments à valeur patrimoniale et de voir se développer de nouveaux projets ; que ce risque s'applique aux nouveaux Stecal créés par la modification (Stecal N-S à Mardié et A-S à Chanteau et Saint-Jean-de-Braye) ; que néanmoins, ce risque est limité par la réduction des droits à construire ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4941 en date du 24 janvier 2025

Modification n°3 du PLUm d'Orléans Métropole (45)

**Considérant** que la modification est susceptible d'entraîner une augmentation ponctuelle de la densité de certains secteurs dans le cadre en particulier de :

- l'adaptation du zonage au projet d'extension du cimetière communal à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin,
- la création de l'OAP « La Bonne Dame » à Saran (24 680 m<sup>2</sup>),
- la création de l'OAP « Curembourg Barbara » à Semoy (2 694 m<sup>2</sup>),
- la modification de zonage de deux parcelles au croisement entre la rue des Cassines et la route de Sandillon à Saint-Denis-en-Val (1 574 m<sup>2</sup>) ;

**Considérant** que l'adaptation du zonage à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin consiste à rebasculer les parcelles classées en UE pour l'extension du cimetière communal et non utilisées à cet effet dans le zonage UC adjacent, les rendant constructibles ;

**Considérant** que la création de l'OAP « La Bonne Dame » à Saran a pour objectif de mieux encadrer l'aménagement du site déjà couvert par l'OAP RD2020 et l'OAP Centre-ville, pour porter un programme mixte (activités économiques du secteur tertiaire diversifiée), tout en préservant les boisements existants ;

**Considérant** que la création de l'OAP « Curembourg Barbara » à Semoy est prévue sur une dent creuse de surface réduite dans une enveloppe urbaine résidentielle à caractère pavillonnaire et permet d'encadrer la densification ;

**Considérant** que la modification de zonage à Saint-Denis-en-Val d'un zonage UR3 à un zonage UAE1-P a pour vocation de permettre l'extension de la zone d'activités des Cassines contiguë suite à la démolition des deux bâtiments présents sur ce site ;

**Considérant** que la modification prévoit des adaptations de zonages, de plan des hauteurs et de plan des emprises notamment pour accompagner :

- la reconversion du site « Chèques Postaux » à La Source pour pouvoir accueillir des logements,
- la reconversion du site « Cathelineau » à La Source en un lieu mixte avec espaces sportifs, résidence en « coliving » (vie en communauté), espace de restauration et lieu de « coworking » (lieu de travail partagé),
- l'opération de renouvellement urbain du site « Wichita Ouest » dans le quartier de l'Argonne à Orléans ;

**Considérant** que la modification prévoit également l'augmentation de la hauteur maximale sur une partie de l'OAP « La Vanoise » à Olivet de 10 m initialement, à 13 m ; que cette augmentation implique une différence potentielle de hauteur de 7 m avec une partie de l'environnement urbain à proximité immédiate ; que le dossier affirme que le projet s'inscrit dans la préservation de l'identité communale sans pour autant convaincre de l'absence d'impact paysager d'une telle différence de hauteur ;

**Considérant** que la modification permet toutefois de préserver ou favoriser la qualité paysagère et écologique de certains secteurs par :

- l'ajout d'une frange paysagère, l'agrandissement ou la création de coeurs d'ilot, la création de boisements urbains, l'ajout d'arbres remarquables, la création d'un linéaire boisé, l'ajout de zones humides ou l'ajout d'espace d'ornement, parc et jardin,
- des modifications de dispositions réglementaires relatives notamment aux matériaux et teintes des façades, aux clôtures, aux toitures dans certains cahiers communaux,

**Considérant** que la modification permet de favoriser la mobilité douce par la création et la modification de certains emplacements réservés ;

**Considérant** qu'un certain nombre d'évolutions prévues consistent en une mise en cohérence notamment de différents zonages avec l'occupation des sols existante, une OAP, les vocations des zones et l'évolution ou l'abandon des projets sur les sites ; que des abaissements de hauteurs maximales et augmentations de coefficients d'emprise de pleine terre sont également prévus ;

**Considérant** que, au vu des éléments transmis, et malgré la quantité d'évolutions prévues, le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable :

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par Orléans Métropole, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°3 du PLUm d'Orléans Métropole (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;**
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par Orléans Métropole.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, Orléans Métropole rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 24 janvier 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,  
son président



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4941 en date du 24 janvier 2025

Modification n°3 du PLUm d'Orléans Métropole (45)