

Mise en compatibilité Procédure de déclaration de projet PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'OLIVET

Pièce 1. – Rapport de Présentation

SOMMAIRE

PARTIE 1 LA DECLARATION DE PROJET	7
1. Objet du projet	7
2. Le site	7
2.1 <i>Dans son contexte</i>	7
2.2 <i>Le site et ses contraintes</i>	9
2.3 <i>La vocation du site</i>	15
3. Motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet ..	16
3.1 <i>Caractéristiques du projet</i>	17
3.2 <i>L'intérêt général</i>	20
 PARTIE 2 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	 23
1. Présentation de la mise en compatibilité	23
2. Justifications des modifications	24
2.1 <i>Justification des modifications des documents graphiques</i> ...	24
2.2 <i>Justification des modifications du règlement</i>	26
3. Evaluation des incidences sur l'environnement	30

Préambule

Le château de la Fontaine et son parc situés sur la commune d'Olivet, site classé depuis 1935 pour la qualité de ses espaces naturels en bordure du Loiret et sa valeur patrimoniale, est le siège du Domaine de la Fontaine, société spécialisée dans l'évènementiel rayonnant à l'échelle métropolitaine.

Pour répondre aux besoins de ses clients, le Domaine de la Fontaine installe tous les printemps à côté de l'orangerie du château, par le biais d'un permis de construire provisoire, une tente qui lui permet de doubler sa surface d'accueil 6 mois de l'année.

Afin de renforcer son activité, le Domaine de la Fontaine, souhaite installer une orangerie « éphémère », en remplacement de la tente, ce qui lui offrirait toute l'année la capacité d'accueil pour un fonctionnement optimisé.

Dans le Plan Local d'Urbanisme d'Olivet en vigueur l'ensemble du Domaine de la Fontaine est classé en zone naturelle N et est impacté par deux autres servitudes, le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement ZPPAUP et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le projet d'orangerie éphémère n'est donc pas autorisé par le PLU.

De plus, le château du domaine de la Fontaine est classé comme bâtiment d'intérêt patrimonial. Il s'appuie sur la fiche descriptive de 2007 de la DIREN Centre Val de Loire.

Aussi, pour permettre la pérennité de l'activité du Domaine de la Fontaine et ainsi assurer la préservation et la valorisation du château et de son parc, il est donc envisagé de faire évoluer le PLU en créant un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) avec les ajustements réglementaires appropriés permettant l'implantation de l'orangerie éphémère

1. Contexte réglementaire

Par délibération en date du 31 mai 2018 le conseil métropolitain a approuvé la révision du PLU d'Olivet.

Orléans Métropole, à la demande de la commune d'Olivet, engage une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme (article L.300-6).

A. Déclaration de projet

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme dispose que :

« les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique... se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ... ou de la réalisation d'un programme de construction. »

B. La mise en compatibilité du PLU

Le régime juridique de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet est précisé aux articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. Elle est déclinée d'un point de vue réglementaire aux articles R.153-15 à R.153-17 du même code.

Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation réglementaire.

L'article 153-54 du code de l'urbanisme dispose que :

« Une opération faisant l'objet ..., d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

.... »

2 Déroulement de la procédure

Étape 1- Lancement de la procédure

Étape 2 - Élaboration du dossier

Étape 3 - Saisine de l'autorité environnementale pour la consultation au cas par cas pour avis sur la nécessité ou non de soumettre la procédure à évaluation environnementale ; l'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique, et, le cas échéant l'évaluation environnementale si celle-ci était requise.

Étape 4 - Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique

Étape 5 - Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU

Étape 6 - Approbation de la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par le conseil métropolitain.

Le présent rapport de présentation se compose de deux parties :

- La déclaration de projet, visant à déclarer d'intérêt général le projet de l'orangerie éphémère du domaine de la Fontaine ;
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Olivet, nécessaire à la réalisation de ce projet.

PARTIE 1 LA DECLARATION DE PROJET

1. Objet du projet

La société du Domaine de La Fontaine créée en juin 2002 est implantée sur le site du château et de son parc éponyme sur le territoire de la commune d'Olivet. Elle accueille toute l'année des évènements d'entreprises, séminaires, journées de formation ou de travail, soirées clients ainsi que des mariages entre 25 et 30 par an.

L'activité est freinée dans son développement par le manque de places, la tente installée en extérieur pour agrandir les espaces d'accueil ne pouvant fonctionner l'hiver.

L'objet du projet est donc de remplacer cette tente par un bâtiment de type « orangerie éphémère », compte tenu de la spécificité et des contraintes de ce site naturel remarquable en bordure du Loiret.

2. Le site

2.1 Dans son contexte

Olivet avec 21 764 habitants (données INSEE 2014) est la seconde ville du département du Loiret, et est une commune structurante d'Orléans Métropole qui regroupe 22 communes.

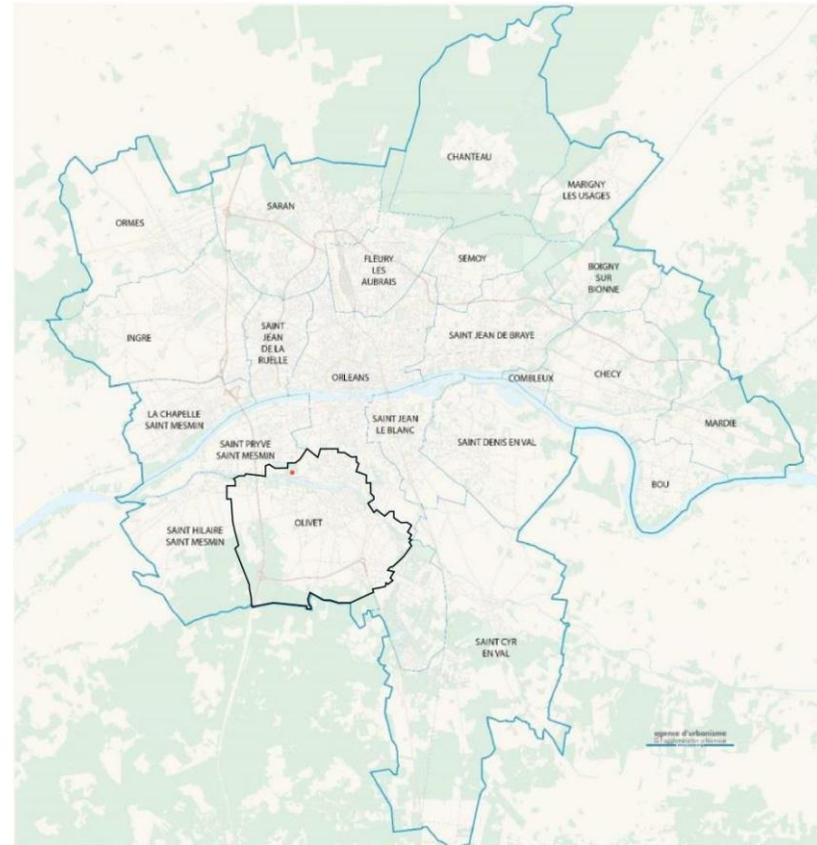
Située à proximité immédiate d'Orléans, Olivet possède une très bonne desserte par les infrastructures routières, notamment l'autoroute A71 et les départementales D2020, D2271 et D15.

Traversé par la rivière du Loiret, affluent de la Loire, au nord, le territoire d'Olivet possède également un patrimoine naturel remarquable.

Aussi, « Son passé, son positionnement géographique et son attractivité font d'Olivet un pôle structurant de développement futur du sud de la Métropole. » (PADD Olivet)

LOCALISATION DE OLIVET AU SEIN D'ORLEANS METROPOLE

Source : Agence KR d'après AUAO

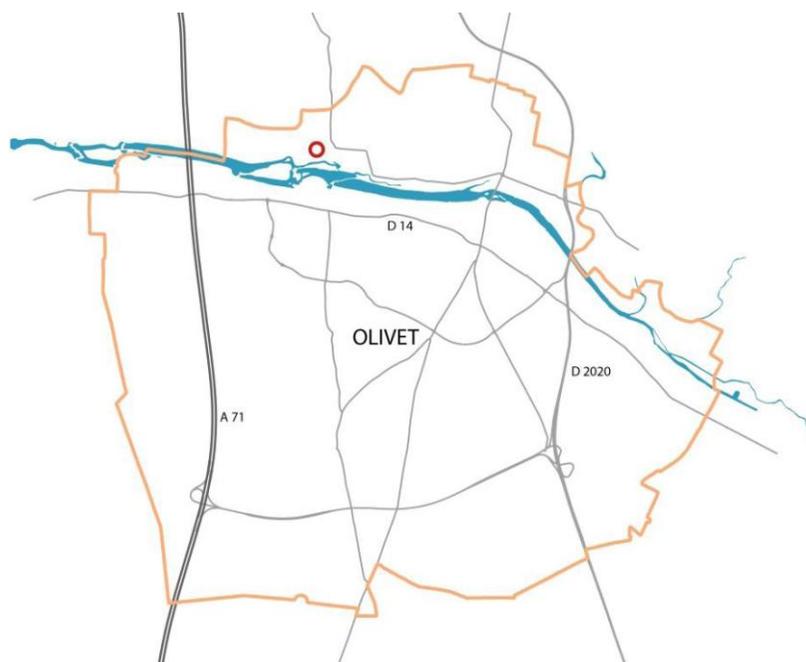


2.2 Le site et ses contraintes

Le château de la Fontaine et son parc, se situe en limite nord de la commune d'Olivet en frange du tissu urbanisé de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, sur les berges du Loiret, et à proximité immédiate de la ville d'Orléans. Il est desservi par la rue de la Reine Blanche reliée à la D2020 qui relie Olivet à Orléans.

LOCALISATION DU SITE DU CHATEAU DE LA FONTAINE

Source : Agence KR



Composée du château, de ses dépendances et de son parc, la propriété est délimitée :

- Au nord par la rue de la Fontaine ;
- A l'est, par la rue de la reine Blanche ;
- A l'ouest, par la rue de la Fontaine ;
- Au sud, par la rivière du Loiret.

LOCALISATION DU SITE DU PROJET

Source : Agence KR



Le site est bordé à l'ouest par le lac de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin et ses espaces verts, à l'est par de l'activité agricole, au nord par le tissu urbain pavillonnaire de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, et au sud par le Loiret.

Il porte sur les parcelles AH 45, 46, 47, 50, 52, 53, 55, 56 et 57 situées dans le périmètre du site classé ainsi que la parcelle AH 88, au nord, en dehors du site classé. Le projet « d'orangerie éphémère » se situe sur la parcelle AH 47.

Le site est soumis à trois servitudes d'utilité publique :

- **Le site classé du Château de la Fontaine et son parc** : compte tenu de son intérêt patrimonial le domaine de la Fontaine est un site classé au titre des articles L341.1 à 22 du code de l'environnement et ce par arrêté préfectoral du 12 juillet 1935, servitude d'utilité publique AC2.
- **La ZPPAUP de la rivière du Loiret** (devenu SPR), pour assurer sa protection et sa mise en valeur.
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val d'Orléans** : le site est en zone d'aléa fort hauteur (Fh), d'aléa très fort hauteur (TFh) et d'aléa très forte vitesse (TFv).°

PERIMETRE DU SITE

Source : Agence KR d'après Géoportail



Photos : Agence KR

Le site classé du Château de la Fontaine et de son parc (source DIREN Centre)

Caractéristiques du site :

« Caractère et intérêt paysager : le château et le parc de la Fontaine se situent sur la commune d'Olivet, au nord et en bordure du Loiret entre les lieux-dits la Cossonière et la Martinière, en face de l'île des Béchets et du Moulin St-Julien.

Ce site est un bel exemple des grandes propriétés de la région Orléanaise.

Il est composé d'un superbe parc dont une partie est traitée à la française et une partie à l'anglaise, ainsi qu'un magnifique potager, sa partie sud donne sur un bras du Loiret, lit principal de cette rivière.

Le château date du XVII^{ème} siècle, c'est une construction en pierre possédant quelques dépendances, dont les moulins des Béchets et de St-Julien.

Le site offre un intérêt paysager certain, particulièrement calme et paisible. »

Modifications, contraintes et pressions :

Environnement du site :

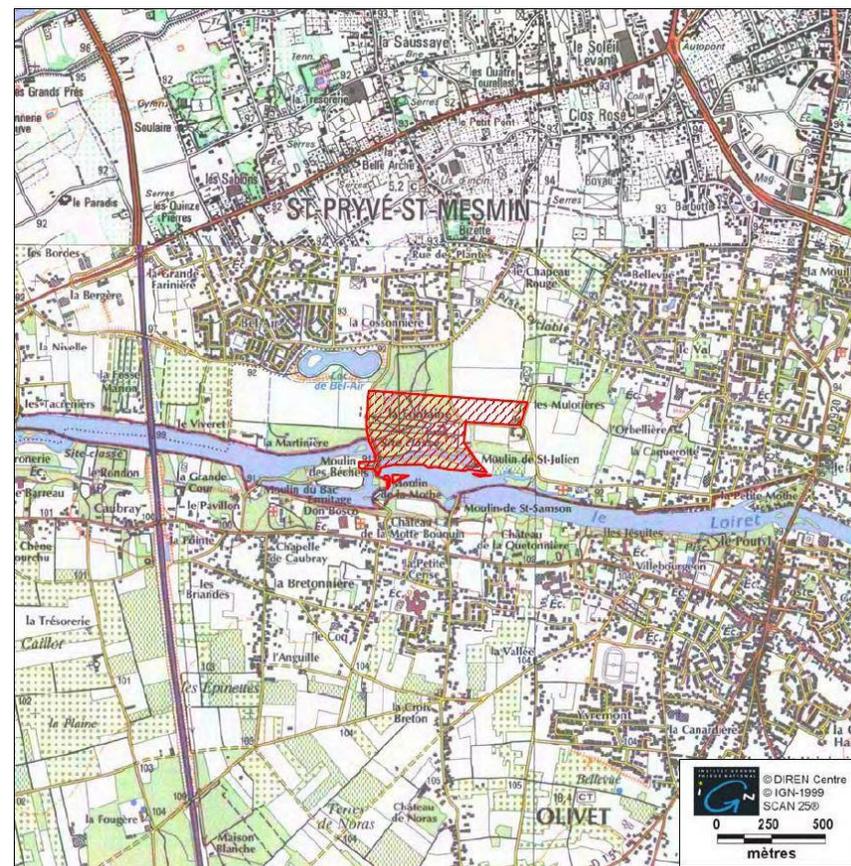
En grande partie « naturel » : la rivière, les boisements de la rive, les cultures maraîchères, cet environnement est directement lié au site inscrit de la rivière du Loiret.

Sensibilité :

Faible, site relativement protégé et propre. Il faudrait au maximum conserver l'environnement naturel et les vues que l'on peut avoir sur la cathédrale d'Orléans au nord.

PERIMETRE DU SITE CLASSE DU CHATEAU DE LA FONTAINE ET DE SON PARC

Source : DIREN



Le Site Patrimonial Remarquable de la rivière du Loiret (ex ZPPAUP)

Le site s'inscrit dans la séquence dite « les îles », au sein du secteur S1 « secteur naturel à fort patrimoine paysager » du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP). Le château de la Fontaine est listé dans les bâtiments d'intérêt patrimonial.

Le château et le parc de la Fontaine font l'objet d'une fiche de cas dans le document de la SPR (ZPPAUP).

Recommandations :

Le parc boisé de la Fontaine répond de façon exceptionnelle à la typologie des grandes propriétés de la rive opposée.

Le caractère naturel des terres de la Fontaine, qui a déjà reçu une urbanisation assez mal contrôlée méritent d'être préservées.

La qualité des constructions autorisées dans ce secteur devra être une préoccupation importante dans la gestion de la ZPPAUP.

Prescriptions :

Constructions nouvelles :

En dehors des prescriptions spécifiques tendant à renforcer ou à rétablir le caractère des différents secteurs, sous-secteurs, ou points de vue, il convient de s'inspirer de la typologie de l'architecture locale traditionnelle utilisée dans les fiches de cas, pour faire œuvre de création architecturale.

Prescriptions particulières au secteur S1 :

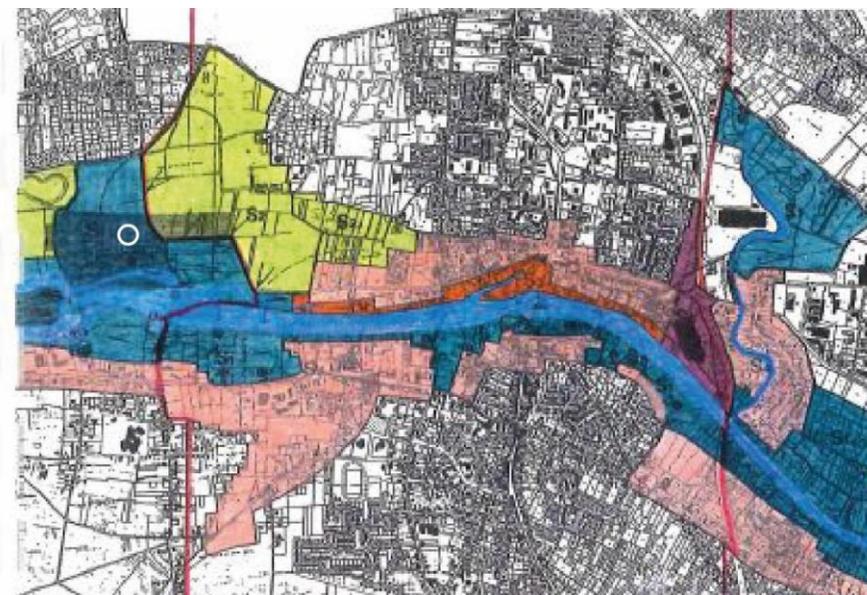
L'objectif est de préserver et valoriser les composantes du paysage, en conservant au maximum l'intégrité foncière des grandes propriétés qui lui donnent son caractère et sa spécificité.

Modifications et extensions :

Les aménagements liés une construction ou aux équipements hôteliers et restaurants existants (garages, piscine tennis...) pourront être autorisés s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du secteur.

Pourront être autorisées sous réserve de présenter des qualités architecturales et d'intégration au site suffisantes : les constructions et aménagements liés au fonctionnement des équipements publics existants ou destinés à la mise en valeur du site.

Le site au sein du SPR



- S1** Secteur naturel à fort patrimoine paysager
- S2** Secteur d'appartenance au val
- S3** Secteur " Venise du Loiret "
- S4** Secteur "jardin habité "
- S5** Secteur de valeur paysagère à améliorer

Le PPRI du Val d'Orléans

Soumis au PPRI, le site se situe en zone d'expansion de crue (ZEC). Situé dans une zone peu urbanisée et peu aménagée, les volumes d'eau importants peuvent donc être stockés au sein de ce tissu.

Le domaine se trouve sur 3 zones d'aléas différents :

- Zone d'aléa fort hauteur (Fh) zone pouvant être concernée par des courants faibles et moyens avec une hauteur d'eau importante ($1\text{m} < H < 2,5\text{m}$ et $V < 0,50\text{m/s}$). Effet potentiellement dommageable pour le bâti du fait de la durée de l'immersion.

Dans cette zone le principe retenu est de :

- réduire l'exposition au risque
- ne pas aggraver la vulnérabilité des activités existantes
- ne pas aggraver les risques en rez-de-chaussée
- préserver les espaces ouverts permettant le stockage et l'écoulement en zone d'écoulement préférentiel

- Zone d'aléa très fort hauteur (TFh) zone pouvant être concernée par des courants faibles et moyens avec une hauteur d'eau très importante ($H > 2,5\text{m}$ et $V < 0,50\text{m/s}$). Effet potentiellement très préjudiciable pour le bâti du fait de la durée de l'immersion.

Dans cette zone, le principe retenu est de :

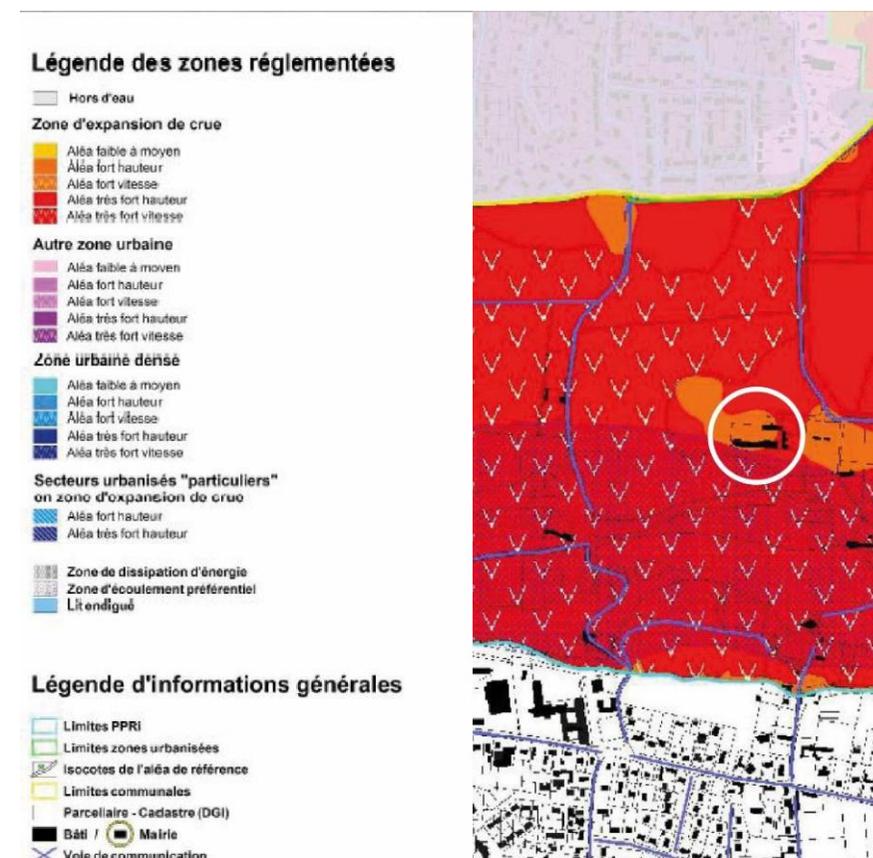
- réduire l'exposition au risque des personnes et des biens
- ne pas aggraver la vulnérabilité existante
- préserver les espaces ouverts permettant l'écoulement et laisser la part à l'eau

- Zone d'aléa très forte vitesse (TFv) zone pouvant être concernée par des courants forts et une hauteur d'eau importante. ($H > 1,00\text{m}$ et $V > 0,50\text{m/s}$). Effet potentiellement destructeur sur le bâti du fait de l'action érosive.

Dans cette zone, le principe retenu est de :

- réduire l'exposition au risque des personnes et des biens
- ne pas aggraver la vulnérabilité existante
- préserver les espaces ouverts permettant l'écoulement et laisser la part à l'eau

Cependant l'implantation du projet de « l'orangerie éphémère » se situant au sud du Château est soumise à deux aléas au sein de la zone d'expansion de crue : aléa très fort hauteur et aléa très fort vitesse.



Au sein des zones d'expansion de crue, quel que soit l'aléa, est autorisée la reconstruction de bâtiment pour cause de mise aux normes, sous certaines conditions :

- En zone d'aléa très fort hauteur :

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEA TRES FORT HAUTEUR		
6.3.2. – Constructions existantes		
Sous-articles	Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.3.2.10	Reconstruction après sinistre et travaux de démolition et de reconstruction de bâtiment pour cause de mise aux normes, à l'exception des bâtiments sensibles	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver la destination initiale ou réduire la vulnérabilité. • Créer un plancher au rez-de-chaussée sur une emprise au sol identique à +0,50m au-dessus du terrain naturel sauf pour les « activités, activités agricoles et serres » et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.

- En zone d'aléa très forte vitesse :

ZONE D'EXPANSION DE CRUE – ZONE D'ALEA TRES FORT VITESSE		
6.2.2. – Constructions existantes		
Sous-articles	Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
6.2.2.10	Reconstruction après sinistre (hors inondation) et travaux de démolition et de reconstruction de bâtiment pour cause de mise aux normes, à l'exception des bâtiments sensibles	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver la destination initiale ou réduire la vulnérabilité. • Créer un plancher au rez-de-chaussée sur une emprise au sol identique à +0,50m au-dessus du terrain naturel sauf pour les « activités, activités agricoles et serres » et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur. • Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. • Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.

La « reconstruction de la construction existante » concourt à en réduire la vulnérabilité notamment en déplaçant son implantation vers :

- 1/ un aléa très fort hauteur (en lieu en place de l'aléa très fort vitesse) :



- 2/ en dehors de la zone de talweg :



2.3 La vocation du site

Un peu d'histoire

(source Madame d'Illiers)

La propriété de La Fontaine s'est continuellement transformée au cours des derniers siècles : la modeste demeure qu'André Le Nôtre, jardinier de Versailles, enrichie d'un parc géométrique et ordonné au XVII^{ème} siècle, s'est largement transformé début XIX^{ème}.

Louis d'ILLIERS raconte dans sa notice sur la Fontaine que le propriétaire, « *laissant à la futaie l'aspect qu'elle avait jusqu'alors, il agrandit et remania tout le reste du parc. Les rectangles et les boulingrins cédèrent le pas à des pelouses semées d'arbres, décor harmonieux dont les moulins et les clochers des environs forment la toile de fond.*

D'insensibles transitions relient aux lignes françaises les allées nouvelles qui vous menaient, en longeant la rivière, à de jolis bosquets, à la grotte de la Fontaine, à quelque pont rustique ou à la chaumière, souvenir naïf du culte de Rousseau. »

Les inondations, les guerres, l'urbanisation au voisinage immédiat d'Orléans ont fait évoluer la propriété, du XVII^{ème} siècle à nos jours selon deux orientations :

1. **Sanctuaire préservé**, poumon vert dans un environnement urbain de plus en plus fréquenté sur l'axe nord-sud entre le pont de l'Europe et le quartier de La Source ;
2. Lieu, **entreprise de réceptions** artistiques et économiques de prestige aux portes d'une métropole dynamique et cultivée.

.... et aujourd'hui

Elle accueille des logements pour plusieurs familles, mais aussi la **société du Domaine de La Fontaine**, une entreprise dynamique d'accueil et d'organisation de réceptions privées et de séminaires professionnels dans des espaces équipés et chaleureux. Le domaine accueille des journées de formation d'entreprises locales, des lancements de produits, elle permet « la mise au vert » des salariés pour changer de cadre de travail.

Elle est le **siège de l'association des amis du château de La Fontaine**, initiatrice chaque année de concerts et de master classes musicales, organisatrice de visites, d'expositions ou d'animations sportives ou culturelles à l'occasion des journées du patrimoine ou du Vélotour d'Orléans en 2019.

Cette propriété, qui a su évoluer depuis trois siècles, peut, et même doit aujourd'hui enrichir et adapter son patrimoine bâti dans le respect de ces orientations constantes. Elle gagnerait ainsi à remplacer le chapiteau de toile blanche installé en prairie sud par un équipement plus valorisant que représente une « orangerie éphémère », sœur et voisine de l'orangerie de pierre et de verre déjà implantée sur le site.

C'est la vocation de cette propriété familiale de se transformer, de se développer, de s'enrichir, de s'embellir ; elle a su le faire au début du XIX^{ème} siècle, elle doit le faire encore en ce début du XXI^{ème} siècle, dans le respect constant de ce patrimoine fait de pierre, de perspectives naturelles et d'humanisme éclairé.

3. Motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet

Le Domaine de la Fontaine a démarré son activité il y a plus de 17 ans en juin 2002. Après de gros travaux de rénovation, il dispose aujourd'hui d'une Orangerie du XVIII^{ème} de 195 m² ouverte tout au long de l'année et d'une tente de 285 m² implantée sur la prairie sud avec une capacité d'accueil de 250 personnes.

La tente a fait l'objet d'un permis de construire temporaire et doit être démontée entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} avril de chaque année en accord avec les différentes instances (DDT, ABF, MAIRIE,...) ayant autorité sur ce site classé, en zone naturelle, en ZPPAUP et en respect du PPRI.

Le Domaine de la Fontaine reçoit entre 25 et 30 mariages par an surtout entre le 1^{er} avril et fin octobre et une centaine d'évènements d'entreprise type séminaires, journées de travail, soirées clients, activité team building en extérieur pour des sociétés de la région : Parfums Christian Dior, Société Mars, L'Oréal, BPVF, Atos Origine, Axéreal

La moyenne des évènements est autour de 100 personnes avec en général une séance de travail et un repas

De nombreuses demandes sont refusées en fin et début d'année faute d'espaces suffisants : quand la tente est démontée la capacité d'accueil passe à 50 personnes.

3.1 Caractéristiques du projet

Situé dans le territoire naturel et à fort enjeux paysager de la commune d'Olivet, pour répondre aux besoins de préservation et d'entretien du château et de son parc, le projet du Domaine de la Fontaine a pour ambition de renforcer son activité. Outre dans l'orangerie du château, l'accueil des événements et manifestations se fait dans une tente en plastique blanche montée chaque année en début de printemps et pour une durée de 7 mois grâce à un permis de construire temporaire.

Le présent projet prévoit de remplacer la tente par une orangerie éphémère.

Le projet tient compte des « contraintes » suivantes :

1. Pas d'augmentation de la capacité d'accueil pour ne pas modifier les installations sanitaires, traiteur et parking existants, de façon à préserver l'esthétique du site classé ;
2. L'implantation de la tente permet aux clients de bénéficier d'une vue qualitatives sur le parc et ses essences d'arbres exceptionnelles, ce qu'ils soulignent bien souvent
3. L'implantation de l'orangerie éphémère se fera en dehors des aléas très fort vitesse et de zone d'écoulement préférentiel
4. La construction devra être démontable afin de limiter la vulnérabilité du site en cas d'occurrence de la crue

a. Aménagement prévu sur le terrain

L'orangerie éphémère, construction au montage en kit, en verre et acier, de type CTS, ne sera plus démontée chaque année et permettra ainsi à la société de prolonger ses activités en hiver, sous réserve que des risques d'inondation exceptionnelle ne contraignent son démontage.

L'orangerie éphémère sera installée en lieu et place de la tente actuelle avec un positionnement légèrement différent : son emprise au sol est inférieure à celle de la tente (largeur légèrement supérieure et longueur inférieure) et elle sera implantée perpendiculairement aux bâtiments existants pour une plus grande cohérence d'ensemble (la tente était positionnée légèrement de biais).

b. Traitement des constructions

La construction sera architecturalement plus qualitative que la tente actuelle grâce à l'emploi de matériaux plus pérennes tels que le verre et l'acier qui offre transparence et clarté et peut être démontée en 24 heures. L'« orangerie » est un subtil mélange de modernité et de classicisme qui correspond et s'intègre parfaitement au site classé du Domaine.

Dans l'optique de résister aux intempéries hivernales, la structure sera en acier.

L'impact de l'orangerie éphémère dans le site et au regard du château et de son orangerie sera moindre que la tente existante :

- grâce à l'emploi de fondations légères
- grâce à sa hauteur plus faible, l'emploi de matériaux similaires tels que le verre et l'acier et l'emploi de menuiseries également similaires à celles de l'orangerie (arrondies en parties hautes, partie pleine en partie basse et présence de petits bois)
- grâce à sa couleur grise anthracite, son emprise au sol plus petite, sa largeur de façade devant l'orangerie inférieure de presque 3m, son recul plus important par rapport au Loiret et par conséquent, l'éloignement de la zone de risque du PPRI et son positionnement parallèlement aux bâtiments existants.

Les réseaux électricité et chauffage (seuls utilisés) seront maintenus à l'état existant en souterrains non visibles.

c. Economie

La société semble bloquée aujourd'hui dans sa croissance sur 7 mois d'exploitation ; avec la création de l'orangerie, elle gagnera 5 mois d'exploitation avec une capacité à l'année de 200 personnes. Il n'y a aucun lieu prestigieux d'une telle capacité dans l'agglomération.

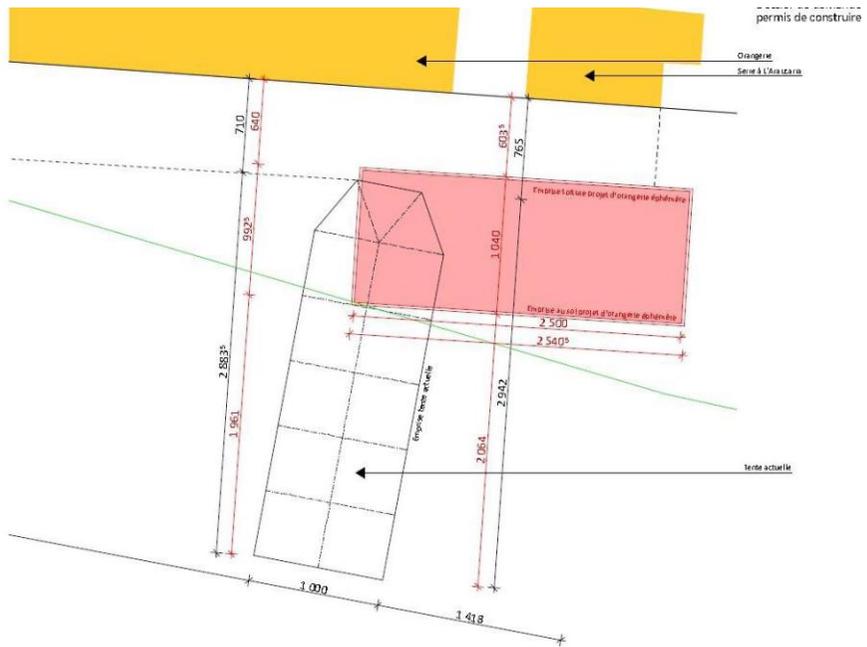
PRESENTATION DU PROJET d'ORANGERIE EPHEMERE



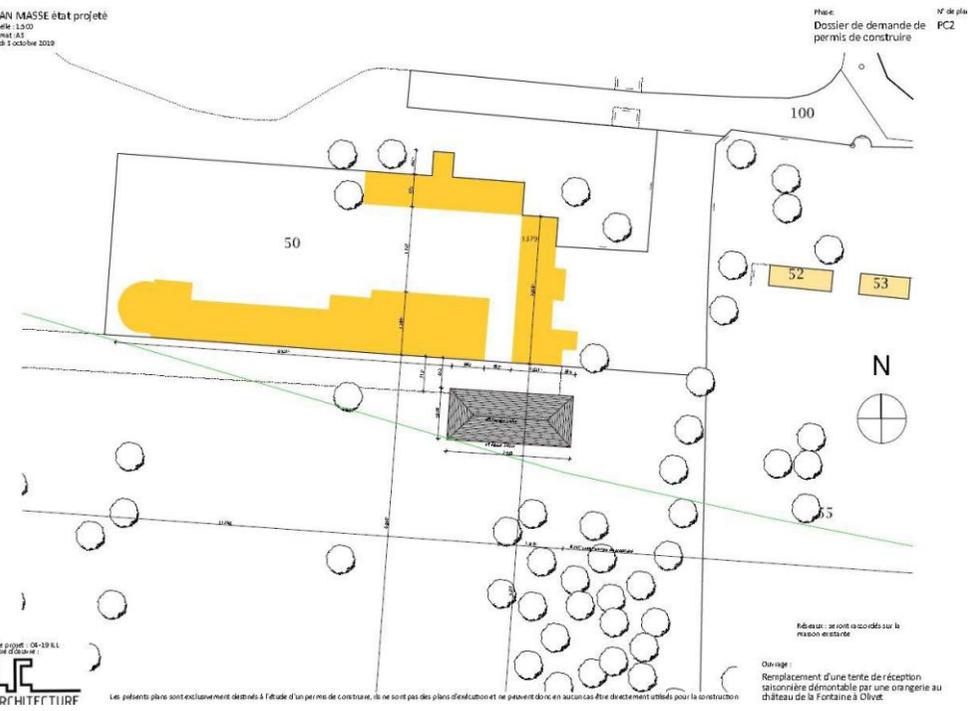
PLAN MASSE état existant
 échelle 1:100
 format A3
 jeudi 5 octobre 2019



18 2019



PLAN MASSE état projeté
 échelle 1:100
 format A3
 jeudi 5 octobre 2019



PERSPECTIVE SUR LE PROJET

échelle : sans échelle
Format : A3
jeudi 3 octobre 2019

Phase: Dossier de demande de permis de construire
N° de plan: PC6



N° de projet : 04-19 ILL
Maître d'œuvre :



3.2 L'intérêt général

L'intérêt général du projet se mesure au regard des axes stratégiques du projet métropolitain et au regard des orientations et enjeux du projet d'aménagement et de développement durables du PLU d'Olivet.

Le projet d'orangerie éphémère qui a pour objet de renforcer et donc de pérenniser l'activité du Domaine de la Fontaine dédiée à l'évènementiel, contribue à la valorisation du lieu par la construction d'un bâtiment plus qualitatif qu'une tente.

Ainsi il répond à un certain nombre d'enjeux sous-tendus par le projet métropolitain et le projet de la commune.

Au regard du projet métropolitain

Orléans Métropole, capitale de la région Centre-Val de Loire, se propose d'être le leader d'un pacte métropolitain « Villes du Val de Loire » fédérant les autres villes de la région autour des politiques universitaires, culturelles, touristiques et numériques... Elle souhaite mener « une stratégie d'attractivité et de captation. Elle doit attirer les talents, les entrepreneurs, les étudiants et les chercheurs, s'ouvrir et s'inscrire dans des flux d'échanges ».

Parmi les axes stratégiques du projet les activités du Domaine de la Fontaine participent plus particulièrement aux axes suivants : **rayonnement et créativité** et **qualité de vie / environnement et transition écologique**.

RAYONNEMENT ET CREATIVITE :

« *La capacité de rayonnement et de créativité d'une métropole s'articule autour de 3 thématiques qui assurent sa visibilité à l'échelle nationale et internationale : **culture, tourisme et le sport....*** »

La culture

La préservation et la mise en valeur du château de la Fontaine et de son parc participent au rayonnement culturel de la Métropole par la valorisation de ce patrimoine naturel et historique.

L'organisation par l'**association des amis du château de La Fontaine** de concerts et de master classes musicales, de visites, d'expositions ou d'animations culturelles à l'occasion des journées du patrimoine participe au rayonnement de la Métropole.

Le tourisme

« *Orléans Métropole doit se positionner clairement comme «tête de réseau» du tourisme régional.... en captant un nouveau flux de tourisme d'affaires par l'accueil d'évènements professionnels réguliers, en lien avec la signature de «Métropole incubatrice» notamment autour du Palais des Congrès « tout en un », CO'Met.*

Prospecter des cibles définies, promouvoir le territoire sur des salons professionnels ciblés, encourager l'accueil d'évènements professionnels d'envergure avec nos filières d'excellence à l'instar du projet Open Cosmetic.

Créer et développer le réseau des « Ambassadeurs du Loiret » au sein des entreprises locales. »

A son échelle, cela va de soi, l'activité du Domaine de la Fontaine s'inscrit pleinement dans la stratégie métropolitaine de développer un tourisme d'affaire.

Le Domaine de la Fontaine offrant aux entreprises un lieu pour leurs manifestations et évènements, répond à une demande et est vecteur d'attractivité pour la métropole.

« Valoriser le patrimoine historique de la métropole en lien avec le tourisme.

Contribuer à développer le tourisme dans le Loiret et dans la vallée de la Loire en positionnant Orléans comme ville « tête de réseau » des itinéraires touristiques.»

Le patrimoine historique du château et de son parc, site classé depuis 1935, contribue pleinement à cette attractivité touristique.

Le projet d'orangerie éphémère est de nature à accroître la qualité paysagère du site.

Le sport

Dans une moindre mesure, les animations sportives auxquelles a participé le site au travers de **l'association des amis du château de La Fontaine**, à l'occasion du Vélotour d'Orléans.

QUALITE DE VIE/ENVIRONNEMENT ET TRANSITION ECOLOGIQUE

« Pour accéder au rang de ville contemporaine durable et être reconnue comme Métropole Verte ... Orléans Métropole, qui jouit d'un certain nombre d'atouts en matière d'environnement et de cadre de vie ... doit attirer en développant une action de promotion volontariste de ses politiques environnementales et en poursuivant ses projets en matière de développement durable. »

La lutte contre le risque inondation constitue en enjeu fort à l'échelle de la métropole pour un territoire innovant et résilient. »

La préservation et l'entretien du Domaine de la Fontaine bien que situé en zone de grand écoulement dans le PPRI du Val d'Orléans, contribue à répondre à l'objectif de valorisation d'une Métropole Verte, tout en tenant compte du risque d'inondation.

Le parc du château participe également à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

Au regard du PLU d'Olivet

Olivet, deuxième ville du département, est une commune attractive. Comme souligné en introduction du PADD du PLU, *« son passé, son positionnement et son attractivité font d'Olivet un pôle structurant de développement futur du sud de la Métropole. »*

Elle souhaite poursuivre la croissance de sa population pour atteindre 24 000 habitants en 2030 tout en assurant la maîtrise de son développement et la préservation du cadre de vie.

Pour cela elle entend préserver son identité, par le maintien de 55 % d'espaces agricoles et naturels et un développement urbain maîtrisé, notamment par la préservation de ses patrimoines, la mise en valeur de la nature et de la biodiversité.

Ainsi, le Domaine de la Fontaine répond aux orientations des chapitres « I- Un cadre de vie des olivetains préservé et affirmé » et « II- Une ville pratique et facile à vivre » du PADD.

Il s'agit des orientations suivantes:

1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET GUIDE PAR L'HISTOIRE D'OLIVET.

- Des terres agricoles et des zones naturelles préservées ;
- Réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Le maintien des zones agricoles et naturelles qui y sont déjà bien présentes permettra de renforcer la perméabilité des sols et de faciliter le bon écoulement des eaux.

Le projet d'orangerie éphémère contribue à maintenir les espaces naturels et par son absence de fondation et son démontage rapide à ne pas entraver l'écoulement des eaux.

1.2 LE PATRIMOINE ... AU CŒUR DE LA VILLE DE DEMAIN

« LA RIVIERE DU LOIRET, SOCLE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE A PROTEGER ET VALORISER »

La préservation de la valeur universelle exceptionnelle de ce patrimoine passe par l'élaboration d'un PLU garant de l'identité de la commune qui vise à recréer l'ambiance des hameaux auxquels les Olivétains sont très attachés. »

Intégrés au périmètre « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et au périmètre de la ZPPAUP devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), la préservation et la valorisation du parc et le château de la Fontaine au travers du projet d'orangerie éphémère répondent pleinement à cette orientation du PLU.

L'activité présente sur le site permet la valorisation, la protection et l'entretien du parc et du château, grâce au dynamisme économique qui se déroule dans l'orangerie et dans la tente une partie de l'année. La future orangerie « éphémère », en lieu et place de la tente, permettra de conforter et de renforcer l'activité tout au long de l'année et ainsi créer les conditions favorables à la préservation du château, patrimoine bâti historique en bordure de la rivière du Loiret qui participe à l'identité de la commune et plus largement de l'agglomération.

1.3 UNE MISE EN VALEUR DE LA NATURE ET DE LA BIODIVERSITE

« Des poumons verts confortés : Le Loiret et ses abords, protégés au titre du SPR, conserveront leur vocation paysagère et écologique, favorisant le développement de la faune et de la flore. »

Le projet d'orangerie éphémère permettra totalement de conserver la vocation paysagère et écologique du site classé.

II. 3 UNE DETERMINATION A SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

« Les bords du Loiret seront mis en valeur par des activités touristiques, culturelles et de loisirs. »

Le projet d'orangerie éphémère qui vise à maintenir toute l'année les activités du Domaine de la Fontaine, entre tout à fait dans ce cadre.

CONCLUSION

Le projet d'orangerie éphémère visant la pérennité et la dynamisation de l'activité du Domaine de la Fontaine concoure à la préservation et la valorisation du site classé du château et du parc de la Fontaine.

Il contribue ainsi à répondre aux enjeux et axes stratégiques définis dans le projet métropolitain et à répondre également aux orientations du projet d'Olivet défini dans le PADD du PLU de la commune.

Compte tenu de ce constat, l'intérêt général du projet est ainsi démontré.

PARTIE 2 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. Présentation de la mise en compatibilité

Pour permettre la réalisation du projet d'«orangerie éphémère » dans la zone naturelle du PLU d'Olivet, il convient de créer un secteur particulier pour encadrer au plus près le projet. Cette disposition est rendue possible à titre exceptionnel par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ainsi, l'objet de la mise en compatibilité porte sur les modifications suivantes du PLU :

- ↳ **Modifier le document graphique** pour ajouter un secteur Na dans la zone N ; Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;
- ↳ **Modifier le règlement** pour ajouter un corpus de règles concernant le nouveau secteur STECAL Na créé dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU.

Les pièces du dossier modifiées par la présente mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- **Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Règlement de la zone N (seule les règles de la zone N sont modifiées)**
- **Document graphique du règlement**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. Justifications des modifications

Pour permettre le maintien de l'activité du Domaine de la Fontaine par l'implantation d'une « orangerie éphémère », le règlement et les documents graphiques du PLU d'Olivet doivent être modifiés de la façon suivante :

2.1 Justification des modifications des documents graphiques

Pour permettre le maintien de l'activité du Domaine de la Fontaine située en zone naturelle et impactée par le PPRI, il convient de créer un STECAL, Secteur de Taille et de Capacité Limitée, pour permettre la reconstruction d'un bâtiment en conservant sa destination, son caractère démontable et en réduisant sa vulnérabilité dans le respect du PPRI.

Ce nouveau secteur de la zone N, le secteur STECAL Na, est délimité autour de l'ensemble bâti de la propriété et porte sur une superficie de 9 180 m².

Ce STECAL délimite la zone d'implantation des constructions autorisées sur le document graphique.

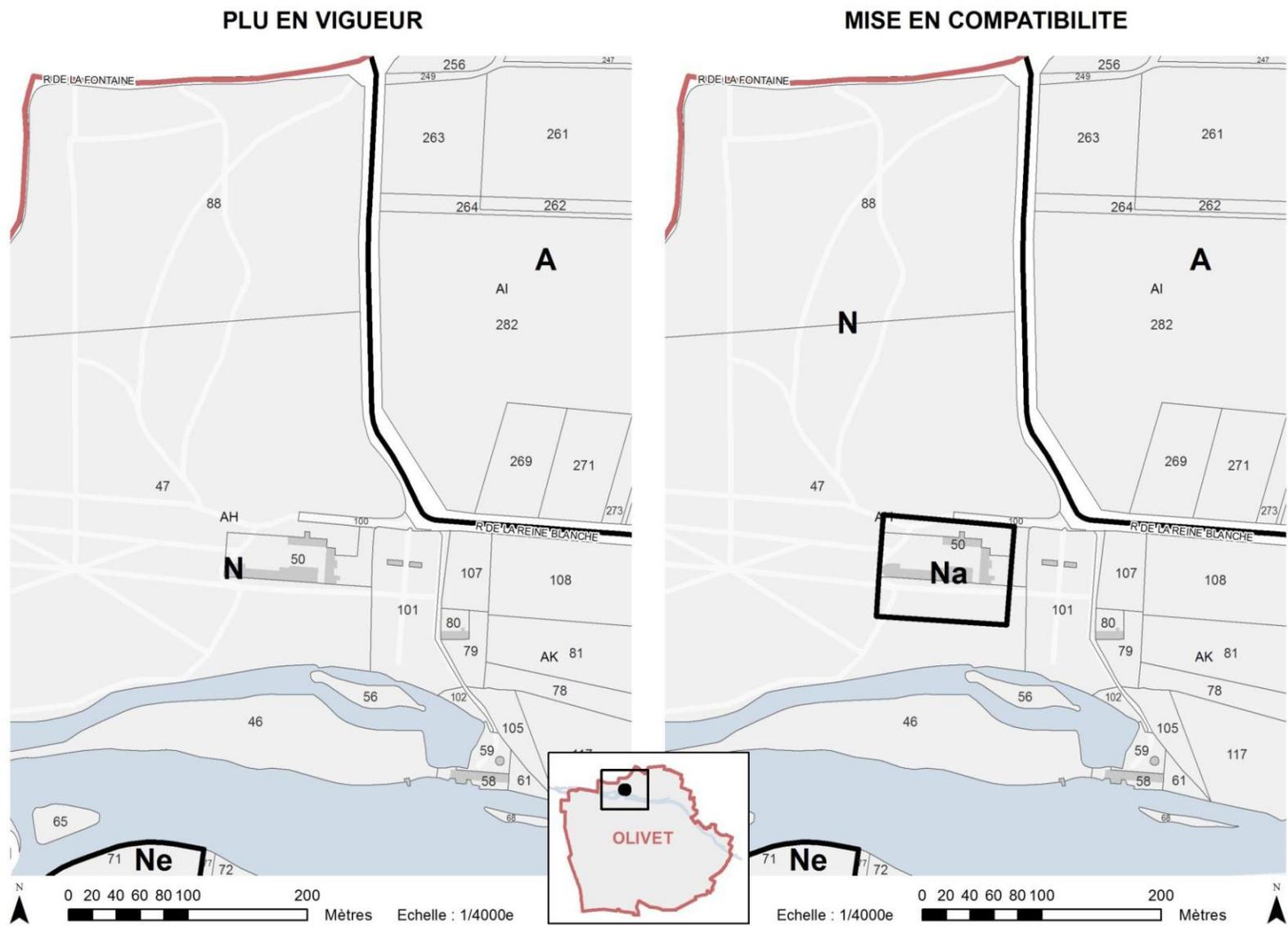
Ces changements entraînent les modifications des documents graphiques présentées ci-après.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification



Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

2.2 Justification des modifications du règlement

Pour le maintien de l'activité du Domaine de la Fontaine par la création de l'« orangerie éphémère » en remplacement de la tente installée chaque année au printemps et démontée à l'automne, une réglementation spécifique doit être rédigée pour le STECAL Na, dans le respect du PPRI.

Les modifications du règlement de la zone N porte sur :

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- Le paragraphe introductif est complété par l'ajout du secteur Na (STECAL) ;
- L'article N1 portant sur les destinations et sous-destinations est complété pour introduire les dispositions relatives au nouveau secteur Na permettant l'implantation d'une orangerie éphémère en reconstruction de la tente actuelle.

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- L'article N-3 : Volumétrie et implantation des constructions :
 - l'emprise au sol est réglementée par le PPRI, soit une emprise des constructions au plus égale à celle qui était initialement bâtie
 - la hauteur des constructions existantes devra rester inchangée dans le secteur Na et la hauteur des constructions nouvelles autorisées sera limitée à 6,50 afin de préserver les qualités architecturales du bâti existant et d'assurer l'harmonie des constructions nouvelles avec l'existant, notamment l'orangerie.
 - Les nouvelles constructions respecteront l'axe est-ouest de l'implantation de la construction principale existante et en dehors de la zone d'écoulement préférentiel.

Les parties et articles suivants du règlement du PLU restent inchangés :

- Partie 1, Article N-2
- Partie 2, Article N-4, N-5 et N-6
- Partie 3 - Equipements et réseaux

Les modifications des articles du règlement de ce nouveau secteur Na de la zone N sont présentées ci-après, article par article.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

L'introduction de la zone N est modifiée de la façon suivante :

AVANT

La zone naturelle comprend deux sous-secteurs :

- Ne qui correspond aux équipements collectifs
 - le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh destiné à une activité hôtelière.
-

APRES

La zone naturelle comprend **trois** sous-secteurs :

- Ne qui correspond aux équipements collectifs
 - le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh destiné à une activité hôtelière.
 - **le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Na destiné à une activité économique de réception et organisation d'évènements.**
-

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

AVANT**Article N-1 - Destinations et sous-destinations (extrait)**

Les constructions et installations autorisées le sont, sous réserve :
.....

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :
- les constructions et installations nécessaires
.....

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh : les extensions et les constructions nouvelles complémentaires à une activité hôtelière dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire et d'une seule construction à la date d'approbation du PPRI ;

Dans le sous-secteur Ne :
.....

APRES**Article N-1 - Destinations et sous-destinations (extrait)**

Les constructions et installations autorisées le sont, sous réserve :
.....

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :
- les constructions et installations nécessaires
.....

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Na : la reconstruction de bâtiment en conservant la destination initiale et en réduisant sa vulnérabilité par son caractère démontable ;

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh : les extensions et les constructions nouvelles complémentaires à une activité hôtelière dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire et d'une seule construction à la date d'approbation du PPRI ;

Dans le sous-secteur Ne :
.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

AVANT**Article N 3 - Volumétrie et Implantation des constructions
(extrait)****1. L'EMPRISE AU SOL**

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature de l'occupation des sols.

.....

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle

2. LA HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.....

.....

3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

.....

Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations sont implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la construction principale.

APRES**Article N 3 - Volumétrie et Implantation des constructions
(extrait)****1. L'EMPRISE AU SOL**

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature de l'occupation des sols.

....

Dans le STECAL Na : pour la reconstruction de bâtiments existants conservant la destination initiale d'activité, l'emprise au sol des constructions est au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle

2. LA HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.....

.....

Dans le STECAL Na : la hauteur des constructions existantes doit rester inchangée. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6,50 mètres.

3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions sur une même unité foncière

[...]

Dans le STECAL Na : les nouvelles constructions respecteront l'axe est/ouest de l'implantation de la construction principale et seront implantées en dehors de la zone d'écoulement préférentiel.

3. Evaluation des incidences sur l'environnement

La déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

Le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, protection d'éléments naturels...). A l'inverse, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports routiers, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages).

Les incidences du PLU peuvent être des incidences avérées (augmentation des consommations en eau potable, augmentation de la production de déchets...) ou des incidences potentielles qui peuvent devenir des impacts avérés en l'absence de précautions (non prise en compte des prescriptions géotechniques...).

L'article R.151-1 du code de l'urbanisme indique que *« le rapport de présentation [...] expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

L'évaluation des incidences prend en compte la sensibilité du milieu et du territoire concernés, ainsi que la nature et l'importance de la mise en compatibilité du PLU.

L'implantation de l'orangerie « éphémère », c'est-à-dire un bâtiment sans fondation et démontable en cas de fortes crues, ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement.

En effet, la nouvelle construction s'implantant dans l'axe est-ouest permet d'éviter la zone d'écoulement préférentiel et l'aléa très fort vitesse du PPRI. Ainsi la vulnérabilité de la construction existante en est réduite et permet une meilleure insertion dans l'environnement.

Le fonctionnement du site restant inchangé, il n'y aura aucun impact notable différent de ce qui se passe aujourd'hui.

La pérennité de l'activité contribuant à l'entretien du site et à sa valorisation, l'impact du projet sera principalement positif.